

MÉMO DÉTAILLÉ

Projet de remplacement de la boîte à clés codée par un système VIGIK+

Le présent document est destiné à fournir une base rédigée, structurée et directement exploitable pour présenter au juge une solution alternative à la boîte à clés codée mise en place en exécution de l'ordonnance de référé du 16 juin 2026.

Il ne s'agit pas de remettre en cause le principe de l'accès reconnu à Mme Elisabeth Massena, mais de proposer une modalité technique plus sûre, plus pérenne et plus favorable à l'ensemble des intérêts en présence.

La solution proposée consiste à substituer à la boîte à clés un contrôle d'accès électronique de type VIGIK+,

Cette proposition reprend la logique même de l'ordonnance : garantir à Mme Massena un accès effectif à son fonds tout en préservant la sécurité des lieux et les intérêts légitimes des époux Bonnard.

1. La logique de l'ordonnance du 16 juin 2026

Le juge des référés a refusé aussi bien la suppression totale du portail que son maintien constamment ouvert, en considérant que de telles mesures seraient susceptibles de porter atteinte à la sécurité des lieux et aux intérêts légitimes des époux Bonnard. Il a cependant estimé nécessaire de garantir à Mme Massena un accès effectif à sa parcelle, en tenant notamment compte de son âge, de son état de santé et des soins qu'elle reçoit à domicile.

C'est dans cette recherche d'équilibre que la boîte à clés sécurisée a été ordonnée. Elle devait contenir une clé ou une télécommande en état de fonctionnement et son code devait être communiqué à Mme Massena.

La boîte n'est donc pas une fin en soi : elle constitue le moyen technique retenu à ce stade pour satisfaire simultanément deux impératifs, l'accès de Mme Massena et la sécurité de la propriété Bonnard.

Or l'expérience concrète du dispositif révèle aujourd'hui plusieurs faiblesses qui n'étaient pas nécessairement prévisibles au moment où l'ordonnance a été rendue.

Il paraît dès lors légitime d'examiner si une technologie plus adaptée permettrait de mieux réaliser l'objectif fixé par le juge, sans réduire en quoi que ce soit les droits de Mme Massena.

2. Les limites structurelles de la boîte à clés codée

Le premier défaut du système tient à la nature même du code : il s'agit d'un secret partageable. Dès lors qu'il est communiqué à plusieurs personnes, il devient impossible pour les propriétaires de savoir précisément qui en dispose encore, à qui il a pu être retransmis et qui est susceptible d'utiliser le moyen d'ouverture placé dans la boîte.

Le second défaut tient au caractère matériel et transférable de la clé ou de la télécommande laissée à l'extérieur. Toute personne qui connaît le code peut s'en saisir et l'utiliser. Aucune individualisation réelle n'est possible. Le propriétaire ne peut pas neutraliser l'accès d'une seule personne sans intervenir sur le code ou sur le moyen d'ouverture commun à tous.

Enfin, la sécurité du portail dépend de la présence permanente de la clé ou de la télécommande dans la boîte. Si ce moyen disparaît, est déplacé, emporté ou devient défectueux, le dispositif ne remplit plus sa fonction. La difficulté n'est alors plus seulement une question de traçabilité : l'accès peut devenir matériellement impossible pour une personne qui aurait pourtant un motif légitime d'entrer.

3. L'épisode de La Rochelle : une illustration concrète de l'inadéquation du système actuel

L'épisode survenu pendant le déplacement des époux Bonnard à La Rochelle illustre de manière particulièrement claire les limites de la boîte à clés codée.

Alors qu'ils étaient absents de Clermont-Ferrand, des mouvements ont été détectés sur leur propriété. Les époux Bonnard n'avaient reçu aucune information préalable de Mme Massena, qu'ils pensaient absentes, ou de sa famille sur l'identité des personnes appelées à emprunter leur terrain ni sur le motif de leur présence.

Placés à distance et dans l'impossibilité de distinguer une personne autorisée d'un éventuel intrus, les époux Bonnard ont estimé prudent de contacter les services de police.

Une patrouille est intervenue afin de vérifier la situation. Le recours à la police n'avait donc pas pour objet de qualifier d'illégitime tout passage sur la propriété, mais résultait directement de l'absence d'information préalable et de l'impossibilité, avec la boîte à code, d'identifier le détenteur du moyen d'ouverture au moment où il est utilisé.

Le lendemain matin, afin de s'assurer de l'état de leurs biens après cet épisode, les époux Bonnard ont mandaté un ami de confiance pour se rendre sur place et effectuer une vérification. Celui-ci n'a pas pu entrer sur la propriété, car la clé qui devait se trouver dans la boîte à code avait disparu.

