

SELARL AUVERJURIS
Me D. REBOUL-SALZE – Me F. MEYZONNADE Me
D. VAGNE – Me V. PELTIER
Me A. LAURENT – Me S. LEGAY
57 rue du Clos Notre Dame
63000 CLERMONT-FERRAND
☎ 04.73.17.13.85
📠 04.73.17.13.99

AFFAIRE : BONNARD / MASSENA
1141386 - VP / NRP

**CONCLUSIONS RECAPITULATIVES
DEVANT LA JURIDICTION DE PROXIMITE**

POUR :

Monsieur Michel BONNARD né(e) le 08/03/1954 à AUBUSSON domicilié(e) 12 Boulevard Thermal, 63100 CLERMONT FERRAND,

Madame Monique BONNARD née TUZET le 10/06/1921 à SAINT-CHELY D'APCHER domicilié(e) 12 Boulevard Thermal, 63100 CLERMONT FERRAND,

DEMANDEURS

Ayant pour Avocat la Selarl AUVERJURIS représentée par Maître Viviane PELTIER
57 rue du Clos Notre Dame 63000 CLERMONT FERRAND

CONTRE :

Madame Elizabeth MASSENA né(e) le 22/01/1947 à CHAMALIERES, de nationalité FRANCAISE domicilié(e) 12 Boulevard Thermal, 63100 CLERMONT FERRAND,

DEFENDERESSE

Ayant pour Avocat la SCP BORIE & ASSOCIES
12 Avenue Marx Dormoy , 63000 CLERMONT FERRAND,

PLAISE A LA JURIDICTION DE PROXIMITE

Faits et procédure

Par compromis de vente, Monsieur et Madame BONNARD acquièrent le 4 décembre 2004 un terrain situé 12 Boulevard Thermal à Clermont-Ferrand, cadastré section KR 374.

(Pièces n° 1 et 2)

Sur ce terrain est située une allée commune aux époux BONNARD et à Madame Elisabeth MASSENA.

(Pièce n° 3)

La constitution de cette allée résulte d'un acte de partage établi le 14 novembre 1969 par devant Maître Joseph RIVOIRE, notaire, entre Monsieur et Madame Jean MARTINIE et leurs enfants Mademoiselle Anne Marie MARTINIE, Madame Raymonde Marcelle MARTINIE épouse BESSE, Mademoiselle Elisabeth Marie Louise Yvette MARTINIE.

Il prévoit une allée commune de 4 mètres de largeur, permettant le passage des réseaux d'eau, d'eaux usées, de gaz et de téléphone mais également un droit de circulation piéton et automobile. L'acte de partage était annexé au compromis de vente du terrain acquis par les époux BONNARD.

(Pièce n° 4)

En 2007, les époux BONNARD faisaient construire une maison d'habitation sur la parcelle leur appartenant et faisaient édifier un mur situé à 4 mètres de la limite de la parcelle voisine KR224 afin de respecter la largeur de l'allée commune prévue par l'acte de partage.

Ces travaux conduisaient à un premier litige. En effet, les coffrets des compteurs de gaz et électricité desservant à Madame MASSENA précédemment enclavés dans l'ancien mur se trouvaient désormais dans l'assiette du passage et devaient être déplacés dans le nouveau mur construit par les époux BONNARD. Néanmoins, Madame MASSENA refusait de prendre en charge les frais occasionnés par le déplacement.

Un conciliateur de justice intervenait et un constat d'accord était signé le 31 mars 2008.

(Pièce n° 5)

Celui-ci mentionne :

« Monsieur et Madame BONNARD acceptent que Madame MASSENA fasse poser ses compteurs dans les emplacements prévus à cet effet dans le nouveau mur qu'ils ont fait construire sur leur propriété.

Madame MASSENA accepte de faire effectuer ces déplacements à ses frais et de prendre en charge la remise en état du mur en cas de dégradations qui seraient la conséquence directe et exclusive de ces déplacements.

En complément de ce mur, Monsieur et Madame BONNARD feront installer, à leur frais exclusif, un portail automatisé doté d'un boîtier digicode à l'entrée de l'allée commune sur le boulevard Thermal, et d'un bouton poussoir coté intérieur.

