

TABLE DES MATIÈRES

I — RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE	2
A — Origine des propriétés et contenu des titres	2
B — Desserte historique de la propriété MASSENA et organisation pratique des accès	2
C — Dégradation de l'accès rue des Prés Hauts et procédures récentes	3
II — PRÉTENTIONS DE Mme MASSENA ET RÉPONSES DES CONSORTS BONNARD	4
1. Recevabilité et bien-fondé des demandes	4
2. Indivision forcée sur la bande de quatre mètres	4
3. Expertise, arpentage, matérialisation cadastrale et publication	4
4. Portail, verrouillage, caméras et dispositifs de sécurisation	5
5. Accès constamment ouvert ou déverrouillé	5
6. Télécommandes et demandes d'accès soutenues en référé	5
7. Demande de 20 000 € au titre du préjudice moral et de jouissance	5
8. Article 700 et dépens	5
9. Rejet des prétentions reconventionnelles des consorts BONNARD	6
10. Exécution provisoire	6
Conclusion sur les prétentions de Mme MASSENA	6
III — DISCUSSION	6
Observations liminaires — Sur la charge et la qualité de la preuve	6
A — La propriété MASSENA n'est pas enclavée et son accès principal se situe rue des Prés Hauts	6
Complément technique — Rapport DAVID (à produire)	7
B — L'allée litigieuse ne constitue ni une propriété indivise ni une indivision forcée	8
C — Le droit résultant des titres est limité aux réseaux et ne vaut pas servitude générale de passage carrossable	11
D — Le protocole de 2008 organise une tolérance personnelle, exceptionnelle et sécurisée	11
E — Le portail et les mesures de sécurisation sont légitimes ; l'ordonnance de référé ne crée aucun droit réel	13
F — Allégations non corroborées, contradictions, incidents et procédures	13
G — À titre infiniment subsidiaire, les conséquences financières d'une indivision forcée	16
IV — SYNTHÈSE	16
V — PAR CES MOTIFS	17
À titre principal	17
À titre reconventionnel	19
À titre subsidiaire	20
À titre infiniment subsidiaire	20
En tout état de cause	20
BORDEREAU DES PIÈCES	21
ANNEXE « JURISPRUDENCE »	25

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

A — Origine des propriétés et contenu des titres

Madame Elisabeth MASSENA est propriétaire d'un bien immobilier situé 12 bis boulevard Thermal à Clermont-Ferrand, cadastré section KR 349 et KR 373. Ce bien jouxte la propriété des conjoints BONNARD, située 12 boulevard Thermal à Clermont-Ferrand, cadastrée section KR 284 et acquise par acte authentique du 1er février 2005 (pièce N°001)

L'origine, les divisions et l'évolution juridique et cadastrale de ces biens sont retracées dans le document intitulé « Historique d'évolution des parcelles », accompagné des documents cadastraux, actes notariés et états hypothécaires correspondants (pièce N°002)

Les parcelles proviennent de la division d'une propriété familiale opérée par donation-partage reçue le 18 septembre 1969. L'acte prévoit une « allée privée d'une largeur uniforme de quatre mètres », dite « commune aux deux attributaires », dans le sol de laquelle peuvent être installées les canalisations de gaz, d'électricité, de téléphone, d'eau et de tout-à-l'égout (pièce N°003)

Cette clause a été reprise dans l'acte d'acquisition des conjoints BONNARD, non dans la désignation de l'immeuble vendu, mais dans une rubrique relative aux charges et servitudes.

Ni l'acte de 1969 ni celui de 2005 ne décrivent une troisième parcelle autonome, une quote-part indivise ou une indivision forcée. La parcelle KR 284 a été vendue comme un ensemble cadastral déterminé, sans retranchement d'une bande indivise et sans mention d'une quote-part appartenant à Mme MASSENA. (pièces N°001, 003 et 004)

B — Desserte historique de la propriété MASSENA et organisation pratique des accès

La propriété MASSENA dispose d'un accès direct à la rue des Prés Hauts. Les documents anciens et la lettre d'intention, émanant de Me RIVOIRE, relèvent une entrée d'au moins quatre mètres jusqu'au chemin arrière ou à cette rue et rappellent qu'avant l'ouverture de l'avenue Thermale, le terrain était desservi par le nord. La cession intervenue en 1979 par Madame MASSENA à la ville de Clermont Ferrand pour l'élargissement de la rue des Prés Hauts confirme l'existence et l'évolution de cette desserte (pièces N°005 et 006)

Les dossiers d'urbanisme, permis de construire, de 1982-1983 et de 1985 s'inscrivent dans cette même logique.

Le premier, relatif à l'habitation des époux MASSENA, organise l'accès à la voie publique au droit de la rue des Prés Hauts. (Pièce N°.)

Le second porte sur la construction, sur leur propre terrain, situé rue des prés hauts d'un garage ou abri destiné à deux véhicules et orienté vers cette rue. Ce dossier de 1985 n'a pas été refusé au fond : des pièces complémentaires ont été demandées et le dossier a été retourné comme inexploitable, faute d'éléments suffisants fournis par les pétitionnaires.

Ces documents demeurent néanmoins significatifs de la desserte qu'ils envisageaient alors (pièces N°007 et 008)

À la suite de difficultés de voisinage, les parties ont signé, le 31 mars 2008, un protocole d'accord homologué le 11 avril 2008 par le Tribunal de proximité et revêtu de la formule exécutoire.

Ce protocole visait à aménager la tolérance temporaire de passage de Madame MASSENA, telle que concédée antérieurement par sa sœur, Madame Quoizola, et reprise dans le cadre de rapports de bon voisinage..

Les conjoints BONNARD y acceptaient de financer et d'installer, sur leur parcelle, un portail automatisé doté d'un système d'ouverture, tandis que Mme MASSENA s'engageait à ne communiquer les moyens d'accès par ce portail qu'aux personnes strictement autorisées et à utiliser les accès de la rue des Prés Hauts pour l'ensemble de ses visiteurs, afin de décharger la propriété BONNARD de toute gêne abusive. (pièces N°009 et PROC-01)

Depuis leur installation et l'occupation effective de leur propriété en 2007, les époux BONNARD ont constamment privilégié le maintien de relations de bon voisinage et la recherche de solutions conciliantes. Bien qu'aucun titre ne confère à Mme MASSENA un droit réel général de passage carrossable sur leur parcelle, ils n'ont pas remis en cause la tolérance d'usage personnel dont elle bénéficiait antérieurement et ont, au contraire, pris à leur charge des aménagements destinés à en permettre l'exercice dans des conditions pratiques et sécurisées.

Ils ont ainsi financé et installé les équipements nécessaires à l'ouverture automatisée du portail, fourni les moyens d'accès correspondants, accepté leur adaptation au fil du temps et maintenu la possibilité pour Mme MASSENA d'emprunter personnellement leur propriété lorsque sa situation le justifiait.

Ces aménagements sont allés au-delà de ce qu'exigeait le simple maintien d'une tolérance de voisinage et témoignent d'une volonté constante de conciliation, sans jamais emporter reconnaissance d'un droit réel au profit du fonds MASSENA.

Cette attitude doit être distinguée de la question juridique soumise au Tribunal : les facilités volontairement consenties par les propriétaires du fonds ne sauraient, précisément parce qu'elles procèdent du bon voisinage et de la conciliation, être ultérieurement invoquées pour transformer cette tolérance personnelle en un droit réel, permanent et transmissible grevant leur propriété.

En 2024, à la suite d'intrusions et de difficultés de maîtrise du digicode, les consorts BONNARD ont remplacé ce dispositif par des télécommandes individualisées. Cette adaptation n'avait pas pour objet de supprimer l'accès de Mme MASSENA, mais de rendre effectif l'équilibre prévu en 2008 : un accès possible, mais maîtrisé, ne nuisant pas à la sécurité de la Propriété BONNARD (pièce N°010)

La propriété MASSENA comprend en outre, en pleine propriété, des parcelles ou emprises jouxtant la rue des prés hauts, permettant le stationnement de véhicules à proximité immédiate de la rue des Prés Hauts, puis l'accès à l'habitation par escalier intégré dans ces parcelles..

Les consorts BONNARD soutiennent ainsi que l'accès automobile par leur parcelle n'est ni nécessaire, ni principal.

