

Maître Sophie PAYEN
Avocat
125, Avenue Jean Mermoz
63100 CLERMONT-FERRAND

Références Tribunal :

TJ CLERMONT-FERRAND

Référé le 26.05.2026

RG 26/00249

Références Cabinet :

Affaire : BONNARD / MASSENA

Dossier : 226019

CONCLUSIONS

Pour :

Monsieur Michel BONNARD, né le 8 mars 1954 à AUBUSSON (23), de nationalité française, retraité, demeurant 12 Bd Thermal - 63000 CLERMONT-FERRAND

Madame Monique BONNARD, née TUZET le 10 juin 1951 à SAINT CHELY D'APCHER (48), demeurant 12 Bd Thermal - 63000 CLERMONT-FERRAND

Défendeurs

Maître Sophie PAYEN
Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand

Contre :

Madame Elisabeth Marie Louise Yvette MASSENA, née MARTINIE le 22 janvier 1947 à CHAMALIERES (63), domiciliée 12 Bis Bd Thermal - 63000 CLERMONT-FERRAND

Demanderesse

Maître Sophie PUJO représentant la
SCP GOUNEL-LIBERT-PUJO
Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand

PLAISE AU TRIBUNAL

I- Rappel des faits et de la procédure :

Madame Elisabeth MASSENA est propriétaire d'un bien immobilier situé 12 Bis Bd Thermal à Clermont- Ferrand, cadastré section KR 349, qui jouxte la propriété située au 12 Bd Thermal à Clermont-Ferrand, cadastrée section KR 284, acquise par les consorts BONNARD selon acte authentique de vente reçu en l'étude de Maître ALLARY, notaire à Lourdes (43), le 1^{er} février 2005.

Pièce n°1 CADASTRE

Pièce n°2 : ACTE AUTHENTIQUE

Ces deux parcelles sont nées de la division d'une seule et même parcelle réalisée à l'occasion de la donation consentie par les consorts MARTINIE au profit de Madame MASSENA, selon acte notarié reçu en l'étude de Maître RIVOIRE, notaire à Clermont-Ferrand, le 18 septembre 1969.

Pièce adverse N° 2 : Donation-partage du 18 septembre 1969

L'acte de donation-partage mentionne l'existence d'une allée privée commune aux deux attributaires, qui dessert leurs lots respectifs dans un paragraphe intitulé « SERVITUDE »

« Sur la parcelle de terrain, article 1^{er} 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 clause a été retranscrite dans l'acte de vente des consorts BONNARD au sein d'un paragraphe « CHARGES ET CONDITIONS »

« Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu.

DECLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme, sauf ce qui est dit ci-dessous :

RAPPEL DU PARTAGE DU 18.09.1969-SERVITUDE :

« « Sur la parcelle de terrain, article 1^{er} 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 commun

Des difficultés d'application de ladite clause sont apparues entre les consorts BONNARD et Madame MASSENA.

Les parties sont néanmoins parvenues à régulariser un protocole d'accord le 31 mars 2008, auquel il a été donné force exécutoire par un jugement du Tribunal d'Instance de Clermont-Ferrand en date du 11 avril 2008.

Pièce adverse n°6 : Constat d'accord amiable du 31.03.2008

Au terme de cet accord, les consorts BONNARD se sont notamment engagés à faire installer, à leurs frais exclusifs, un portail automatisé doté d'un boîtier digicode à l'entrée de l'allée commune et à transmettre le code à Madame MASSENA.

En contrepartie, Madame MASSENA s'est engagée à ne communiquer le code du portail qu'aux membres de sa famille et en cas de besoin, à ses fournisseurs et au-service de sécurité.

Toutefois, de nouvelles difficultés sont apparues entre les parties concernant la prise en charge de frais de réparation du moteur du portail supportés par les consorts BONNARD qui lui en ont demandé le partage par moitié.

Par jugement en date du 3 mai 2016, le Juge de proximité du Tribunal de Clermont-Ferrand a condamné Madame MASSENA à prendre en charge la moitié desdits frais

Pièce adverse n°7 : jugement de la proximité de Clermont-Ferrand du 03.05.2016

En 2024, exposant avoir constaté des intrusions sur leur propriété, les consorts BONNARD ont retiré le système à digicode et mis en place des télécommandes pour l'ouverture du portail.

En outre, ils ont proposé à Madame MASSENA de régulariser un projet de convention de passage avec des modalités spécifiques.