Monsieur et Madame BONNARD s'engagent à communiquer à Madame MASSENA le code permettant l'ouverture du portail dès son installation. Pour des raisons de sécurité, ce code sera périodiquement changé. Monsieur et Madame BONNARD s'engagent à informer Madame MASSENA du nouveau code, et de sa date de mise en œuvre, au moins 15 jours à l'avance.

Madame MASSENA, disposant d'un accès à sa propriété par la rue des Prés Hauts, s'engage à n'utiliser l'accès par le boulevard Thermal que pour ses besoins personnels et ceux de sa famille, et, en cas de besoin, à ses fournisseurs et aux services de sécurité. »

Suite à cet accord, Monsieur BONNARD effectuait une commande de portail battant auprès de la société ASTREM le 14 novembre 2007 ; le portail était mis en place le 13 juin 2008.

(Pièce n°6)

En septembre 2013, une entreprise intervenait chez Madame MASSENA et venait endommager la carte électronique de commande des moteurs en déposant des cartons devant les cellules de sécurité, afin de maintenir les battants du portail en position ouverte durant toute la journée de leur intervention.

Le 23 septembre 2013, la société ASTREM ORONA procédait au changement de la carte électronique.

La facture afférente était réglée par les époux BONNARD qui réclamaient à Madame MASSENA sa participation à hauteur de 50% conformément aux dispositions de l'acte de partage du 14 novembre 1969. Madame MASSENA réglait, sans difficulté aucune, la moitié de la facture, comme demandé.

(Pièce n° 7)

La motorisation de ce portail est assurée par deux moteurs situés dans des coffrets enterrés dans le seuil béton du portail.

Le système électronique de gestion de ces moteurs de portail et de ses digicodes est situé dans un coffret à l'intérieur de l'un des garages de la maison d'habitation des époux BONNARD.

De plus, ce portail est muni d'un système de déverrouillage manuel, par clefs, qui en cas de panne ou de défaut d'électricité permet de déverrouiller les battants.

Dès l'installation du portail, Madame MASSENA se trouvait en possession des clefs de déverrouillage manuel.

Par ailleurs, une clef supplémentaire était également à disposition dans le coffret du digicode sans fil situé à l'intérieur de la propriété des époux BONNARD.

En janvier 2014, une panne du moteur gauche était constatée par les époux BONNARD qui faisaient procéder à son changement par la société ASTREM ORONA. Dans le cadre de cette intervention, la serrure de déverrouillage était changée et une nouvelle clef était remise à Madame MASSENA, le jour même des travaux, en présence du technicien.

Les époux BONNARD régleront la facture liée à cette intervention mais ne réclameront pas immédiatement à Madame MASSENA sa participation à hauteur de 50%.

(Pièce n° 8)

En mai 2014, une panne du moteur droit survenait alors que les époux BONNARD se trouvaient en congés.

Le 05 mai 2014, Madame MASSENA le faisait constater par huissier au motif qu'elle ne pouvait accéder à son domicile. Or, de telles allégations sont fausses puisque le portail est muni d'un déverrouillage manuel.

(Pièce n° 9)

Elle poursuivait le 09 mai 2014, en adressant un courrier aux époux BONNARD dans lequel elle indiquait ne pouvoir accéder à son domicile et les mettait en demeure de rétablir son droit de passage.

(Pièce n° 10)

Le 13 mai 2014, Monsieur et Madame BONNARD répondaient à Madame MASSENA lui rappelant la possibilité d'ouverture du portail par déverrouillage manuel, qu'une clef lui avait été remise à cet effet lors de la précédente intervention mais également qu'une clef supplémentaire était disponible à l'intérieur du boîtier plastique situé sous le digicode de sortie.

(Pièce n° 11)

Dès leur retour de congés, les époux BONNARD contactaient la Société ASTREM ORONA qui intervenait le 14 mai 2014 afin de répertorier les travaux à effectuer et procéder au changement du moteur droit mais également du digicode sans fil intérieur le 14 juin 2014.

(Pièce n° 12)

La facture établie par la Société ASTREM en date du 13 juin 2014 récapitule le changement des deux moteurs.

