

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

Références Tribunal :

TJ CLERMONT-FERRAND

MEE 15.09.26

RG 26/01802

Cabinet 1 chambre 2

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

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

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 communiquées par les consorts 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.

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

La Présidente du Tribunal Judiciaire de Clermont-Ferrand a rendu une ordonnance en référé le 16 juin 2026 qui a notamment :

- Rejeter l'ensemble des demandes formées par Madame MASSENA, tant à titre principale qu'à titre subsidiaire ;
- Constaté néanmoins l'existence d'un trouble manifestement illicite et dit qu'il convient de garantir à Mme MASSENA un accès effectifs à sa parcelle, tout en préservant la sécurité des lieux ;
- Ordonner à M. BONNARD et Mme TUZET épouse BONNARD, de mettre en place, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la présente décision une boîte à clés sécurisée contenant les moyens nécessaires (clé ou télécommande en état de fonctionnement) à l'ouverture du portail desservant la parcelle de Mme MASSENA a leurs frais avancés, ces frais étant ensuite partagés par moitié entre les parties sur présentation d'une facture à Mme MASSENA
- Dire que le code devra être communiqué à Mme MASSENA et tous changements devront lui être communiqués dans un délai de prévenance minimum de quinze jours.

En parallèle de cette procédure en référé, Madame MASSENA a saisi la juridiction de céans afin de solliciter notamment :

- Le constat de l'existence d'une indivision forcée entre Mme MASSENA et les consorts BONNARD sur la bande de terrain d'une largeur de 4 mètres, située 12 Bd Thermal 63000 Clermont-Ferrand, sur la parcelle KR 284 appartenant aux Consorts BONNARD le long de la parcelle KR224, et menant jusqu'à la parcelle KR349, et matérialisée comme dessus.
- Ordonner avant dire droit, la désignation de tel expert à l'effet de dresser un document d'arpentage pour matérialiser cette parcelle indivise en vue de sa publication au service de la publicité foncière, et au besoin d'un Notaire
- Ordonner aux consorts BONNARD, sous astreinte de 500 euros pour jour de retard, à compter de la signification de la décision à intervenir, la suppression du portail d'accès à la parcelle KR284 depuis le Boulevard Thermal et/ou tout système de fermeture de ce portail, ainsi de toute installation réalisée par les Consorts BONNARD sans l'autorisation de Mme MASSENA, dont le système de caméras, aux frais exclusifs des Consorts BONNARD.
- Condamner les consorts BONNARD à payer et porter, à Mme MASSENA une somme de 20.000 euros en réparation de son préjudice moral et de jouissance.
- 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.
- Condamner les consorts BONNARD à payer et porter à Mme MASSENA la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure Civile, outre les entiers dépens de la procédure

Les consorts BONNARD entendent répondre aux demandes de Madame MASSENA.

II- DISCUSSION

Au préalable, il convient de préciser que l'entente entre Madame MASSENA et les consorts BONNARD est très mauvaise.

Que ce soit les échanges entre voisin ou l'achèvement juridique que donne lieu ce « passage ».

➤ Concernant les demandes de Madame MASSENA

- Sur l'identification de la propriété pour les besoins du service de la publicité foncière

Dans ces écritures, Madame MASSENA revendique qu'une bande de terrain d'un largeur uniforme de 4M, située sur la parcelle située 12 Bd Thermal à Clermont-Ferrand, cadastrée KR 284, et longeant la parcelle KR 224 serait un passage commun appartenant à Madame MASSENA pour lui avoir été attribuée en indivision au terme d'un acte reçu par Maître RIVOIRE, notaire à Clermont-Ferrand, le 18 septembre 1969 et publié au bureau des hypothèques le 14 novembre 1969 volume 5029 numéro 8.

Il serait en indivision avec les consorts BONNARD.

La réalité est tout autre.