Madame MASSENA expose que depuis qu'elle a refusé de signer ladite convention, les consorts BONNARD œuvrent pour lui bloquer l'accès à l'allée commune, en déprogrammant notamment les télécommandes du programme, et qu'ils souhaitent voir modifier l'allée commune en simple servitude de passage pour cause d'enclave.

Sur autorisation du 09 septembre 2025, d'assigner à date rapprochée Madame MASSENA a assigné les consorts BONNARD.

Par ordonnance en référé en date du 28 octobre 2025, le juge des référés à :

- Ordonner la convocation des parties et leur comparution personnelle à l'audience de règlement amiable qui se tiendra sous la forme d'une réunion conduite par le juge en charge de l'ARA.

Pendant cette réunion en présence de Madame MASSENA et de sa fille, des époux BONNARD et de leurs avocats respectifs :

- Deux télécommandes ont été communiqué par les consort BONNARD à Madame MASSENA
- Ainsi que procédé au changement de barillet d'ouverture du portail séparatif des deux parcelles, qui a été remplacé par une nouvelle serrure de sécurité, avec clés non reproductibles.

Une clef a été remise à Madame MASSENA et une seconde à sa fille toujours en présence de Monsieur le Conciliateur et des avocats.

Sous contrôle du Conciliateur, une nouvelle programmation des deux télécommandes remises à Madame MASSENA et sa fille a été réalisée.

Chacun a pu constater le bon fonctionnement de ces deux télécommandes ouvrant le portail motorisé situé Boulevard Thermal, y compris depuis le terrain de Madame MASSENA, situé en amont, à une distance d'environ 40 mètres dudit portail.

Les consorts BONNARD pensaient avoir trouvé une issue amiable suite à cette réunion, un protocole avait été rédigé et adressé à la partie adverse.

Puis fin décembre nouveau problème avec une des télécommandes de Madame MASSENA.

Etant précisé que la deuxième télécommande fonctionne tout comme les télécommandes des époux BONNARD, ce qui prouve que la nouvelle carte de commande générale fonctionne parfaitement et que le problème se limite à la télécommande de Madame MASSENA.

Quelle n'a pas été leur surprise de prendre connaissance des conclusions aux fins de reprise d'instance de Madame MASSENA sollicitant :

- A titre principal,
 - Ordonner au consort BONNARD, sous astreinte de 500 euros par jours de retard, à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, la suppression du portail d'accès à la parcelle KR 284, depuis le boulevard Thermal et/ ou tout système de verrouillage de ce portail, ainsi que les caméras aux frais exclusifs des consorts BONNARD.
- A titre subsidiaire,
 - ORDONNER aux consorts BONNARD, sous astreinte de 500 euros pour jour de retard, à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, la remise de 4 télécommandes en parfait état de fonctionnement du portail d'accès à la parcelle KR 284 depuis le Boulevard Thermal, de portée suffisante pour être actionnées depuis la propriété de Madame MASSENA cadastrée KR 349, aux frais exclusifs des consorts BONNARD.

EN TOUT ETAT DE CAUSE

- Ordonner que l'accès à la parcelle KR 284 depuis le Boulevard Thermal, soit constamment ouvert/ déverrouillé, sous astreinte de 500 euros par infraction constatée ;
- Ordonner la suppression de tout système d'enregistrement visuel de la parcelle KR 284 depuis le Boulevard Thermal soit constamment ouvert / déverrouillé, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir.
- Condamner les consorts BONNARD à payer et porter, Madame MASSENA, à titre provisionnel, une somme de 2.000 euros à valoir sur son préjudice moral et de jouissance
- Condamner les consorts BONNARD à payer et porter à Madame MASSENA une somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens de la procédure, qui comprendront notamment le cout des deux constats des Commissaires de Justice ces 12 juin 2025 et 7 aout 2025

- Débouter les consorts BONNARD de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires

Les consorts BONNARD entendent répondre à la partie adverse.

II- DISCUSSION

- Sur le rejet des demandes formulées par Madame MASSENA au vu de l'existence de contestations sérieuses :

- En droit :

Selon l'article 835 du Code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuses, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir d'un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

- En l'espèce,

Le juge des référés ne peut prescrire de mesures conservatoires en l'absence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite.

- L'absence de trouble manifestement illicite

Cette notion repose sur la violation d'une règle de droit, quelle que soit la règle de droit en cause.