(Pièce n° 13)

Cette facture a été intégralement soldée par les époux BONNARD. Ainsi, le 18 juin 2014, ils adressaient un courrier à Madame MASSENA réclamant sa participation à hauteur de 50% pour le changement des deux moteurs, et ce au titre de sa contribution à l'entretien du portail.

(Pièce n° 14)

Dans l'intervalle, les époux BONNARD recevaient le 10 juin 2014 un courrier du Conseil de Madame MASSENA réclamant la possibilité d'accéder au boîtier de commande de l'installation.

(Pièce n° 15)

En réponse le 26 juin 2014, les époux BONNARD expliquaient au Conseil de Madame MASSENA avoir pris toutes les mesures nécessaires pour pallier aux différentes pannes et que l'accès au boîtier ne peut être envisagé dans la mesure où il se situe à l'intérieur de leur maison d'habitation.

(Pièce n° 16)

Le 1^{er} juillet 2014, le Conseil de Madame MASSENA adressait de nouveau un courrier aux époux BONNARD leur précisant que l'entretien et la responsabilité du bon fonctionnement de l'installation leur incombaient intégralement du fait d'aménagements présentés comme unilatéralement décidés.

(Pièce n° 17)

Le 18 juillet 2014, les époux BONNARD répondaient que l'équipement d'un portail a été mis en place suite à un accord du 31 mars 2008 établi sous l'égide d'un conciliateur de justice et qu'il entre dans le cadre d'un entretien commun, jamais contesté.

(Pièce n°18)

Par courrier du 28 juillet 2014, Madame MASSENA par l'intermédiaire de son Conseil devait reconnaître devoir participer à la maintenance des installations.

(Pièce n° 19)

Dans l'espoir d'un règlement amiable du litige, la société AVIVA intervenant en qualité d'assureur protection juridique des époux BONNARD faisait parvenir à Madame MASSENA trois courriers en

date du 03 septembre 2014, 25 septembre 2014 et 08 octobre 2014 réclamant le paiement de la somme de 1031,10 euros correspondant à la moitié de la facture de l'entretien effectué sur le portail.

(Pièce n° 20)

Malgré une mise en demeure au sein du dernier courrier adressée, Madame MASSENA, par l'intermédiaire d'un courrier de son Conseil en date du 31 octobre 2011 persistera dans son refus de procéder au remboursement des époux BONNARD arguant du fait qu'elle n'a jamais signé les devis d'intervention préalable au remplacement des moteurs.

(Pièce n° 21)

Les époux BONNARD n'ont eu d'autre solution que de s'adresser à justice à l'effet de voir obtenir le remboursement pour moitié des factures relatives au remplacement des deux moteurs du portail.

A l'effet de s'opposer à la demande présentée, Mme MASSENA imagine soutenir que l'obligation d'entretien de l'allée ne saurait concerner le portail, soulignant que pendant 39 ans, il n'y avait pas de portail fermant l'allée, et que ce portail n'a été installé que pour convenance personnelle des concluant. Selon elle, il serait leur propriété.

Elle précise que si elle a participé pour moitié à la prise en charge de l'intervention d'ASTREM en 2013, c'est uniquement parce que la carte électronique de commande des moteurs avait été endommagée par une entreprise intervenant chez elle.

Discussion

I) Une obligation commune d'entretien

- L'acte de partage du 18 septembre 1969 prévoit en page 4 que :

*« Sur la parcelle de terrain, article premier de la désignation, il est créé, à l'est du lot attribué à Mademoiselle Anne Marie MARTINIE, une allée privée d'une largeur uniforme de quatre mètres qui sera **commune aux deux attributaires**, qui desservira leurs lots respectifs et dans le sol duquel lesdites attributaires pourront faire passer toutes canalisations de gaz, électricité, téléphone, eau et tout à l'égout.*

Cette allée sera entretenue à frais communs. »

(Pièce n° 4)

Cet acte de partage a été d'une part annexé au compromis de vente lors de la cession du terrain entre Madame MARTINIE et Monsieur et Madame BONNARD mais également repris dans son intégralité par le Constat d'accord du 31 mars 2008.

(Pièces n° 1 et 5)

- Le constat d'accord du 31 mars 2008 doit également être lu avec attention.