C — Dégradation de l'accès rue des Prés Hauts et procédures récentes

Les consorts BONNARD soutiennent que la dégradation de l'accès rue des Prés Hauts résulte du défaut d'entretien de Mme MASSENA.

Ce défaut d'entretien qui court depuis 2007, voire antérieurement, est devenu si dangereux, qu'en Décembre 2025, Clermont Communauté l'a mise en demeure de réaliser des travaux élémentaires de sécurisation, l'état des lieux présentant également un danger pour les tiers (pièce N°011)

Des barrières ont ensuite été posées par Clermont Communauté, afin d'empêcher l'approche de la zone dangereuse. Dans l'état actuel, ces mesures rendent l'usage de l'accès impossible, ce que Mme MASSENA invoque elle-même au moyen d'attestations produites en référé (pièces N°011, 012 et ADV-05)

Devant l'absence de travaux, plus de 6 mois après les injonctions de Clermont Communauté, les consorts BONNARD l'ont mise en demeure le 1er Aout 2026, de rétablir et d'entretenir cet accès conformément aux engagements de 2008. Ils indiquent que les travaux ne sont toujours pas réalisés et sollicitent une astreinte pour retard (pièces N°011, 012 et 014)

D — Situation actuelle

Mme MASSENA demande désormais la reconnaissance d'une indivision forcée sur l'allée, la suppression du portail et des dispositifs de sécurisation, ainsi qu'une indemnisation.

Les consorts BONNARD estiment que ces prétentions reposent sur une re-qualification artificielle de la situation juridique.

Par ordonnance contradictoire du 16 juin 2026 (RG n° 26/00249), le juge des référés du Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand a rejeté les demandes de suppression du portail et de tout système de verrouillage, de maintien constant du portail en position ouverte ou déverrouillée, de remise de quatre télécommandes, de suppression des caméras, de provision de 2 000 euros et d'indemnité au titre de l'article 700 du Code de procédure civile (pièce N°PROC-05)

Le juge a néanmoins retenu un trouble lié aux difficultés concrètes d'accès rencontrées par Mme MASSENA, compte tenu notamment de la dégradation de son état de santé, et de l'impossibilité d'utiliser les passages vers la rue des prés hauts.

Il a ordonné une mesure strictement pratique : l'installation, aux frais avancés des époux BONNARD puis partagés par moitié, d'une boîte à clés sécurisée contenant une clé ou une télécommande en état de fonctionnement, avec communication du code à Mme MASSENA et préavis de quinze jours en cas de changement.

Le droit des époux Bonnard à la sécurisation de leur bien est parfaitement reconnu dans cette décision.

Cette mesure a été exécutée : la boîte codée complémentaire souhaitée a été installée, le moyen d'ouverture y a été placé, son bon fonctionnement a été constaté par constat de Commissaire de justice, et le code a été communiqué à Mme MASSENA, par signification de commissaire de justice.e date du 6 Aout 2026.
(pièces N°015, 016 et PROC-06)

L'ordonnance n'a toutefois tranché ni la propriété de l'allée, ni l'existence d'une indivision, ni la constitution ou l'étendue d'une servitude. Elle a expressément retenu une mesure provisoire « dans l'attente de la décision à intervenir au fond ».

II — PRÉTENTIONS DE Mme MASSENA

ET RÉPONSES DES CONSORTS BONNARD

Au dernier état des prétentions dont les consorts BONNARD ont connaissance, telles qu'elles résultent notamment de l'assignation au fond versée aux débats, Mme MASSENA sollicite la reconnaissance d'un droit indivis sur la bande de quatre mètres située sur la parcelle KR 284, sa matérialisation et sa publication, la suppression ou la neutralisation des dispositifs de fermeture et de sécurisation, ainsi qu'une indemnisation et la prise en charge de ses frais. Les consorts BONNARD répondent ci-après à chacun de ces chefs de demande, sans préjudice des développements complets de la discussion qui suivent.

Cette présentation préalable a pour objet de permettre au Tribunal d'identifier immédiatement, pour chaque prétention adverse, la réponse correspondante et les pièces utiles. Elle ne retranche aucun des moyens développés ci-après et doit être lue avec l'ensemble des faits, moyens et demandes reconventionnelles des consorts BONNARD.

1. Sur la demande tendant à voir Mme MASSENA déclarée recevable et bien fondée

Demande de Mme MASSENA : voir déclarer ses demandes recevables et bien fondées.

Réponse des consorts BONNARD : la recevabilité procédurale éventuelle d'une demande ne préjuge pas de son bien-fondé. Les consorts BONNARD contestent le fond de l'ensemble des prétentions de Mme MASSENA dès lors qu'aucun titre ne lui attribue de quote-part indivise sur la parcelle KR 284, qu'aucun droit général de passage carrossable n'est établi et que la desserte autonome de son fonds par la rue des Prés Hauts ressort des pièces produites. (pièces N°001, 003, 004, 007 et 008)

2. Sur la demande de constat d'une indivision forcée sur la bande de quatre mètres

Demande de Mme MASSENA : faire constater l'existence d'une indivision forcée entre elle-même et les consorts BONNARD sur une bande de terrain d'environ quatre mètres de largeur, située sur la parcelle KR 284, longeant la parcelle KR 224 et menant jusqu'à la propriété MASSENA.

Réponse des consorts BONNARD : cette demande doit être rejetée. Ni la donation-partage de 1969 ni l'acte authentique de 2005 ne créent une troisième parcelle, ne fixent une quote-part indivise et n'attribuent à Mme MASSENA un droit de propriété sur le sol de KR 284. Le terme « commune » employé en 1969 doit être lu dans son contexte : l'allée est notamment destinée au passage des réseaux et à une desserte pratique, sans qu'une propriété indivise autonome soit constituée. Le projet ancien de création d'une parcelle n° 388 est demeuré préparatoire et n'a pas été publié. Enfin, l'existence d'une desserte propre par la rue des Prés Hauts exclut que la bande litigieuse puisse être présentée comme l'accessoire nécessaire et irremplaçable du fonds MASSENA. (pièces N°001, 003, 004, 005, 007, 008 et 017)

Rapport technique DAVID — À PRODUIRE

Réponse technique complémentaire : le rapport de M. DAVID, actuellement en cours de finalisation, sera produit avec le devis correspondant. Il est destiné à objectiver l'existence et la configuration de l'accès propre de Mme MASSENA par la rue des Prés Hauts, ainsi que l'absence de réalisation des travaux d'entretien et de remise en état nécessaires sur cet accès. Il devra également examiner la faisabilité d'une solution autonome permettant la création, sur le fonds MASSENA, d'une rampe carrossable destinée aux véhicules.

Sous réserve des constatations définitives du rapport et du chiffrage du devis, les consorts BONNARD exposent que cette solution technique serait nettement moins onéreuse pour Mme MASSENA que les conséquences économiques d'une éventuelle indivision, qu'ils évaluent dans les présentes à 118 269 euros hors frais notariés. Une telle rampe aurait en outre vocation à régler durablement les difficultés d'accès en donnant au fonds MASSENA une desserte automobile arrivant jusqu'à la porte d'entrée de son domicile, sans la contrainte de l'escalier existant rue des prés hauts.

Cette solution serait , en outre, de nature à renforcer la valeur patrimoniale de son bien en le rendant définitivement indépendant.

3. Sur la demande d'expertise, de document d'arpentage, de matérialisation cadastrale et de publication

Demande de Mme MASSENA : voir désigner avant dire droit un géomètre-expert afin de dresser un document d'arpentage, matérialiser une parcelle prétendument indivise, proposer une numérotation cadastrale et permettre sa publication au service de la publicité foncière, avec intervention d'un notaire si nécessaire.

Réponse des consorts BONNARD : une mesure d'instruction ne peut se substituer à la preuve préalable du droit de propriété invoqué ni créer, par une opération technique, une indivision absente des titres. Une publication foncière ne peut davantage servir à constituer rétroactivement une quote-part qui n'est pas établie. La demande doit donc être rejetée en l'absence de titre. À titre subsidiaire seulement, si le Tribunal estimait une mesure technique utile, celle-ci devrait être strictement limitée à la configuration matérielle des lieux, à la réalité des accès et aux possibilités de desserte, sans préjuger ni créer un droit réel ; les frais devraient être avancés par Mme MASSENA, demanderesse à la reconnaissance de ce droit. (pièces N°001, 004, 005, 007, 008 et 017)

4. Sur la demande de suppression du portail, de son verrouillage, des caméras et des autres dispositifs de sécurisation

Demande de Mme MASSENA : obtenir, sous astreinte, la suppression du portail donnant accès à KR 284 depuis le boulevard Thermal, de tout système de fermeture ou de verrouillage et, plus largement, de toute installation réalisée sans son autorisation, notamment des caméras.