Cet élément est particulièrement révélateur : le dispositif censé garantir un accès de secours a, au moment précis où une vérification des biens était nécessaire, empêché l'accès de la personne mandatée par les propriétaires.

La disparition de la clé montre que la faiblesse du dispositif ne tient pas seulement au partage du code. Le système repose aussi sur la disponibilité physique d'un objet unique placé dans un boîtier extérieur. Si cet objet n'est plus présent, l'accès devient impossible pour ceux qui comptaient légitimement l'utiliser. La boîte à clés peut donc, dans certaines circonstances, créer une insécurité supplémentaire au lieu de la réduire.

Cet épisode doit être présenté avec mesure : il ne démontre pas nécessairement que toutes les personnes ayant utilisé le passage étaient dépourvues de droit. En revanche, il met en évidence une incertitude objective et un défaut de maîtrise des accès.

Il montre également qu'en l'absence d'information préalable de la famille Massena, les époux Bonnard peuvent se trouver contraints de solliciter les forces de l'ordre pour déterminer si une présence sur leur terrain est normale ou inquiétante.

4. La solution proposée : un contrôle d'accès VIGIK+ individualisé

Le système VIGIK+ envisagé répond directement aux difficultés rencontrées. Il permet de dissocier les différentes catégories d'utilisateurs et d'attribuer des droits d'accès individualisés.

Mme Massena disposerait, outre ses clés et télécommandes personnelles, d'un badge ou d'un support personnel lui permettant d'exercer son droit d'accès ; les services de secours bénéficieraient d'un accès professionnel distinct utilisable en toutes circonstances.

L'avantage essentiel est qu'un support perdu ou compromis peut être neutralisé sans remettre en cause les autres accès. Il n'est plus nécessaire de modifier un code partagé par plusieurs personnes ni de laisser en permanence une clé ou une télécommande dans un boîtier extérieur.

La gestion devient individualisée, administrable et beaucoup plus résiliente.

Le dispositif serait installé par un professionnel qualifié, compatible avec l'automatisme du portail existant et assorti des sécurités nécessaires en cas de coupure d'alimentation. Les modalités exactes de fonctionnement, de remplacement des badges et d'accès des secours seraient formalisées dans le devis et dans la notice de l'installateur.

5. Un avantage direct et important pour Mme Massena : l'intervention des secours

Le projet présente un intérêt propre et concret pour Mme Massena. L'un des motifs ayant conduit le juge à rechercher une solution d'accès fiable était précisément la nécessité de garantir son accès en toute circonstance, compte tenu notamment de son âge, de son état de santé.

Les époux Bonnard ont pris l'initiative de vérifier ce point auprès du SDIS 63. Par courriel du 24 septembre 2026, M. Olivier Newinger, chef de service au Pôle Métier – Groupement Prévision/Opérations – Service Prévision, a confirmé que si l'équipement utilise la technologie VIGIK, les services du SDIS seront en capacité de l'utiliser. Il a également indiqué que l'intégration des codes réservés aux services de secours se fait désormais de façon systématique.

Ainsi, pour les sapeurs-pompiers, l'accès au domicile de Mme Massena ne dépendrait plus de la présence des époux Bonnard, de la disponibilité d'un membre de sa famille, de la connaissance du code de la boîte ni de la présence effective d'une clé ou d'une télécommande à l'intérieur du boîtier.

Les secours disposeraient de leur propre capacité d'ouverture du portail, indépendante des aléas du dispositif actuel.

En cas de malaise, de chute, d'incendie ou de toute situation nécessitant une intervention rapide, le portail pourrait donc rester fermé pour les tiers tout en demeurant accessible aux services de secours, selon leur procédure. Cet aspect est particulièrement favorable à Mme Massena : la solution proposée ne se contente pas de préserver son accès personnel, elle améliore aussi les conditions d'intervention des secours à son domicile.

Le projet ne doit donc pas être présenté comme un système conçu contre Mme Massena. Il constitue également une mesure de protection à son bénéfice. Elle conserverait un accès personnel, tandis que les secours disposeraient d'un accès autonome et professionnel.

6. Une solution pérenne, au-delà du litige actuel

Le système VIGIK+ présente un caractère durable. Son utilité ne disparaîtra pas avec l'évolution future des besoins d'accès de Mme Massena. Il restera un équipement permanent de contrôle d'accès de la propriété Bonnard, utile aux propriétaires, à leurs proches, aux personnes expressément autorisées et aux services de secours à destination des époux Bonnard et de leur famille.