Il rappelle que **l'allée est commune aux deux attributaires et qu'elle dessert leurs lots respectifs.**

Compte-tenu des travaux de construction de l'immeuble d'habitation BONNARD, des contraintes en résultant et pouvant impacter l'allée commune, les parties, dans le cadre de ce protocole d'accord du 31 mars 2008 ont convenu des aménagements à réaliser, certains en remplacement d'existants, dans le cadre ainsi défini de la restructuration de l'allée commune.

Parmi les travaux convenus, figure la démolition d'un mur existant, situé à 3 m de la propriété voisine, et qui ne permettait pas de respecter la largeur de 4 m de l'allée commune. Il a été convenu que ce mur serait abattu par les concluant, qui en reconstruisait un autre, en retrait par rapport au premier, pour respecter la largeur de 4 m.

Mme MASSENA prenait pour sa part en charge les frais de pose de ses compteurs dans ce nouveau mur.

Toujours au titre des travaux d'aménagement convenus, était prévu l'installation, aux frais des époux BONNARD, d'un portail (de 4 m de large lui-aussi) automatisé, doté d'un boîtier digicode à l'entrée de l'allée commune desservant les deux propriétés.

A noter que, contrairement à ce qu'indiqué par Mme MASSENA, ce nouveau portail est venu en remplacement d'un portail en bois de 3 m de large, qu'elle avait mis ou fait mettre en place et qui ne respectait non plus (comme le mur sus-visé) la largeur de 4 m de l'allée commune.

Ce portail en bois a été démonté et restitué à Mme MASSENA. Sa présence est établie par les éléments relatifs au dossier Permis de Construire déposé par le concluant, et notamment par la photo montage de présentation du projet, réalisée à partir d'une photo du terrain, sur laquelle le portail bois en question apparaît en position ouverte.

(Pièce n°22)

Les aménagements réalisés d'un commun accord au titre du mur et du portail consistaient en des remplacements d'éléments qui étaient existants de l'allée, mais ne respectaient pas la largeur de 4 m que doit avoir l'allée commune.

Le fait que les nouveaux aménagements de l'allée au titre du mur et du portail aient été pris en charge, aux termes de l'accord convenu, par les époux BONNARD, s'explique tout simplement par le fait que les travaux de construction de leur immeuble ont pu impacter l'allée.

Dans le cadre d'un accord de bon voisinage, les concluant n'ont pas entendu faire supporter à Mme MASSENA des frais découlant de la réalisation de leur maison d'habitation, et ce d'autant que, par le passé, elle avait déjà supporté des frais d'entretien de l'allée commune et que l'aménagement réalisé, pour respecter la largeur des 4 m, générerait des frais supplémentaires pris en charge par Mme MASSENA pour le déplacement des ses compteurs, comme elle le relève d'ailleurs dans ses écritures.

C'est également la raison pour laquelle ils ont aussi pris en charge la rénovation du sol de l'allée commune.

Pour autant, le fait que les époux BONNARD n'aient pas, dans le cadre de l'accord négocié, et pour les raisons précitées, sollicité de participation de la part de Mme MASSENA ne saurait s'analyser comme la mise en place d'éléments appartenant aux seuls concluant.

Quant à l'entretien de l'allée, et des équipements accessoires de celle-ci, il doit bien être effectué aux frais communs des parties.

C'est précisément ce que rappelle le constat d'accord du 31 mars 2008 qui indique que les parties ont convenu qu'après exécution des travaux l'allée serait entretenue à frais communs.

Si les parties avaient entendu ne faire référence qu'au seul sol de l'allée, comme voudrait le laisser croire Mme MASSENA aujourd'hui, elles n'auraient pas manqué de le spécifier, comme le constat d'accord l'avait fait quand il a traité de la question du « sol du passage ».

L'entretien visé par le constat ne porte pas, n'en déplaie à Mme MASSENA, sur le « sol du passage » mais bien sur « l'allée ».

Elle ne l'ignore d'ailleurs pas, laquelle, dans le courrier de son conseil du 28 juillet 2014, indique qu'« elle ne conteste nullement sa participation à la maintenance des aménagements... ».

Elle indique même avoir, à cet effet, réglé les factures d'ASTREM par moitié, pendant cinq ans.

- Cela s'explique d'ailleurs par le fait que le portail est affecté à une partie que Mme MASSENA qualifie de « commune » aux termes du courrier précité.