En l'espèce, il convient de préciser que lors de la situation de l'acte de d'achat par les époux BONNARD il était mentionné :

« Sur la parcelle de terrain, article 1^{er} 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 commun

Par un jugement en date du 11 avril 2008 qui a homologué un accord entre les parties, des dispositions supplémentaires ont été prises.

Il ressort de ces éléments que les époux BONNARD n'ont nullement causé un trouble à Madame MASSENA.

Le juge des référés ne peut modifier unilatéralement, un accord entériné par les parties antérieurement.

En l'espèce, un accord amiable signé le 31 mars 2008 par l'ensemble des parties et homologué par le juge du Tribunal d'Instance ne peut être remis en cause par votre juridiction.

- L'absence de dommage imminent

En droit,

L'urgence s'apprécie en évaluant l'importance respective de l'intérêt de celui à qui le retard serait préjudiciable et de l'intérêt de l'autre partie, qui peut être compromis par un examen trop rapide.

L'urgence doit relever de la nature de l'affaire, des circonstances précises de l'espèce, et non pas de la convenance personnelle des parties.

L'urgence s'apprécie donc tant au regard des circonstances de l'espèce, que par rapport à la possibilité pour le demandeur d'obtenir satisfaction « en temps utile », devant le juge.

Le juge considère souvent comme incompatible avec l'urgence, l'inaction inexplicée du demandeur pendant un certain laps de temps.

En fait,

Dans ces écritures, la demanderesse sollicite des mesures car elle serait dans l'impossibilité en cas d'urgence d'accéder à son domicile.

Ce qui est totalement faux.

Sur le cadastre figure une sortie du côté de la rue Pré Haut.

Pièce N°1 : plan cadastre

Madame MASSENA ne peut pas faire imposer aux époux BONNARD son absence d'anticipation.

En effet, Madame MASSENA habite cette maison depuis de nombreuses années.

Par conséquent, il revenait à cette dernière d'entretenir le passage présent rue du Pré Haut voir, d'acheter la parcelle des héritiers BOROT ou de demander une servitude de passage qui lui aurait donné un accès direct par la rue du Pré Haut.

A la configuration des lieux, il est incompréhensible de considérer Madame MASSENA dans une situation d'urgence.

Madame MASSENA rapporte la preuve d'aucun préjudice.

En effet, le fameux portail propre à toutes ces discussions, est « commun » à Madame MASSENA et aux époux BONNARD.

En d'autres termes, les époux BONNARD utilisent pour leur besoin personnel ce portail.

Madame MASSENA a donné son accord pour l'installation du portail automatisé à l'entrée de l'allée commune sur le Boulevard Thermal.

La situation actuelle étant complexe il est de la compétence du juge du fond de trancher ce litige et non au juge de céans.

- Concernant les télécommandes et clés

En droit,

Selon l'article 686 code civil il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds.

Selon la jurisprudence, la servitude profite à un fonds auquel elle confère des utilités et des qualités supplémentaires, et non à une personne déterminée.

En fait,

En l'espèce, Madame MASSENA exige des demandes qui lui sont propres et non en lien avec son terrain.

Elle insinue que peu de temps après que les époux BONNARD lui ont donné deux télécommandes du portail, l'une des deux ne fonctionne pas.

Il est important de remarquer que Madame MASSENA précise bien dans ces écritures qu'une télécommande fonctionne, donc elle peut librement sortir de son domicile.

De plus, les époux BONNARD apprennent ce problème de télécommande plusieurs semaines après la communication de ces 2 télécommandes en décembre 2025.

La demanderesse argumente que si cette deuxième télécommande ne fonctionne pas c'est de la faute des époux BONNARD sans aucune preuve matérielle.

Par un courrier officiel, le précédent avocat des époux BONNARD avait précisé :

Il est techniquement impossible de déprogrammer une télécommande sans l'avoir en main ; ce qui n'a pas été le cas .

La déprogrammation à partir de la carte de réception des signaux émanant des télécommandes entraînerait la déprogrammation de toutes les télécommandes en service.

Or toutes fonctionnent, y compris celles confiées à Madame Masséna, ainsi qu'il a été constaté le 10 décembre , en présence de tous les intervenants.

Madame Massena possède en outre 3 autres télécommandes qui n'ont pas été reprogrammées le 10 décembre 2025 (et qui ne le seront pas pour l'avenir, au terme du protocole).

Pièce n°3 : courrier officiel de Me DUVAL du 29.12.2025

Par conséquent, Madame MASSENA dispose de 5 télécommandes, dont 2 qui lui ont été communiquées lors de l'ARA.