Quand les époux BONNARD ont acheté la parcelle KR 284 Boulevard Thermal N°14 d'une contenance 7a 62ca à Madame MARTINE épouse QUOIZOLA pour la valeur de 100.000 euros.

Il n'est nullement fait mention d'une bande de terrain.

Il est seulement mentionné dans l'acte d'achat dans le paragraphe 2- SERVITUDES page 5 :

2-) SERVITUDES

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 SEPTEMBRE 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 tous à l'égout.

Cette allée sera entretenue à frais communs."

Mme QUOIZOLA, venderesse déclare que tous ces réseaux existent actuellement.

Pièce adverse n° 4 : acte de vente entre Mme MARTINIE et les consorts BONNARD du 1^{er} février 2005

Dans ce paragraphe n'apparaît pas les notions d'indivision, aucune quote-part n'est définie, ni aucun transfert indivis de propriété n'est mentionné.

Il est évoqué une allée commune avec une servitude pour le passage sous terre des canalisations de gaz, électricité, téléphone, eau et tout à l'égout.

Les Consorts ne respecteraient pas ce droit de propriété, troublant la jouissance de Madame MASSENA en motorisant le portail d'accès depuis la voie publique et installer à l'intérieur de leur garage fermé toute la centralisation des programmations.

Il convient de rappeler à Madame MASSENA qu'elle a donné son accord, pour la motorisation du portail dans le constat d'accord en date du 31.03.2008 homologué par le juge du Tribunal de Clermont-Ferrand.

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

Les consorts BONNARD n'ont appris la connaissance de ces pourparlers après l'achat du terrain.

Au moment du compris ou de l'acte d'achat, ni le notaire, ni la venderesse n'a fait mention de cette 3^{ème} parcelle ou de ces échanges.

Comment un acte non publié au service de la publicité foncière pourrait être opposable aux consorts BONNARD.

La jurisprudence rappelle de manière constante qu'un droit réel immobilier doit être soumis à publicité foncière pour être opposable aux tiers à partie de la publication.

Ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Les justificatifs des discussions communiqués par la partie adverse ne sont que des documents préparatoires antérieur à la signature de la donation-partage.

Ils n'ont aucune valeur, ce ne sont pas des actes authentiques.

Quand bien même une indivision forcée serait reconnue par la juridiction plusieurs éléments n'ont pas été abordée par la partie adverse.

Le seul aspect est la désignation d'un géomètre aux frais des consorts BONNARD.

Pourquoi les consorts BONNARD devraient être les seuls à supporter ces frais ?

Ces derniers se retrouvent également dans une situation non souhaitée et non mis en place par eux.

Ces frais devraient être partagés entre Madame MASSENA et les consorts BONNARD.