Cette pérennité justifie que les époux Bonnard considèrent l'investissement comme un équipement propre de leur propriété et non comme une dépense occasionnée uniquement par le litige actuel. Ils proposent en conséquence d'en assumer intégralement la charge.

7. Prise en charge intégrale des frais par les époux Bonnard

Les époux Bonnard proposent de supporter seuls le coût d'installation du système, ainsi que les éventuels abonnements annuels, frais de maintenance et dépenses récurrentes liés à son exploitation. Aucune participation financière ne serait demandée à Mme Massena.

8. Pourquoi la solution proposée répond mieux au double objectif du juge

Le VIGIK+ permet de maintenir les deux exigences identifiées par l'ordonnance, mais en les conciliant de manière plus efficace.

D'un côté, Mme Massena conserve un accès effectif, personnel et identifiable.

De l'autre, la propriété Bonnard n'est plus sécurisée au moyen d'un code transmissible donnant accès à une clé ou à une télécommande commune.

L'accès des secours devient autonome. Les propriétaires ne sont plus contraints de laisser une clé à l'extérieur. La perte ou la disparition d'un support ne neutralise pas l'ensemble du système. Un badge individuel peut être remplacé ou désactivé en cas de perte, sans affecter les autres utilisateurs. Le dispositif répond donc plus finement à l'objectif de sécurité tout en préservant l'accès.

L'épisode de La Rochelle apporte à cet égard un élément concret : la boîte à clés a non seulement empêché les propriétaires de savoir immédiatement qui empruntait leur terrain, mais elle a aussi empêché la personne qu'ils avaient eux-mêmes mandatée de vérifier leurs biens parce que la clé avait disparu.

Cette difficulté ne se reproduirait pas de la même manière avec un contrôle d'accès individualisé.

10. Présentation procédurale possible devant le juge

Le présent mémo n'a pas vocation à arrêter la stratégie procédurale, laquelle relève de Me Payen. Il peut toutefois servir de base pour présenter la demande comme une adaptation de la modalité d'exécution, et non comme une remise en cause du droit d'accès de Mme Massena.

L'article 488 du Code de procédure civile prévoit qu'une ordonnance de référé peut être modifiée ou rapportée en référé en cas de circonstances nouvelles.

Les éléments apparus depuis l'ordonnance pourraient être soumis à l'appréciation de Me Payen pour déterminer s'ils sont susceptibles de constituer de telles circonstances : l'expérience concrète de la boîte à clés, la disparition de la clé pendant l'épisode de La Rochelle, l'impossibilité pour l'ami mandaté d'accéder aux biens, l'incertitude sur l'identité des personnes utilisant le passage en l'absence d'information préalable et, surtout, la confirmation écrite du SDIS 63 de sa capacité à utiliser un équipement VIGIK.

La demande pourrait donc être présentée comme la recherche d'une solution plus performante pour atteindre exactement le même résultat que celui voulu par le juge : un accès effectif de Mme Massena, une intervention facilitée des secours et une protection réelle de la propriété Bonnard.

Il appartiendra à Me Payen de déterminer s'il convient de saisir à nouveau le juge des référés, de rechercher préalablement l'accord de la partie adverse ou d'emprunter toute autre voie procédurale qu'elle estimera adaptée.

11. Proposition concrète à soumettre

Sous réserve de la validation juridique et technique de Me Payen, les époux Bonnard proposent donc que la boîte à clés codée soit remplacée par un système VIGIK+, installé par un professionnel qualifié.

Mme Massena disposerait d'un badge ou moyen d'accès personnel lui garantissant l'exercice de ses droits en complément des moyens d'accès (clés et télécommandes qu'elle détient).

Les accès du SDIS seraient intégrés conformément aux indications du service de secours et de l'installateur. Les époux Bonnard assumeraient seuls le coût de l'installation, des abonnements, de la maintenance et du renouvellement du matériel.

La suppression de la boîte à clés n'interviendrait qu'après validation juridique de la substitution et mise en service effective du nouveau dispositif, de manière à éviter toute interruption du droit d'accès de Mme Massena.

Cette boîte à Clef serait déplacé au niveau du second portail séparant les propriétés Bonnard / Massena, afin que Madame Massena puisse en confier le code aux intervenants.

Pièces jointes

- Courriel des époux Bonnard au SDIS 63 du 24 septembre 2026 et réponse de M. Olivier Newinger du même jour.
- Devis et note technique de l'installateur pour la mise en place du système VIGIK+