En reprenant lecture d'ancien jugement concernant les deux parties, il est possible de constater que Madame MASSENA à quelques difficultés avec les nouvelles technologies :

Dans le jugement rendu par le tribunal de Clermont-Ferrand, il est mentionné :

« Madame MASSENA allègue avoir rencontré des difficultés avec les équipements automatisés alors que les défaillances des équipements provenaient souvent de son fait

notamment lorsqu'elle a forcé l'ouverture du portail avec son véhicule pour en accélérer l'ouverture ;

Qu'elles provenaient également du mauvais usage desdits équipements : frappe trop rapide ou appui insuffisant sur les touches du digicode, écartement des vantaux avec les coudes.

Attendu d'ailleurs dans l'hypothèse d'une panne éventuelle du portail électronique, elle est en possession de la clé de déverrouillage.

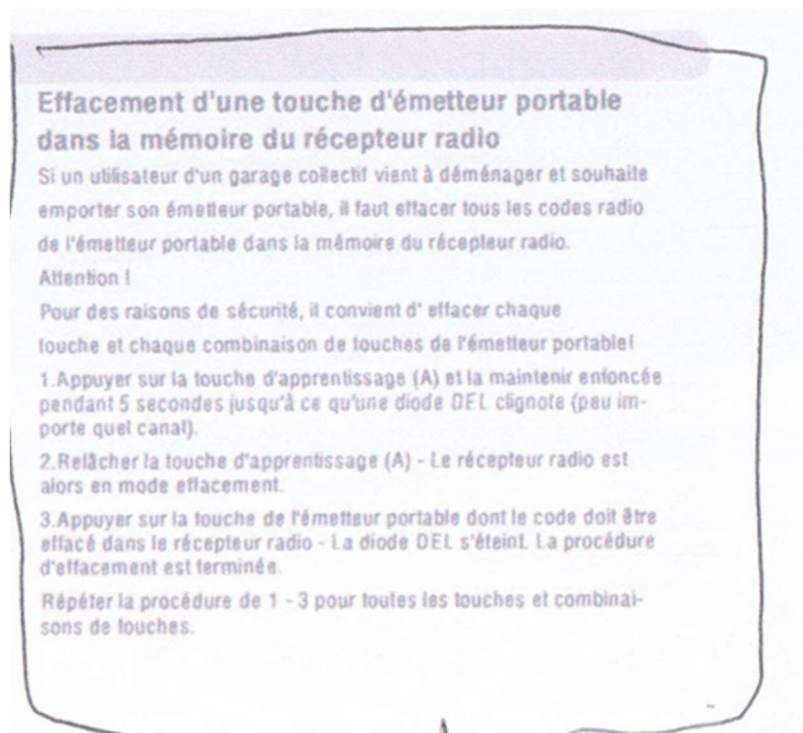
Qu'enfin pour accéder à son domicile, elle possède une entrée piéton propre située au fond de son terrain, munie d'une porte donnant sur la rue voisine. »

Pièce adverse n°7 : jugement de la proximité de Clermont-Ferrand du 03.05.2016

Il convient de préciser que le 3 mai 2025, suite à un violent orage, une partie de l'installation électrique, à savoir les deux moteurs de volets roulants et le système d'ouverture des portes de garage et du portail automatisé situé Boulevard Thermal a été endommagé.

Les époux BONNARD ne peuvent pas matériellement, modifier une télécommande quand ils ne l'ont pas à disposition près de la carte mère qui se situe dans le garage.

En effet selon la notice ci-joint, voici les modalités pour modifier une télécommande



Pièce n°4 : notice explicative des télécommandes du portail

Ce qui démontre bien que si les époux BONNARD ne disposent pas de l'émetteur de Madame MASSENA à côté de la carte mémoire, il est impossible d'effacer.

Il appartient donc à Madame MASSENA de faire appel à un technicien ou se rapprocher des époux BONNARD en présence d'un Commissaire de Justice afin de régler la deuxième télécommande qui selon les dires de Madame MASSENA serait défectueuse.

De même elle mentionne que la serrure a été modifiée.

Lors de l'ARA deux clés lui ont été remise.

Les télécommandes a une portée de 40m et les clés ont été vérifiées par le conciliateur le 10 décembre 2025.

Par conséquent, Madame MASSENA peut librement avoir accès au passage.

Quand bien même, le portail aurait un dysfonctionnement matériel, il est toujours possible de le déverrouiller manuellement.

Une clé est présente dans l'ancien boîtier digicode.