Réponse des consorts BONNARD : le portail a été expressément accepté dans le cadre du protocole du 31 mars 2008 et répond à une fonction légitime de sécurisation de la propriété BONNARD, reconnue par le juge des référés. Mme MASSENA ne peut revendiquer un pouvoir d'autorisation générale sur les équipements implantés sur KR 284 tant qu'elle n'établit aucun droit de propriété indivise sur cette parcelle. Surtout, l'ordonnance de référé du 16 juin 2026 a déjà rejeté les demandes de suppression du portail et de son verrouillage ainsi que la demande de suppression des caméras. La mesure pratique finalement ordonnée — une boîte sécurisée contenant un moyen d'ouverture en état de fonctionnement — a été exécutée et constatée. (pièces N°009, 015, 016, PROC-01, PROC-05 et PROC-06)

5. Sur la demande tendant à maintenir l'accès constamment ouvert ou déverrouillé

Demande de Mme MASSENA : voir ordonner que l'accès à KR 284 depuis le boulevard Thermal demeure constamment ouvert ou déverrouillé, sous astreinte par infraction constatée.

Réponse des consorts BONNARD : une telle mesure neutraliserait l'objet même du portail et l'équilibre convenu en 2008 entre possibilité d'accès et maîtrise des moyens d'ouverture. Elle n'est pas nécessaire à l'accès personnel de Mme MASSENA dès lors qu'un moyen d'ouverture est mis à sa disposition dans la boîte sécurisée exécutant l'ordonnance de référé. Le juge des référés a précisément rejeté la demande de maintien permanent du portail ouvert ou déverrouillé. (pièces N°009, 015, 016, PROC-01, PROC-05 et PROC-06)

6. Sur les télécommandes et les demandes d'accès antérieurement soutenues en référé

Demande de Mme MASSENA : Mme MASSENA avait également demandé la remise de quatre télécommandes en parfait état de fonctionnement et présenté, au titre de ses difficultés d'accès, différentes demandes provisoires relatives au portail et à ses équipements.

Réponse des consorts BONNARD : l'ordonnance du 16 juin 2026 a rejeté la demande de remise de quatre télécommandes, comme les demandes de suppression du portail, de maintien permanent en position ouverte ou déverrouillée, de suppression des caméras et de provision indemnitaire. Le juge a retenu une solution plus limitée : la mise à disposition d'un moyen d'ouverture dans une boîte à clés sécurisée. Cette solution a été exécutée. Elle confirme qu'il convenait de répondre à une difficulté pratique ponctuelle d'accès sans consacrer un droit réel général sur la parcelle BONNARD. (pièces N°015, 016, PROC-05 et PROC-06)

7. Sur la demande de 20 000 euros au titre du préjudice moral et de jouissance

Demande de Mme MASSENA : obtenir la condamnation des consorts BONNARD à lui verser 20 000 euros en réparation d'un préjudice moral et d'un trouble de jouissance qu'elle impute aux difficultés d'accès et aux mesures de sécurisation.

Réponse des consorts BONNARD : cette demande est contestée dans son principe, son montant et son lien causal. Les mesures de sécurisation n'ont pas eu pour objet d'interdire l'accès personnel de Mme MASSENA, mais de maîtriser les accès à une propriété privée après des incidents et des transmissions de moyens d'ouverture à des tiers. Les consorts BONNARD ont, au contraire, maintenu des solutions d'accès et exécuté la mesure ordonnée en référé. Les difficultés liées à l'accès rue des Prés Hauts doivent par ailleurs être appréciées au regard de son défaut d'entretien et des mises en demeure de sécurisation. Aucun élément ne permet de transformer ces circonstances en une faute des consorts BONNARD justifiant l'indemnité forfaitaire sollicitée. (pièces N°011, 012, 014, 015, 016, 019 à 026 et PROC-06)

8. Sur la demande de 6 000 euros au titre de l'article 700 et sur les dépens

Demande de Mme MASSENA : obtenir 6 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi que les entiers dépens, comprenant notamment les coûts du géomètre, de la publicité foncière et, le cas échéant, du notaire.

Réponse des consorts BONNARD : ces demandes accessoires doivent suivre le sort des demandes principales. Les frais de géomètre, de publication ou de notaire ne sauraient être mis à la charge des consorts BONNARD pour matérialiser un droit indivis dont l'existence est précisément contestée et non établie. Les consorts BONNARD sollicitent, pour leur part, la condamnation de Mme MASSENA aux dépens et au paiement de la somme demandée dans leur dispositif au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

9. Sur la demande de rejet des prétentions reconventionnelles des consorts BONNARD

Demande de Mme MASSENA : voir débouter les consorts BONNARD de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions.

Réponse des consorts BONNARD : leurs demandes reconventionnelles sont au contraire fondées sur des faits distincts et documentés : défaut d'entretien de l'accès propre de Mme MASSENA, interventions ou sollicitations de tiers sur les équipements privatifs, incidents répétés, frais techniques et de sécurisation, multiplication des contestations et procédures, ainsi que trouble de jouissance et préjudice moral. Ces chefs sont développés dans la discussion et reposent sur les pièces précisément identifiées au bordereau. (pièces N°011, 012, 014, 019 à 026, 029, PROC-03 et PROC-04)

10. Sur la demande relative à l'exécution provisoire

Demande de Mme MASSENA : voir écarter l'exécution provisoire des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre.

Réponse des consorts BONNARD : une exclusion générale et abstraite de l'exécution provisoire n'est pas justifiée. Cette question doit être appréciée, le cas échéant, chef par chef au regard des articles 514 et 514-1 du Code de procédure civile et de la nature des mesures effectivement prononcées. Les consorts BONNARD contestent donc la demande en tant qu'elle tend à obtenir par principe l'écartement de l'exécution provisoire de toute condamnation susceptible d'être mise à la charge de Mme MASSENA.

Conclusion sur les prétentions de Mme MASSENA

Les demandes de Mme MASSENA reposent toutes, directement ou indirectement, sur le postulat préalable qu'elle disposerait d'un droit indivis sur la bande de terrain comprise dans KR 284. Or ce postulat n'est établi par aucun titre. Les mesures techniques, cadastrales, matérielles et indemnitaires sollicitées ne peuvent donc précéder la démonstration du droit qu'elles supposent. Les consorts BONNARD demandent en conséquence le rejet de ces prétentions, sous réserve de leurs propres demandes reconventionnelles et des développements détaillés qui suivent.

III — DISCUSSION

OBSERVATIONS LIMINAIRES — SUR LA CHARGE ET LA QUALITÉ DE LA PREUVE

Alors que Mme MASSENA se borne, sur plusieurs points déterminants, à formuler des suppositions et des conjectures, les consorts BONNARD entendent soumettre au Tribunal une argumentation structurée, vérifiable et précisément documentée.

La demanderesse déduit notamment l'existence d'une indivision du seul emploi du mot « commune », assimile une tolérance organisée à un droit réel, présente la dégradation de son accès propre comme la preuve d'un état d'enclave et confère à une mesure provisoire de référé la portée d'une reconnaissance définitive. Ces déductions ne reposent pas sur une démonstration juridique complète et ne peuvent suppléer la preuve exigée par l'article 1353 du Code civil.

Cette construction s'accompagne d'une présentation victimisante, orchestrée par la répétition d'allégations relatives à l'âge, à l'état de santé et aux difficultés d'accès de Mme MASSENA.

Sans minimiser ces éléments personnels, déjà pris en compte par le juge des référés, ils ne peuvent créer un droit réel absent des titres ni dispenser Mme MASSENA d'entretenir son accès propre.

À l'inverse, les consorts BONNARD fondent leur argumentation sur des pièces précisément identifiées : actes authentiques et états hypothécaires, dossiers d'urbanisme de 1982-1983 et de 1985, protocole et jugement de 2008, mises en demeure, ordonnance du 16 juin 2026 et justificatifs de son exécution, photographies, constats, factures et incidents documentés.