Les aménagements réalisés sur une partie « commune » ou indivise, affectés de plus à un usage commun, ne peuvent être qualifiés que de « communs » ou indivis. Et leur entretien s'effectue lui aussi à frais « communs ».

Si Mme MASSENA a, comme elle le relève elle-même, toujours participé à frais communs aux réparations du portail, des cartes électroniques et digicodes, c'est bien parce qu'elle avait, à bon droit, considéré que ce portail et ses accessoires comme faisant bien, et c'est le cas, partie intégrante de l'allée commune.

C'est avec la plus parfaite mauvaise foi que Mme MASSENA tente de soutenir que le portail n'aurait été installé que par pure convenance personnelle des concluant, laissant entendre qu'elle n'en aurait aucune utilité de sorte qu'elle n'aurait pas à contribuer à son entretien...

Ce portail n'est nullement à l'usage exclusif des concluant, mais bien à usage commun; Mme MASSENA ne conteste pas utiliser régulièrement ce portail, à tel enseigne qu'elle croit devoir se précipiter chez l'huissier...lorsque le portail tombe en panne, alors même qu'elle dispose, tout comme les concluant, d'un jeu de clés permettant un fonctionnement manuel précisément en cas de panne.

Rappelons que Mme MASSENA dispose d'une autre entrée, piéton, donnant sur la rue des pré hauts et lui permettant d'accéder à son immeuble. Dès lors, dans l'hypothèse où, par impossible, Mme MASSENA n'aurait pas sur elle ses propres clés de déverrouillage lui permettant d'intervenir en cas de panne du portail, elle peut, par cet autre accès à sa propriété, y accéder pour récupérer les clés de déverrouillage chez elle ou bien encore pousser jusqu'à l'allée commune pour accéder au coffret recelant la clé commune de déverrouillage manuel et d'ouvrir les 2 vantaux permettant le passage des véhicules.

C'est parce que ce portail d'accès à l'allée est commun, comme cette dernière, que Mme MASSENA possède les codes d'entrée, a fait fabriquer **de sa propre initiative** des télécommandes lui facilitant la manœuvre de cet équipement commun : si elle a pu prendre une telle initiative, c'est bien parce que le portail est commun. Elle n'aurait jamais pu le faire s'il était propriété des concluant !

La Juridiction de Proximité ne pourra dès lors qu'écarter la thèse aujourd'hui soutenue, pour les besoins de la cause, par Mme MASSENA.

D'ailleurs, cette dernière a reconnu expressément devoir participer à l'obligation d'entretien de l'allée commune.

(Pièce n° 19)

II) Une participation nécessairement commune des réparations effectuées

➤ Pour échapper à sa participation, Madame MASSENA a invoqué divers prétextes, à savoir :

- 1) *Que les travaux relatifs au remplacement du moteur gauche en février 2014 se sont avérés inefficaces puisque dès le 5 mai 2014 le portail rencontrait un nouveau problème*

- 2) *Ne pas avoir signé le devis relatif aux travaux effectués*
- 3) *Que les aménagements auraient été décidés unilatéralement par les époux BONNARD*

➤ Ces prétextes ne résistent pas à un examen sérieux :

1) *Sur l'efficacité des interventions*

Madame MASSENA refuse la prise en charge des dernières interventions prétextant l'inefficacité de la première intervention.

Ceci est totalement faux !

En effet, une panne était constatée en janvier 2014 donnant lieu à réparation en février 2014 ; celle-ci concernait le moteur gauche.

Cette intervention a donné pleine satisfaction puisque ce même moteur n'a plus jamais présenté de difficultés.

En mai 2014, une nouvelle panne est survenue sur le moteur droit conduisant la Société ASTREM à intervenir une nouvelle fois afin de procéder au changement le 10 juin 2014.

En aucun cas, l'intervention de juin 2014 n'a concerné le moteur gauche !

Dès lors, il ne pourra échapper à la Juridiction que l'intervention du mois de juin ne porte pas sur le même moteur, et que le prétexte avancé par Madame MASSENA dans ses courriers est fallacieux.

Elle ne le reprend d'ailleurs pas dans ses écritures.