Madame MASSENA a parfaitement connaissance des modalités de déverrouillage manuel.

En cas d'urgence, les secours ont toujours moyen d'accès à la propriété de Madame MASSENA soit par le Boulevard Thermal soit par la rue des prés hauts.

- Concernant les demandes de modalités d'ouverture du portail par Madame MASSENA.
- En droit,

La Cour de cassation reconnaît que le droit de propriété est « un droit fondamental à valeur constitutionnelle », en particulier pour protéger ses accessoires.

Le droit de propriété est absolu, exclusif et perpétuel.

Selon l'article 544 du Code civil : « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

- En fait,

Madame MASSENA sollicite des époux que le portail reste ouvert 24/24.

Il s'agit d'une atteinte au droit de propriété d'imposer au époux BONNARD l'ouverture 24/24 du portail qui donne directement sur leur propriété surtout avec la hausse des cambriolages.

Cette demande est disproportionnée vis-à-vis du droit de propriété des époux BONNARD.

Il convient de préciser que ce passage n'est qu'une tolérance à l'égard de membre de la famille.

Cette demande va à l'encontre de l'accord amiable homologué par le juge.

Les autres visiteurs doivent passer par l'entrée de la rue du Pré Haut.

Madame MASSENA étant à la retraite, elle n'a pas un passage important de visiteurs comparés à une personne qui exerce une activité professionnelle à son domicile et qui reçoit du public.

Par conséquent, elle ne dispose d'aucun motif légitime pour imposer la suppression du portail et / ou une ouverture 24/24.

Au vu de la configuration des lieux, l'ouverture de manière continue entrainerait une atteinte au droit de propriété des époux BONNARD, ainsi qu'un risque d'accident étant sur une route passagère.

L'ouverture permanente rendrait impossible la protection normale de la propriété des époux BONNARD avec une perte de tranquillité et une diminution l'usage normal de leur bien.

Pièce n°5 : photos des lieux

En laissant ouvert constamment, n'importe qui pourrait entrer à leur domicile et ils ne pourraient plus jouir paisiblement de leur jardin privatif.

Par conséquent, la demande de Madame MASSENA sollicitant la suppression du portail et / ou une ouverture 24/24 devra être rejetée

Madame MASSENA sollicite la somme de 2.000 euros aux époux BONNARD pour préjudice moral et de jouissance.

Cette demande devra être rejetée, n'étant pas démontré par Madame MASSENA.

Il n'appartient pas aux époux BONNARD de supporter un quelconque préjudice qui a été créé en raison de l'inaction de Madame MASSENA.

De plus, il serait inéquitable de condamner les concluant à verser une somme au titre des frais irrépétibles, alors qu'ils ont tenté par tout moyen de trouver une issue amiable.

Madame MASSENA sera déboutée de sa demande d'article 700 du Code de procédure civile.

En revanche, Monsieur et Madame BONNARD ont dû faire l'avance de frais irrépétibles en vue de faire assurer leur défense et leur représentation en justice, frais qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge.

Madame MASSENA conservera l'intégralité des couts des procès-verbaux qu'elle a fait réaliser pour son propre fait.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 835 et suivant du Code de procédure civile,

Vu les articles 686 et suivants du Code civil

Vu la jurisprudence versée aux débats,

Vu les pièces versées aux débats,

Vu le protocole d'accord régularisé le 31 mars 2008 et ayant reçu force exécutoire le 11 avril 2008,

Vu les démarches amiables demeurées infructueuses,

- **Juger** recevable et bien-fondé les demandes de Monsieur BONNARD et Madame BONNARD à l'encontre de Madame MASSENA
- **Constater** l'absence de dommage imminent et de trouble manifestement illicite.
- **Constater** que Madame MASSENA dispose de clés et de télécommandes pour accéder à sa propriété qui n'est pas enclavée.
- **Rejeter** l'ensemble des demandes, fins et conclusions, comme étant non fondées de Madame MASSENA
- **Condamner** Madame MASSENA à verser à Monsieur BONNARD et Madame BONNARD la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.
- **Condamner** Madame MASSENA aux entiers dépens

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES

Pièce n°1 : CADASTRE

Pièce n°2 : ACTE AUTHENTIQUE

Pièce n°3 : courrier officiel de Me DUVAL du 29.12.2025

Pièce n°4 : notice explicative des télécommandes du portail

Pièce n°5 : photos des lieux

Fait à Clermont-Ferrand le 20.05.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Taiga', written over a faint circular stamp or watermark.