Le Tribunal est ainsi invité à distinguer les allégations non corroborées des faits objectivement établis par les pièces du bordereau.

A— La propriété MASSENA n'est pas enclavée et son accès principal se situe rue des Prés Hauts

L'article 682 du Code civil réserve la servitude légale au propriétaire dont le fonds n'a aucune issue sur la voie publique ou ne dispose que d'une issue insuffisante pour son exploitation normale.

La propriété MASSENA dispose d'un accès propre, direct et juridiquement autonome par la rue des Prés Hauts. Cet accès dessert Mme MASSENA, sa famille, ses services et ses intervenants ordinaires. Il est complété par des possibilités de stationnement sur des parcelles ou emprises MASSENA jouxtant cette rue, puis par un cheminement à pied et un escalier jusqu'à l'habitation. (pièces N°007, 008, 012 et 013)

L'accès principal n'est pas nécessairement le plus commode ; il est celui qui appartient au fonds et en assure la desserte normale, notamment par l'utilisation des parcelles propriété du demandeur.

La Cour de cassation a écarté l'enclave lorsque le fonds disposait d'un accès suffisant à la voie publique, que le stationnement était possible dans la rue et qu'aucun besoin spécifique d'exploitation n'était démontré : une seconde voie ne peut être exigée pour une simple commodité de stationnement (Cass. 3e civ., 28 janv. 2021, n° 20-10.777 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 001).

Il est exact que l'accès automobile peut correspondre à l'usage normal d'un fonds d'habitation. La décision du 16 mars 2017, relative à une habitation desservie uniquement par un passage piéton goudronné de 1,75 mètre inaccessible aux véhicules, doit toutefois être distinguée de la présente configuration qui possède ses propres possibilités d'accès. (Cass. 3e civ., 16 mars 2017, n° 15-28.551 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 002).

De même, l'arrêt du 14 janvier 2016 concernait un unique escalier extrêmement pentu de quatre-vingt-dix-neuf marches, empêchant toute approche en véhicule ; il invite ici à établir concrètement les possibilités de stationnement et la configuration réelle des lieux, mais ne suffit pas à caractériser l'enclave alléguée (Cass. 3e civ., 14 janv. 2016, n° 14-25.089 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 003).

En l'espèce, Mme MASSENA peut stationner sur son propre terrain rue des Prés Hauts, puis rejoindre son domicile par l'escalier existant. Les dossiers de 1982-1983 et de 1985 confirment que la desserte piétonne et automobile avait été pensée de ce côté (pièces N°007, 008 et 012)

Mme MASSENA ne peut davantage se prévaloir de la dégradation de cet accès pour créer artificiellement un besoin de passage sur la propriété BONNARD. La Cour de cassation juge que l'enclavement volontaire ou résultant de l'aménagement du fonds par son propriétaire ou ses auteurs ne permet pas de revendiquer une servitude légale au détriment du voisin (Cass. 3e civ., 9 nov. 2017, n° 16-21.574 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 004).

Par analogie, les conséquences d'un défaut d'entretien imputable au fonds MASSENA ne peuvent être reportées sur la parcelle BONNARD.

La mise en demeure de novembre 2025, émanant de Clermont Communauté, la pose de barrières de sécurité, les attestations produites en référé et la mise en demeure adressée par les consorts BONNARD doivent être appréciées ensemble. Elles établissent la nécessité de travaux sur l'accès propre de Mme MASSENA, non l'existence d'un droit réel nouveau sur le fonds voisin. Il lui appartient d'assurer régulièrement et durablement l'entretien et la sécurisation de cet accès ; sa carence ne peut transformer une tolérance en servitude générale. (pièces N°011, 012 et 014)

Complément technique à produire — Rapport DAVID

Un rapport technique de M. DAVID est annoncé et sera communiqué dès sa finalisation. Il ne lui est attribué, à ce stade, aucun numéro de pièce : il sera référencé au bordereau uniquement lors de sa production définitive.

Ce rapport est destiné, en premier lieu, à constater matériellement l'existence, la configuration et les possibilités d'utilisation de l'accès de la propriété MASSENA depuis la rue des Prés Hauts. Il devra également apprécier l'état actuel de cet accès et constater, s'il y a lieu, que les travaux d'entretien, de remise en état et de sécurisation nécessaires n'ont pas été réalisés, malgré les difficultés invoquées pour soutenir la nécessité d'un passage par la propriété BONNARD.

En second lieu, le rapport doit examiner la solution technique consistant à créer, sur le fonds MASSENA, une rampe carrossable permettant l'accès des véhicules depuis la rue des Prés Hauts. Cette solution a déjà fait l'objet d'un devis, qui sera produit avec le rapport. Sous réserve de la validation technique et du chiffrage définitif, elle permettrait de rendre l'habitation de Madame MASSENA directement accessible aux véhicules depuis sa propre façade sur la voie publique, en échappant à la contrainte de l'escalier situé rue des prés hauts, sans création d'un droit réel nouveau sur la parcelle KR 284.

Cette solution présente également un intérêt économique et patrimonial pour Madame MASSENA.

Sous réserve du devis définitif, son coût annoncé est nettement inférieur aux conséquences financières d'une hypothétique indivision forcée, que les consorts BONNARD évaluent à 118 269 euros, hors frais notariés.,

La comparaison n'est pas invoquée comme un critère juridique autonome ; elle met en évidence l'existence d'une solution propre au fonds MASSENA, techniquement pérenne, susceptible de régler définitivement les difficultés d'accès tout en valorisant le bien par l'acquisition d'une desserte automobile autonome et indépendante.

Le rapport DAVID est ainsi destiné à fournir au Tribunal un élément technique objectif sur un point central du litige : non seulement l'existence d'un accès propre, mais également la possibilité concrète de l'améliorer pour répondre aux besoins allégués par Madame Massena, sans imposer une charge réelle nouvelle à la propriété BONNARD.

L'accès rue des Prés Hauts doit donc être qualifié d'accès principal de la propriété MASSENA. L'accès par la parcelle BONNARD demeure, au plus, une modalité accessoire, occasionnelle et tolérée.

B — L'allée litigieuse ne constitue ni une propriété indivise ni une indivision forcée

1. Les titres ne créent aucune indivision

Mme MASSENA soutient que la bande de quatre mètres située sur la parcelle KR 284 serait indivise entre elle-même et les consorts BONNARD.

Cette qualification ne ressort d'aucun titre :

L'acte de 1969 ne contient aucun des éléments caractéristiques d'une indivision de propriété : aucune quote-part, aucune création d'une troisième parcelle autonome, aucune désignation cadastrale distincte, aucune attribution indivise, aucun état descriptif et aucun mécanisme de gestion d'un bien commun.

Le terme « commune » ne peut, à lui seul, être assimilé à « indivise » : une allée peut être commune par son usage, sa destination pratique ou la desserte matérielle qu'elle organise, sans transfert de propriété indivise.

Mme MASSENA cite la lettre préparatoire de Me RIVOIRE .

Ce document peut éclairer l'intention des parties, mais demeure un acte préparatoire à une donation-partage, non un titre constitutif.

Il en va de même du projet, évoqué en 1983, de créer une parcelle indivise n° 388 : ce projet n'a jamais prévalu sur les actes authentiques publiés, notamment la vente du 1er février 2005, qui a transféré la parcelle KR 284 sans réserve d'indivision.(pièces N°001, 005 et 017)

Mme MASSENA, qui supporte la charge de la preuve, ne peut modifier la nature juridique de cette parcelle au moyen de documents préparatoires, de discussions familiales ou de projets non publiés (pièces N°001, 004, 005 et 017)

Les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 imposent la publicité des actes portant mutation ou constitution de droits réels immobiliers pour leur opposabilité aux tiers. Les documents préparatoires non authentifiés et non publiés ne peuvent, à eux seuls, constituer ou rendre opposable une propriété indivise ou un droit réel immobilier.

La jurisprudence admet qu'une servitude conventionnelle puisse être opposée à l'acquéreur du fonds servant lorsqu'elle a été publiée, mentionnée dans son titre d'acquisition ou connue de lui au moment de la vente. Cette règle exige toutefois d'identifier précisément le droit connu ou publié ; elle ne permet pas d'étendre une clause relative au passage de réseau au sein d'une « allée commune » à une indivision ou à un droit général de passage carrossable qui ne seraient ni désignés ni établis (Cass. 3e civ., 16 sept. 2009, n° 08-16.499 ; Cass. 3e civ., 24 sept. 2020, n° 19-19.179 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêts n° 005 et 006).