2) *Sur la signature du devis d'intervention*

Madame MASSENA reproche aux époux BONNARD de ne pas avoir signé le devis d'intervention de la société ASTREM et donc de ne jamais avoir donné son aval quant aux travaux effectués.

La juridiction pourra constater que par le passé, Madame MASSENA n'a jamais signé aucun devis et a participé sans difficultés au règlement des factures.

En effet, l'intervention de septembre 2013, relative au changement de la carte électronique de commande des moteurs, n'a fait l'objet d'aucun accord préalable de Madame MASSENA et pourtant elle a parfaitement remboursé les époux BONNARD à hauteur de 50% des frais engagés.

3) *Sur les aménagements décidés de manière unilatérale*

Madame MASSENA refuse toute participation au motif qu'il s'agirait d'aménagements décidés de manière unilatérale.

Il a précédemment été démontré que ces aménagements de l'allée ont été conjointement décidés par les parties, dont l'accord a été intégralement repris par le Conciliateur de justice, aux termes du constat d'accord du 31 mars 2008.

Si en parlant d'aménagement, Mme MASSENA fait référence aux factures pour le paiement desquelles elle est recherchée, elle est dans l'erreur.

Les factures précisent qu'il s'agit uniquement de la maintenance et de l'installation des moteurs. Il n'y a pas d'aménagements nouveaux.

Si Madame MASSENA qualifie improprement les réparations effectuées d'aménagements c'est dans le but d'échapper à son obligation de participation à l'entretien de l'allée commune.

Les époux BONNARD ont été contraints de faire réaliser ces changements de part l'obligation d'entretien du portail, qui pèse d'ailleurs sur les deux parties. En effet, en l'absence de changement, seule une ouverture par déverrouillage manuel demeure possible, laquelle semble poser problème à Madame MASSENA...qui pour autant ne faisait rien !

Dans ces conditions, les époux BONNARD sont parfaitement fondés à réclamer à Madame MASSENA sa participation à hauteur de 50% de l'ensemble des factures suivantes :

- Facture du 31/01/2014 relative au dépannage et détermination de la panne d'un montant de 149.40 euros
- Facture définitive du 13/06/2014 d'un montant de 1787.40 euros
- Facture Télécommandes du 15/03/2014 d'un montant de 124,90 euros

Soit la somme de $2061.70 / 2 =$ **1030.85 euros**

En conséquence, la Juridiction de Proximité ne pourra que condamner Madame MASSENA à payer et à porter la somme de 1030,85 euros aux époux BONNARD et débouter Mme MASSENA de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions.

III) Une résistance abusive justifiant l'octroi de dommages-intérêts

Les époux BONNARD ont nécessairement subi un préjudice du fait de la résistance abusive de Madame MASSENA à sa participation aux travaux effectués.

C'est sans aucune justification et arguant de motifs totalement fallacieux et contradictoires que Madame MASSENA tente d'échapper à son obligation d'entretien du passage commun.

C'est donc fort légitimement que les époux BONNARD sont fondés à solliciter la somme de 1000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice.

Il serait en outre inéquitable de laisser à la charge des époux BONNARD le montant des frais irrépétibles qu'ils se sont vus contraints d'engager; aussi, sont-ils fondés à solliciter une indemnité de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

IV – REPOSE AUX DERNIERES CONCLUSIONS RECAPITULATIVES DE MADAME MASSENA :

Le Tribunal appréciera l'attitude de Madame MASSENA qui, après avoir nié dans ses premières écritures l'existence antérieure d'un premier portail, reconnaît la réalité des indications données par les concluants quant au fait que le nouveau portail est venu en remplacement d'un ancien portail en bois dont la largeur (3 mètres) ne respectait pas (tout comme le mur qui avait été réalisé) la largeur de 4 mètres de l'allée commune.

Curieusement, Madame MASSENA, qui est prompte à invoquer toute sorte de difficultés (pour ouvrir le portail, pour se baisser...) n'évoque pas, pour expliquer son « trou de mémoire » de difficultés cognitives.

Comment expliquer dès lors, si ce n'est pas la mauvaise foi dont elle fait preuve, qu'elle ait « oublié » l'existence d'un portail dont elle indique elle-même, page 6 de ses dernières conclusions, qu'il a été mis en place pendant 39 ans ?