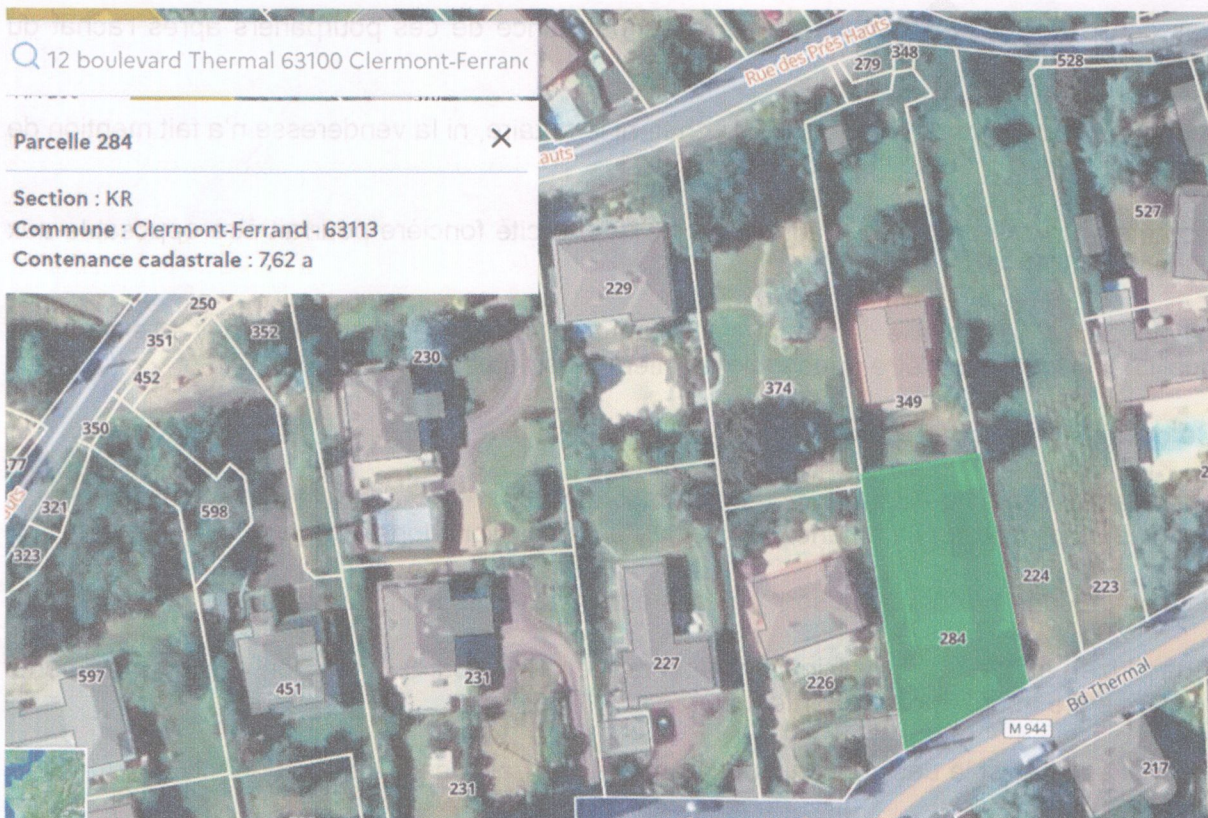
La création de cette indivision forcée ne règlera pas le conflit entre les consorts BONNARD et Madame MASSENA.

En effet, selon un arrêt rendu par la Cour de Cassation du 7 mai 2025 n°24-15.027, il est mentionné que *« en matière d'indivision forcée, chacun des indivisaires a le droit d'user et de jouir du bien indivis, à la condition de ne pas en changer la destination sans le consentement unanime de tous les copropriétaires et de ne causer ni dommage ni trouble à la possession d'aucun d'eux, chacun d'eux peut, en vertu de son droit propre, demander la suppression totale des nouveaux ouvrages édifiés sans son consentement sur le fonds indivis, ne pouvant être contraint d'en devenir propriétaire. »*

En d'autres termes, il faudra l'unanimité pour réaliser tout ouvrage sur cette 3^{ème} parcelle.

Si les Consorts BONNARD avaient eu connaissance de cette 3^{ème} parcelle donnant lieu de passage pour Madame MASSENA, ils n'auraient pas acheté à ce prix là ni la contenance indiquée précédemment.

Au moment du dépôt de permis de construire, des époux BONNARD, Madame MASSENA qui avait parfaitement connaissance de plans en mairie n'a contesté la construction à l'égard des défendeurs.



Les consorts BONNARD ont acheté une parcelle d'une contenance de 7.62 a au prix de 100.000 euros afin de faire construire leur maison.

- Concernant l'existence d'une indivision forcée.

Madame MASSENA dans ces écritures tente de qualifier « ce passage » comme étant un passage indivis entre les consorts BONNARD et Madame MASSENA.

Pour invoquer cette argument, Madame MASSENA évoque que lors de l'acte de 1969, la division parcellaire n'avait pas été réalisée par le notaire, dès lors que les lots numéro 1 et 2 étaient issus d'un partage intrafamilial entre des parents et leurs deux filles, Madame MARTINIE étant la sœur de Madame MASSENA.