1 bis. Les plans, mentions hypothécaires et décisions antérieures ne suppléent pas l'absence de titre

Mme MASSENA invoque également la représentation de l'allée sur différents plans, notamment sa coloration sur le plan de 1969.

Une représentation graphique localise un espace et peut renseigner sur son usage ou sa destination matérielle ; elle ne suffit toutefois pas, à elle seule, à créer une quote-part de propriété indivise lorsque l'acte authentique ne désigne ni parcelle indivise autonome, ni quotes-parts, ni attribution indivise du sol (pièce N°003)

Il en va de même du plan annexé à l'acte de vente du 1er février 2005 que Mme MASSENA présente comme ayant été contresigné par les époux BONNARD . La signature d'un plan annexé doit être lue avec le corps de l'acte authentique : elle ne saurait, en l'absence de clause expresse attribuant une quote- part indivise ou constituant un droit réel déterminé, transformer la parcelle KR 284 vendue aux époux BONNARD en bien indivis (pièce N°001)

La mention d'un « passage commun » dans un état hypothécaire ne peut davantage être isolée de l'acte publié auquel elle se rapporte. Un état hypothécaire retrace les formalités et mentions issues des actes publiés ; il ne crée pas par lui-même un droit réel distinct de celui résultant du titre source. La qualification de « commun » doit donc être confrontée au contenu de l'acte de 1969 et de la chaîne des titres, qui ne désignent aucune quote-part indivise sur KR 284 ., c(pièce N°004)

Mme MASSENA se prévaut enfin du jugement du 3 mai 2016, rendu à l'occasion d'un litige qu'elle présente comme relatif notamment aux frais du portail, et cite les expressions « allée commune » et « communauté d'usage ». Ces expressions décrivent au plus une situation d'utilisation commune de l'allée et des équipements. En application de l'article 480 du Code de procédure civile, l'autorité de la chose jugée s'attache à la contestation tranchée dans le dispositif. Mme MASSENA ne démontre pas que le dispositif de ce jugement aurait statué sur la propriété du sol de KR 284, attribué une quote-part indivise ou consacré une indivision forcée.

Une communauté d'usage d'un portail ne se confond pas avec une communauté de propriété du terrain (pièce N°PROC-02)

2. L'« accessoire indispensable » est une condition stricte, non un mode d'acquisition

L'article 815 du Code civil pose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut toujours être provoqué. L'indivision forcée et perpétuelle constitue une exception jurisprudentielle : elle ne se déduit ni d'une simple utilité, ni d'une commodité, ni de l'ancienneté d'un usage.

La doctrine rattache cette exception à l'affectation objective d'un bien indivis au service commun de plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents.

Le bien accessoire doit être indissociable des fonds principaux : la disparition de sa jouissance commune doit rendre leur usage ou leur exploitation impossible, ou les détériorer notablement. La nécessité doit être réelle, actuelle et objectivement démontrée.

Doctrine : Voir notamment F. TERRÉ, Ph. SIMLER et V. FORTI, *Droit des biens*, 11e éd., Dalloz, 2024 ; Ph. MALAURIE, L. AYNÈS et M. JULIENNE, *Droit des biens*, 11e éd., LGDJ, 2025 ; Répertoire de droit civil Dalloz, v° « Indivision ».

Cette théorie ne constitue pas un mode autonome d'acquisition de la propriété. Elle détermine le régime d'un bien dont le caractère indivis doit d'abord être établi. Elle ne peut donc transformer une tolérance de passage, un usage familial, une servitude de réseaux ou un projet non publié en droit de propriété indivis sur le sol.

La Cour de cassation retient l'indivision forcée lorsqu'une parcelle a été créée ou conservée pour être utilisée en commun et que cette affectation constitue sa raison d'être ; elle l'a également admise pour un lot comprenant les voies d'accès aux autres lots lorsqu'il présente le caractère d'accessoire indispensable (Cass. 3e civ., 12 mars 1969, n° 67-10.335 ; Cass. 3e civ., 27 mai 2010, n° 09-65.338 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêts n° 007 et 008).

Le critère décisif demeure que le partage ou la privation de la chose commune rende impossible l'usage ou l'exploitation des fonds principaux ou les détériore notablement (Cass. 3e civ., 27 oct. 2010, n° 09-13.600 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 009). Une gêne, un détour, une préférence ou une plus grande commodité ne suffisent pas.

Lorsqu'un autre accès existe et que son insuffisance n'est pas démontrée, l'accès revendiqué ne constitue pas un accessoire indispensable (Cass. 3e civ., 6 avr. 2023, n° 21- 17.774 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 010).

Il est exact que l'existence matérielle d'un autre accès ne suffit pas toujours, à elle seule, à exclure le caractère indispensable d'un passage. La Cour de cassation a ainsi admis qu'un passage puisse conserver cette qualification lorsque l'accès litigieux remplit une fonction distincte et irremplaçable, dont la suppression détériorerait notablement l'usage normal du fonds (Cass. 3e civ., 12 oct. 2010, n° 09-12.082 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 011).

De même, l'existence de plusieurs accès n'exclut pas nécessairement l'indivision forcée lorsque l'impasse litigieuse a été, dès l'origine, affectée comme accessoire nécessaire à l'usage commun des immeubles (Cass. 1re civ., 5 janv. 1967, n° 65-10.105 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 012).

Ces décisions ne sont toutefois pas transposables au présent litige. Elles supposent précisément que soit préalablement démontrée une affectation commune nécessaire et irremplaçable. Or les titres, les documents cadastraux et les dossiers d'urbanisme invoqués par les consorts BONNARD ne présentent pas l'allée située sur la parcelle KR 284 comme l'accessoire indispensable du fonds MASSENA ; ils révèlent au contraire l'existence et l'organisation historique d'une desserte propre depuis la rue des Prés Hauts.

Mme MASSENA doit donc établir cumulativement l'existence de droits indivis sur la parcelle KR 284 et le caractère objectivement indispensable de l'allée pour l'usage normal de sa propriété.

L'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 7 mai 2025 (n° 24- 15.027), invoqué par Mme MASSENA, n'est pas transposable à la question préalable posée au présent litige : Dans cette affaire, le débat portait sur les droits de co-indivisaires à l'égard d'ouvrages édifiés sur un chemin déjà soumis à une indivision forcée ; la Cour en a tiré les conséquences quant à la suppression d'ouvrages réalisés sans le consentement d'un co-indivisaire.

Cet arrêt ne dispense donc nullement celui qui revendique une indivision d'en établir préalablement l'existence. Il règle les effets d'une indivision forcée déjà caractérisée, non un mode autonome d'acquisition ou de preuve d'une quote-part indivise. — Voir annexe « Jurisprudence », arrêt n° 013.

3- La propriété MASSENA n'est pas enclavée.

Comme il a été dit ci avant ; ` Le notaire Me RIVOIRE, relève les déclarations des conjoints MARTINIE, selon lesquelles ils possèdent « une entrée d'au moins 4 mètres jusqu'au chemin arrière ou rue des Prés Hauts ». Il note qu'avant l'ouverture de l'avenue Thermale, le terrain était desservi et accessible par le nord. Ces éléments confirment que le lot n° 2 n'était pas naturellement enclavé. L'article 682 du Code civil, relatif au passage pour cause d'enclave, ne peut donc être invoqué sans démonstration d'une issue inexistante ou insuffisante.