Il sera rappelé que ce n'est pas par « convenance personnelle » que les concluants ont mis en place le portail en question, mais pour que puisse être respecté le passage de 4 mètres imposé par les actes antérieurs.

Il a déjà été expliqué que les murs existant lors de l'acquisition par Monsieur Michel BONNARD ne laissaient qu'un passage de 3,50 mètres, de sorte qu'il devait être démolis pour respecter le passage commun de 4 mètres.

C'est ainsi qu'est né le premier litige, dans la mesure où Madame MASSENA ne souhaitait pas faire déplacer ses compteurs qui se trouvaient désormais situés dans l'emprise du passage des 4 mètres...

C'est dans ce cadre qu'est intervenu le protocole qui a mis fin au litige et a décrit très exactement les nouveaux aménagements (dont Madame MASSENA a été pleinement informée, y compris par communication des plans d'aménagements), aménagements qui comprenaient également la pose du

portail électrique à deux vantaux d'une largeur de 4 mètres en remplacement du portail en bois d'une largeur insuffisante de 3 mètres.

L'ensemble des parties concernées était donc d'accord sur les modalités de réaménagement du passage commun, y compris quant au portail électrique installé, dont l'ouverture automatique était alors considérée comme une amélioration notable du mode de fonctionnement, au regard du confort d'utilisation qui en résulte, notamment par mauvais temps.

Il a précédemment été indiqué les raisons pour lesquelles les époux BONNARD n'ont pas fait supporter les frais d'installation de ce portail électrique par Madame MASSENA, et il a déjà été expliqué que ce geste ne saurait s'analyser comme la mise en place d'un élément d'équipement appartenant aux seuls concluant.

Les aménagements visés au protocole, concernant les sols, béton, murs et parties de circulation, ainsi que la pose du portail, concernent des éléments d'équipement commun du passage, lui aussi commun, comme venant en remplacement des précédents éléments d'équipement de l'allée commune.

Il convient également de porter à la connaissance de la juridiction, que la première défaillance grave de cet élément d'équipement (portail) est due à la faute exclusive de Madame MASSENA laquelle, confondant vitesse et précipitation, avait cru devoir forcer l'ouverture du portail en appuyant son véhicule sur les battants pour accélérer leur ouverture, ce qui a entraîné la casse des bras moteurs du battant droit.

Elle avait d'ailleurs pris en charge la totalité de la réparation de la casse lui incombant.

Certaines pannes de cet équipement trouvent leur source dans le mauvais usage qu'en fait Madame MASSENA ou dans les dommages occasionnés par une entreprise qui intervenait pour Madame MASSENA (Cf. page 3 des conclusions récapitulatives adverses).

Quant aux difficultés décrites au titre du fonctionnement du digicode (pages 8 et 9 des conclusions récapitulatives de Madame MASSENA), elles dénotent, à l'évidence, une mauvaise utilisation de l'équipement (frappe trop rapide sur les touches ou appui insuffisant sur les touches, ou bien oubli d'appuyer sur la touche ENTREE [RETURN] après avoir tapé le code.

Madame MASSENA semble oublier que ce matériel fonctionne à un certain rythme, que le portail a des démarrages de courses et des fins de courses, pour des raisons de sécurité plus lente qu'en phase de pleine ouverture.

Les cellules photo électriques de sécurité incriminées par Madame MASSENA n'ont jamais fait l'objet d'intervention de la part d'ASTREM ORONA, entreprise chargée de l'entretien ; il n'y a donc pas de problème de fonctionnement de leur part.

Par contre, si, par précipitation, un piéton devait contrarier le faisceau, il y a arrêt, par mesure de sécurité, de l'ouverture ou bien de la fermeture du portail.

Il en est de même en cas de pression exercée sur les battants, afin qu'un enfant ne puisse être blessé s'il se trouvait ou coincé ou poussé par l'un des battant, ou pour éviter qu'un véhicule ne soit endommagé.

Il est bien évident que lorsque Madame MASSENA indique, en page 8 de ses conclusions, avoir, à plusieurs reprises, écarté les vantaux avec les coudes, que le système de sécurité de surpression s'enclenche immédiatement.