Des discussions seraient intervenues entre les deux sœurs pour procéder à la création d'une nouvelle parcelle de cette bande de terrain qui devait cadastrée KR 388, pour devenir la propriété indivise issue de cette indivision forcée.

Cependant cet acte n'a jamais été publié au service de la publicité foncière.

➤ **Sur l'indemnisation du préjudice subi par Madame MASSENA**

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.

- Concernant les demandes des Consorts BONNARD (voir avec le rapport de Monsieur DAVID)

Les consorts BONNARD savent pertinemment que la création de cette 3^{ème} parcelle en indivision ne va pas résoudre le conflit présent entre les deux parties.

Les défendeurs proposent d'autres solutions pérennes afin de cloture définitivement le litige entre Madame MASSENA et les consorts BONNARD

- Achat d'une partie de la parcelle 224 pour créer une ouverture carrossable pour Madame MASSENA rue des Prés HAUTS ou par le Bd Thermal
- Achat de la parcelle 279 pour créer une ouverture carrossable à Madame MASSENA rue des Pré Hauts (frais successorale)
- Création d'une servitude sur le terrain appartenant à la métropole 348

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,

Ce qui semble difficilement concevable au regard du contexte actuel entre Madame MASSENA et les consorts BONNARD.

Pour que cette 3^{ème} parcelle puisse se créer plusieurs points doivent être abordés entre les deux parties :

- Le lieu de cette 3^{ème} parcelle
- La configuration d'accès et de sécurité pour les deux parties.
- L'indemnité que doit percevoir les consorts BONNARD par Madame MASSENA :

Les consorts BONNARD ont acheté la parcelle dans son entier, Madame MASSENA doit indemniser le rachat de cette 3^{ème} parcelle en prenant en compte le coût du terrain et la perte de valeur de maison construite par les consorts BONNARD.

La création de cette 3^{ème} parcelle entraîne une perte de valeur de leur bien qui doit être prise en charge par Madame MASSENA.

- Concernant la suppression des ouvrages installés par les consorts Bonnard sous astreinte.

Dans ces écritures, Madame MASSENA sollicite la suppression sous astreinte de tout ouvrage non autorisé par Madame MASSENA et notamment la fermeture du portail et son automatiser.

Comme évoqué précédemment, Madame MASSENA a donné son accord dans le protocole du 31 mars 2008 concernant la pose de ce portail.

Dans une ordonnance rendue par le juge des référés, où Madame MASSENA avait sollicité cette suppression qui a été rejeté au motif :

« La suppression totale du dispositif de fermeture telle que sollicitées par la demanderesse est susceptible de porter atteinte à la sécurité des lieux et aux intérêts légitimes des défendeurs. Il en va de même de la demande tendant à ce que le portail soit constamment ouvert / déverrouillé, sous astreinte de 500 euros par infraction constatée.

De telles mesures ne sont pas proportionnées au regard des intérêts légitimes en présence... »

Pièce n°X : ordonnance du Tribunal Judiciaire du 16 juin 2026

Suite à cette ordonnance une boîte à clé a été installée permettant l'accès au portail aux seules personnes dépositaires du code.

Pièce n°X : CONSTAT D'huissier du XXX

- **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

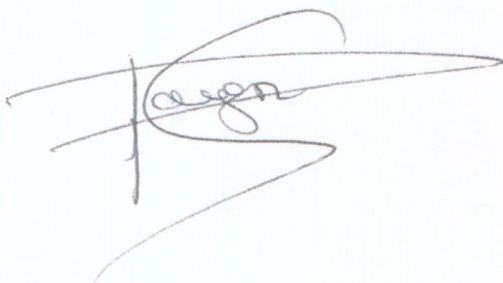
Pièce n°2 : ACTE AUTHENTIQUE

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 'L. Duval', written over a faint, large, stylized watermark of the letter 'S'.