4- Au cas d'espèce, l'allée répond d'abord à un objectif technique de réseaux

Les titres invoqués ne désignent aucune quote-part indivise. En revanche, ils décrivent précisément le passage des réseaux dans le sol de l'allée. Ce passage de réseau est repris dans la demande de permis de construire de 1982-83.(pièces N°003 et 007)

La lettre préparatoire de Me RIVOIRE indique : « L'allée privée sera commune pour permettre le passage des canalisations et limiter les frais de création et d'entretien. » Elle confirme que la bande de quatre mètres avait pour fonction essentielle de permettre, depuis le boulevard Thermal, le raccordement du lot n° 2 aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de tout-à-l'égout, alors absents de la rue des Prés Hauts (pièce N°005)

Le déséquilibre de surface entre les lots a compensé les frais supplémentaires de raccordement supportés pour ce lot (pièce N°005)

Les échanges avec les services de voirie de 2025, et la lettre du directeur départemental de l'Équipement annexée à la donation-partage confirment qu'en 1969 la rue des Prés Hauts n'était pas desservie par ces réseaux (pièces N°003 et 018)

La donation-partage prévoit que l'allée sera commune aux deux attributaires, desservira leurs lots, pourra recevoir les différentes canalisations et sera entretenue à frais communs. Cette formulation doit être replacée dans la configuration générale : le lot devenu propriété MASSENA disposait d'un accès au nord, tandis que l'allée répondait au sud à un besoin technique de viabilité pour les réseaux. Sa largeur de quatre mètres est compatible avec le passage et les manœuvres d'engins nécessaires à la pose et à l'entretien des réseaux ; elle n'emporte pas, par elle-même, un droit permanent de circulation automobile et piétons, qui existe par ailleurs.

Cette servitude de réseaux, frappant le tréfonds découle de l'acte de donation partage de 1969 est ainsi tirée . Elle n'a jamais été contestée par les époux BONNARD. Il en a toujours été tenu compte dans les aménagements mis en place.

4. Les dossiers d'urbanisme confirment une desserte autonome par la rue des Prés Hauts

Le dossier de permis de construire n° 13 580, déposé par M. et Mme Alfred MASSENA en 1982-1983 pour leur habitation, concerne une parcelle reliant le boulevard Thermal et la rue des Prés Hauts.

Le permis du 18 avril 1983 a repris l'obligation d'obtenir l'accord préalable des services techniques pour la réalisation de l'accès à la voie publique.

Le croquis d'alignement du 16 mai 1983 fixe la limite du domaine public au droit de la rue des Prés Hauts en tenant compte des piquets, niveaux, escaliers, cave, remise et garage ; sans garantie administrative d'un droit réel sur le fonds voisin.(pièce N°007)

Ce dossier de permis de construire ne confère aucune valeur juridique à la représentation graphique d'une allée rejoignant le boulevard Thermal, sauf en ce qui concerne la nature des réseaux, clairement identifiés au plan,

Ice dossier de permis de construire ne contient aucune revendication, désignation ou garantie d'une servitude réelle de passage sur la parcelle voisine. Les documents d'urbanisme ne tranchent pas la propriété ni les droits réels, mais ils établissent la manière dont les pétitionnaires présentaient officiellement leur desserte et les prescriptions qu'ils avaient reçues.

En 1985, M. Alfred MASSENA a déposé la demande n° 063 113 85 Y 0169, permis n° 50169, pour « construire un abri de voitures rue des Prés Hauts ». Le plan de masse, le plan terrier et les façades placent un garage double au droit de cette rue, représentent deux véhicules, montrent un accès orienté vers la voie publique (rue

des prés hauts), et figurent l'escalier préexistant. Aucune pièce ne revendique un passage automobile sur la parcelle devenue ensuite propriété BONNARD.(pièce N°008)

Le courrier municipal du 31 mai 1985 a sollicité des pièces complémentaires et le rapport de l'ingénieur en chef du 20 juin 1985 a qualifié le dossier d'inexploitable. Cette insuffisance n'efface pas la portée historique des plans et déclarations du pétitionnaire quant à l'accès qu'il entendait aménager.(pièce N°008)

La chronologie est donc cohérente : en 1982-1983, les époux MASSENA ont fait construire leur habitation en organisant administrativement l'accès à la voie publique du côté de la rue des Prés Hauts ; en 1985, ils ont projeté du même côté un garage destiné à deux véhicules.

Ces pièces établissent qu'ils ont eux-mêmes présenté à l'administration une desserte autonome, piétonne et automobile, depuis la voie publique.

Le choix d'implantation du garage vaut reconnaissance extrajudiciaire de l'absence d'une servitude générale de passage automobile sur la parcelle QUOIZOLA, devenue BONNARD en 2005.

Au plus tard en 1985, les époux MASSENA ne pouvaient ignorer que les titres ne leur garantissaient aucun droit réel général de passage matériel, piéton ou carrossable sur la parcelle KR 284.

Mme MASSENA ne produit aucun élément technique démontrant que cet accès propre serait objectivement insuffisant et que l'absence d'usage de la parcelle KR 284 rendrait son habitation inutilisable ou en détériorerait notablement la jouissance.

Ceci prouve abondamment que le passage litigieux n'est pas le « seul et unique moyen » d'assurer l'usage normal du fonds : une alternative propre existe et son insuffisance n'est pas établie.

L'allée commune peut donc présenter qu'une commodité. C'est ainsi que Madame QUOIZOLA a concédé, à sa soeur, par commodité d'usage, une tolérance de passage, reprise en 2005 par les époux Bonnard et aménagée en 2008 (pièces N°009 et PROC-01)

Mais cette commodité d'usage tolérée, ne constitue pas l'accessoire indispensable exigé pour caractériser une indivision forcée et perpétuelle.

Il convient en conséquence de juger que l'allée litigieuse ne constitue ni une indivision de fait, ni une indivision forcée, ni une propriété commune.

C — Le droit résultant des titres est limité aux réseaux et ne vaut pas servitude générale de passage carrossable

La nature du droit doit être déterminée à partir du titre, non de l'usage revendiqué.

L'acte de 1969 vise expressément, et de manière limitative, les canalisations de gaz, d'électricité, de téléphone, d'eau et de tout-à-l'égout dans le sol de l'allée.

Cet objet est précis, matériel et compatible avec l'absence de réseaux rue des Prés Hauts à cette époque, tel que démontré ci-avant(pièces N°003 et 018)

En revanche, le titre ne définit aucun passage carrossable permanent au profit de Mme MASSENA : il ne précise ni les véhicules autorisés, ni les horaires, ni les bénéficiaires, ni les conditions d'accès des tiers, ni un droit de stationnement. La formule « desservira leurs lots respectifs » doit être interprétée strictement et ne peut être transformée en droit général de circulation automobile pour tout véhicule lié à Mme MASSENA, au risque d'aggraver la charge du fonds BONNARD.

Dans l'acte de vente QUOIZOLA-BONNARD de 2005, Mme QUOIZOLA mentionne, en dehors des paragraphes consacrés aux servitudes, que sa sœur utilise le passage affecté aux réseaux.C'est une information relative à la tolérance consentie sur un terrain alors non bâti et inoccupé, non l'énoncé d'un droit réel établi.

L'article 691 du Code civil dispose que les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titre et que la possession, même immémoriale, ne suffit pas. Le passage, qui suppose le fait actuel de l'homme, est une servitude discontinue : hors enclave, il ne s'acquiert pas par simple usage. L'article 702 interdit

en outre au bénéficiaire d'une servitude d'en aggraver la charge au-delà de son titre, tandis que l'article 1353 fait peser la preuve du droit allégué sur celui qui s'en prévaut.

La Cour de cassation rappelle qu'un procès-verbal de bornage ou un document constatant un passage de fait ne constitue pas, par lui-même, le titre d'une servitude conventionnelle ; la mention d'un droit dans le seul titre du fonds dominant est également inopérante lorsque le titre du fonds servant ne l'établit pas, et une ordonnance de référé ne vaut pas reconnaissance d'un droit réel (Cass. 3e civ., 12 mai 2016, n° 15-14.984 ; Cass. 3e civ., 18 févr. 2014, n° 12-29.410 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêts n° 014 et 015).

Il en résulte que le seul droit réel clairement identifiable est limité au passage des réseaux dans le sol de l'allée. La pratique de passage, l'usage familial, l'accord de voisinage ou le protocole de 2008 ne suffisent pas à établir une servitude générale et permanente de circulation automobile.

D — Le protocole de 2008 organise une tolérance personnelle, exceptionnelle et sécurisée

Le protocole du 31 mars 2008 n'est pas un acte notarié et publié, constitutif d'une servitude.

Il ne désigne ni fonds dominant ni fonds servant dans les conditions requises pour créer un droit réel. Il n'a pas été établi aux fins de publicité foncière, n'a créé aucune indivision et n'a modifié ni la consistance cadastrale ni la propriété des parcelles.