Il apparaît que les désagréments que Madame MASSENA décrit comme rencontrés avec cet équipement sont similaires à ceux qu'elle rencontrerait avec tout équipement automatisé dont elle ne respecterait pas les cycles et les temps d'ouverture.

Il est bien évident que ces contraintes que Madame MASSENA fait subir par le matériel peuvent entraîner des pannes, telles que les parties ont pu les connaître.

De leur côté, les conjoints BONNARD, qui utilisent beaucoup plus fréquemment le portail électrique que Madame MASSENA, puisque possédant deux véhicules notamment, ne rencontrent pas les désagréments qu'elle décrit.

Enfin, dans l'hypothèse d'une panne, qui peut survenir, du portail électrique, Madame MASSENA reconnaît qu'elle est en possession de la clé de déverrouillage dont elle n'établit pas qu'elle n'est pas en mesure de l'utiliser.

Madame MASSENA est une personne parfaitement valide, qui vit seule à son domicile, qui fait régulièrement ses courses, qui participe à de multiples activités... ; il n'est d'ailleurs produit aucune pièce médicale de nature à étayer ses allégations.

Pour être tout à fait complet, il sera indiqué que quand bien même Madame MASSENA rencontrerait des difficultés pour utiliser la clé de déverrouillage, elle a la possibilité d'appeler une connaissance, ou bien les pompiers, pour l'aider à ce titre...

Que Madame MASSENA préfère déposer une main courante au poste de police, libre à elle, mais qu'elle n'en fasse pas grief aux conjoints BONNARD au travers d'une allégation fantaisiste quant à un appel téléphonique à leur domicile, resté dans réponse.

Pour en terminer, il sera indiqué que la mauvaise foi de Madame MASSENA se manifeste à nouveau lorsqu'elle croit pouvoir indiquer être contrainte, à son âge et au vu de son état de santé, de « ramper » au travers du terrain de la vigne voisine, sauter un muret pour accéder à sa propriété...

Pour accéder à sa propriété, Madame MASSENA n'a pas à « crapahuter », comme elle croit pouvoir le décrire au travers d'un terrain agricole transformé en parcours d'obstacles...

Madame MASSENA possède une entrée piétonne qui lui est propre, concrétisée par un escalier en pierres, situé au fond de son terrain, muni d'une porte et donnant sur la rue voisine (en l'espèce rue des Prés Hauts (Cf. pièce 23).

Dans ces conditions, Madame MASSENA ne pourra qu'être déboutée de ses allégations et la Juridiction de Proximité fera droit aux légitimes demandes présentées par Monsieur BONNARD.

PAR CES MOTIFS

Vu les dispositions de l'article 1134 du Code Civil,
Vu les dispositions de l'Acte de partage du 18 septembre 1969,
Vu les dispositions du Constat d'accord du 31 mars 2008,

Voir débouter Madame Elisabeth MASSENA de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions.

Voir condamner Madame Elisabeth MASSENA à porter et payer à Mr et Mme Michel BONNARD la somme de 1030,85 € au titre de sa participation aux travaux effectués en réparation des deux moteurs du portail et des différentes opérations engagées outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Voir condamner Madame Elisabeth MASSENA à porter et payer à Mr et Mme Michel BONNARD la somme de 1000 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive.

Voir condamner Madame Elisabeth MASSENA à porter et payer à Mr et Mme Michel BONNARD la somme de 2000,00 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure civile

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DES PIECES PRODUITES

1. Compromis de vente 29/11/2014
2. Extrait de plan cadastral
3. Vue aérienne des lieux
4. Acte de partage du 18/09/1969
5. Constat d'Accord du 31/03/2008
6. Commande ASTREM 14/11/2007
7. Dépannage ASTREM 23/09/2013
8. Facture 22/01/2014

9. PV Constat d'Huissier 05/05/2014
10. Courrier du 09/05/2014
11. Courrier du 13/05/2014
12. Constat ASTREM du 14/05/2014
13. Facture du 13/06/2014
14. Courrier du 18/06/2014
15. Courrier du 10/06/2014
16. Courrier du 26/06/2014
17. Courrier du 01/07/2014
18. Courrier du 18/07/2014
19. Courrier du 28/07/2014
20. Courriers AVIVA
21. Courrier du 31/10/2014
22. Dossier présentation PC
23. clichés photographiques