Il s'agit d'un accord pratique destiné à apaiser un conflit de voisinage et à organiser l'ouverture des portails.

Il prolonge la tolérance que Mme QUOIZOLA, venderesse du fonds BONNARD, avait consentie à sa sœur sur une parcelle alors non construite et inutilisée. Les époux BONNARD ont maintenu et aménagé cette tolérance, dont l'encadrement est devenu nécessaire en raison des usages qu'ils considèrent abusifs.

Le comportement des époux BONNARD depuis 2007 est à cet égard particulièrement révélateur de la nature exacte de la situation.

Loin de chercher à faire obstacle à Mme MASSENA, ils ont continuellement recherché les modalités permettant de concilier sa commodité personnelle avec leur droit de propriété et la nécessaire sécurisation de leur domicile.

Le financement des portails et de leur automatisation, la remise de différents moyens d'ouverture, leur adaptation technique successive, les propositions de re-programmation des télécommandes et, plus récemment, l'exécution de la mesure de boîte à clés constituent autant de mesures positives prises pour préserver cette possibilité d'accès.

Ces concessions successives ne caractérisent donc pas la reconnaissance d'un droit préexistant : elles démontrent au contraire l'organisation volontaire et évolutive d'une tolérance. Il serait paradoxal que les efforts accomplis par les propriétaires dans un souci de bon voisinage soient aujourd'hui retournés contre eux pour servir de preuve à l'existence d'un droit réel qu'aucun titre ne consacre.

La distinction est essentielle : les époux BONNARD ont accepté de faciliter un usage personnel ; ils n'ont jamais accepté de grever définitivement leur fonds d'un droit de passage général, libre, permanent et transmissible au profit du fonds MASSENA. La multiplication des facilités matérielles consenties ne saurait modifier la nature juridique du droit invoqué.

Le protocole identifie les équipements et moyens d'accès, financés par les consorts BONNARD et demeurés leur propriété. Mme MASSENA a accepté un portail principal motorisé donnant sur le boulevard Thermal et un second portail séparant, à l'extrémité de l'allée, les lots BONNARD et MASSENA.

Ce second portail, implanté avec un recul de trente centimètres à l'intérieur de la parcelle BONNARD, a été commandé et payé par les consorts BONNARD, qui en revendiquent la propriété exclusive., contrairement à ce que Madame MASSENA tente de démontrer.

Élaboré devant un conciliateur de justice puis homologué par le Tribunal de proximité, le protocole prévoit plusieurs moyens d'ouverture et impose à Mme MASSENA de ne pas les communiquer librement.

Cette obligation de confidentialité exclut l'idée d'un passage libre, permanent et ouvert à tous les véhicules.

La mention des membres de la famille, fournisseurs ou services de sécurité délimite les personnes auxquelles l'accès peut être exceptionnellement permis ; elle ne transforme pas la tolérance en servitude.

Il convient ainsi de distinguer :

- le droit réel de passage, servitude qui grève un fonds au profit d'un autre. Il doit découler d'un titre clair, inexistant en l'espèce ;
- l'autorisation personnelle, accordée en considération de circonstances particulières, notamment l'état de santé de Mme MASSENA et les besoins des services d'urgence ou de secours ; (Ce qui a été parfaitement intégré par l'ordonnance de référé. De 2026))
- l'usage abusif, correspondant au passage de tiers, visiteurs, fournisseurs ou véhicules sans titre ni nécessité, en aggravation de la charge supportée par le fonds BONNARD.

Les conjoints BONNARD n'ont jamais refusé à Mme MASSENA, compte tenu de son état de santé, le passage dans son véhicule personnel ou dans celui d'un tiers l'accompagnant pour ses besoins ordinaires ou médicaux.

Elle a toujours disposé depuis 2008 de moyens d'ouverture, ce qui est reconnu par la Tribunal dans son Jugement de 2016 et bénéficie désormais, en sus, de la boîte à clés sécurisée ordonnée le 16 juin 2026, par ordonnance de référé.

Le remplacement du digicode par des télécommandes individualisées en 2024 n'a pas modifié l'économie du protocole. Il a adapté un dispositif devenu trop facilement communicable aux exigences de sécurité et de maîtrise des accès.

Les frais résultant de la perte, de la détérioration ou de l'utilisation non conforme des moyens d'ouverture doivent être supportés par l'auteur de ces faits. Tout passage étranger aux besoins personnels de Mme MASSENA ou aux urgences sanitaires doit, en revanche, demeurer exceptionnel, justifié, contrôlé et compatible avec la sécurité des lieux. Les proches, prestataires, fournisseurs et visiteurs ont vocation à utiliser l'accès rue des Prés Hauts, sauf situation particulière dûment justifiée.

Conformément aux articles 1103 et 1104 du Code civil, le protocole doit être exécuté de bonne foi. Mme MASSENA ne peut bénéficier des aménagements consentis tout en refusant les obligations de maîtrise et de confidentialité qui en sont la contrepartie, ni refuser d'entretenir ses passages vers la rue des prés hauts.

La Cour de Cassation rappelle qu'une tolérance ne devient pas, par sa durée, un droit réel permanent et ne peut être imposée contre le refus exprès du propriétaire d'une parcelle traversée (Cass. 3e civ., 14 mars 2024, n° 22-15.205 ; Cass. 3e civ., 17 sept. 2020, n° 19-17.729 — Voir annexe « Jurisprudence », arrêts n° 016 et 017).

E — Le portail et les mesures de sécurisation sont légitimes ; l'ordonnance de référé ne crée aucun droit réel

Les conjoints BONNARD, propriétaires de la parcelle KR 284, disposent du droit de clore leur fonds, sous réserve de ne pas empêcher l'exercice d'un droit régulièrement constitué.

Or aucun droit réel général de passage carrossable n'est établi au profit de Mme MASSENA, et les aménagement effectués n'hypothèquent nullement l'usage des réseaux.

Le portail a été expressément accepté par Madame Massena, par le protocole du 31 mars 2008 et répond à un objectif légitime de sécurité.

Son maintien ne constitue pas une obstruction dès lors que Mme MASSENA dispose de moyens d'ouverture adaptés.

Le laisser constamment ouvert ou déverrouillé neutraliserait l'objet même du protocole et exposerait de nouveau la propriété BONNARD aux intrusions qui ont motivé l'abandon du digicode.

A ce titre, l'ordonnance de référé du 16 juin 2026 a fort justement rejeté les demandes de suppression du portail et du verrouillage, de maintien permanent en position ouverte ou déverrouillée, de remise de quatre télécommandes,

de suppression des caméras et de provision indemnitaire. Sa mesure positive, limitée à l'installation d'une boîte à clés sécurisée, a été exécutée.

L'installation et le bon fonctionnement ont fait l'objet d'un constat et d'une signification à Mme MASSENA par commissaire de justice (pièces N°015, 016 et PROC-06)

En application des articles 484 et 488 du Code de procédure civile, l'ordonnance de référé est provisoire et n'a pas, au principal, autorité de chose jugée.

Le constat d'un trouble et l'installation d'une boîte à clés destinée à y remédier ponctuellement, ne constituent donc ni le titre d'une servitude, ni la reconnaissance d'une indivision, ni un droit carrossable perpétuel.

Le juge a d'ailleurs précisé que la mesure était ordonnée « dans l'attente de la décision à intervenir au fond ».

Il a ainsi traité une difficulté immédiate d'accès au regard de l'âge, de la santé de Mme MASSENA et de la praticabilité de l'autre accès, sans trancher la qualification définitive de l'allée.

L'ordonnance n'a ni annulé, ni modifié, ni révoqué le protocole de 2008 et n'a pas ordonné le rétablissement du digicode.

La boîte à clés est une modalité provisoire et complémentaire, compatible avec l'objectif commun : permettre l'accès personnel de Mme MASSENA tout en maîtrisant les moyens d'ouverture. Le protocole demeure obligatoire conformément aux articles 1103 et 1193 du Code civil.

F — Les allégations non corroborées, les contradictions, les incidents et les procédures fondent les demandes reconventionnelles

1. Des suppositions et conjectures présentées comme des faits établis

Mme MASSENA ne verse, pour plusieurs de ses affirmations essentielles, aucun titre ni élément technique suffisant. Elle procède par rapprochements et affirmations successives afin de transformer une situation de fait et une tolérance de voisinage en indivision forcée, en servitude générale et en état d'enclave.

Ces enchaînements relèvent de la supposition et de la conjecture : ils substituent une narration à la preuve.

La présentation victimisante des faits, organisée autour de difficultés personnelles réelles mais juridiquement distinctes de la propriété de l'allée, tend à déplacer le débat de l'existence du droit invoqué vers l'émotion suscitée par la situation de Mme MASSENA.

Les conjoints BONNARD n'entendent ni contester l'âge ou l'état de santé de Mme MASSENA, ni remettre en cause la mesure provisoire destinée à garantir son accès personnel. Ils soutiennent seulement que ces considérations ne peuvent créer une indivision, une servitude ou un état d'enclave en l'absence de titre et de preuve objective.

Leur démonstration repose au contraire sur une chronologie, des actes et des éléments matériels régulièrement identifiés au bordereau des pièces.

Une victimisation, même répétée ou orchestrée, ne saurait suppléer l'absence de preuve du droit réel revendiqué.

2. Une qualification fluctuante et contradictoire

Mme MASSENA présente aujourd'hui l'allée comme une « indivision forcée », alors que la parcelle KR 284 est désignée comme appartenant aux conjoints BONNARD, que l'acte de 1969 traite la question sous une rubrique de servitudes.

Cette contradiction est renforcée par les articles 545, 647 et 701 du Code civil qu'elle invoque, relatifs au droit de propriété et aux servitudes plutôt qu'à l'indivision.

Elle ne peut simultanément soutenir que l'allée serait un bien indivis et fonder ses demandes sur un passage grevant la propriété d'autrui.

Le projet de parcelle indivise n° 388, demeuré sans traduction dans un acte publié, ne peut prévaloir sur la vente authentique du 1er février 2005. Cette succession d'affirmations incompatibles révèle une présentation fluctuante destinée à donner à une tolérance la portée d'un droit réel.

La portée patrimoniale de cette tentative de re-qualification ne doit pas être méconnue.

Là où Mme MASSENA bénéficie actuellement d'une simple faculté personnelle et encadrée, la reconnaissance judiciaire qu'elle sollicite aurait pour effet de conférer à son fonds un droit immobilier permanent, transmissible avec celui-ci et opposable aux propriétaires successifs du fonds BONNARD.

Elle modifierait ainsi durablement la situation juridique respective des deux propriétés, qui serait ainsi susceptible d'être invoquée à l'occasion d'une transmission ou d'une cession future du bien MASSENA.

Les époux BONNARD relèvent ainsi que les demandes successivement formulées tendent toutes vers un même résultat objectif : faire convertir une tolérance personnelle, accordée et aménagée dans un souci de bon voisinage, en un avantage réel définitivement attaché à la propriété MASSENA, susceptible d'en renforcer la valeur ou l'attractivité en cas de cession.

Or ce résultat ne peut être obtenu par l'accumulation d'usages tolérés, de facilités consenties ou de mesures de conciliation. À défaut de titre constitutif, une pratique de voisinage ne saurait être transformée, par sa seule répétition, en un droit réel venant accroître les prérogatives attachées au fonds bénéficiaire et corrélativement diminuer celles attachées au fonds BONNARD.

Les dossiers de 1982-1983 et de 1985 excluent toute ignorance de bonne foi. Le premier a soumis les époux MASSENA à des prescriptions municipales concernant l'accès rue des Prés Hauts ; le second a projeté un garage double desservi par cette même voie. Ces démarches ne mentionnent aucun droit réel général sur la parcelle KR 284, sauf le servitude de réseaux précitée et acceptée par les époux BONNARD (pièces N°007 et 008)

3. Des incidents répétés et des mesures de sécurité rendues nécessaires

Depuis l'achèvement et l'occupation de leur maison en 2007, les conjoints BONNARD subissent une aggravation importante des contraintes d'accès sur leur propriété, aggravée par le défaut d'entretien de l'accès MASSENA rue des Prés Hauts.

Ils reprochent à Mme MASSENA d'avoir multiplié les incidents et contestations relatives au portail, aux télécommandes, aux codes et aux dispositifs de sécurité, malgré sa pleine acceptation en 2008 (pièce N°019)

Il ressort ainsi de la chronologie que, depuis 2007, les époux BONNARD ont répondu aux difficultés successives non par la suppression de la tolérance accordée à Mme MASSENA, mais par la recherche répétée de solutions pratiques : protocole devant conciliateur, financement et automatisation des portails, remise de moyens d'ouverture, adaptation des dispositifs de sécurité, propositions de re-programmation et exécution de la mesure provisoire ordonnée en 2026. Cette continuité est incompatible avec la présentation d'une volonté d'obstruction qui leur est imputée.

En contrepoint, cette même période a été marquée par une succession de contestations émanant de Madame Mas-sena, portant sur l'élargissement des modalités d'utilisation de la propriété BONNARD : codes, télécommandes, accès de tiers, ouverture des portails, dispositifs de sécurité, puis revendication d'une indivision forcée et d'un droit permanent sur l'allée.

Les époux BONNARD soutiennent que cette évolution révèle non la défense d'un droit réel préexistant, dont aucun titre n'est produit, mais la tentative progressive de donner une portée réelle et permanente à une simple tolérance de voisinage.

Ils soutiennent également que les codes et moyens d'accès ont été transmis à des tiers, provoquant des intrusions jusque dans leur garage privé,

Une société dénommée DEPANN' AUTOMATISME a été sollicitée par Madame MASSENA pour intervenir sur les installations électriques privatives des époux BONNARD, sans leur accord (pièce N°020)

Depuis 2024, les époux bonnard subissent de manière renforcée, des sollicitations continues, des appels aux forces de l'ordre, des menaces et injures ayant donné lieu à des mains courantes. Les difficultés de fonctionnement du portail et des télécommandes ont uniquement résulté d'usages inadaptés par Madame MASSENA, de chocs ou d'ouvertures forcées (pièces N°019, 021 et 026)

4 Un projet de conciliation amiable refusé

Les solutions amiables, proposées par les époux BONNARD, notamment devant conciliateur de justice, ont été systématiquement refusées, par Madame MASSENA, et les modalités de sécurisation proposées n'ont pas mis fin au conflit (pièce N°022)

Mme MASSENA présente le projet de convention qui lui a été proposé, qui devait servir de base à une concertation constructive, comme la tentative de lui faire abandonner des droits qu'elle détiendrait déjà.

Cette lecture inverse la portée d'une démarche transactionnelle demeurée sans accord : un projet de convention refusé ne constitue ni un titre, ni un aveu de l'existence d'une indivision ou d'une servitude antérieure.

Il traduit au contraire la volonté des époux BONNARD de formaliser les conditions d'un usage toléré, d'en préciser les modalités pratiques et de sécuriser les accès afin d'éviter de nouveaux incidents.

Le refus de ce projet a laissé inchangée la situation juridique résultant des titres et du protocole de 2008 (pièce N°023)

5 Orage survenu en mai 2025 ,

Cet événement, dument prouvé, déclaré par les époux BONNARD à leur assurance, et indemnisé, a nécessité le remplacement de la carte mère, ce qui a rendu les télécommandes obsolètes. Ce fait a été porté à la connaissance de Madame MASSENA dès connaissance (pièce N°024). (Pièce N°)

Les époux BONNARD ont proposé à plusieurs reprises la re-programmation des télécommandes, propositions qui ont été refusées, sans raison, sauf le désir de créer des incidents (pièce N°025)

6. L'attestation FRANCK, les télécommandes et les barillets ne démontrent aucune obstruction volontaire

Mme MASSENA invoque l'attestation de Mme FRANCK au motif qu'une télécommande aurait continué à fonctionner après l'orage de mai 2025, aurait été remise à Mme MASSENA le 24 juillet 2025 puis aurait cessé de fonctionner ultérieurement. À la supposer exacte, cette chronologie établit seulement le fonctionnement d'un émetteur à un moment déterminé ; elle ne démontre ni la cause de son dysfonctionnement ultérieur, ni une déprogrammation volontaire imputable aux époux BONNARD (pièce N°ADV-05)

Le remplacement de la carte électronique du portail après le sinistre de mai 2025 est documenté par la déclaration d'assurance et les justificatifs techniques invoqués au bordereau. Les opérations de remplacement, d'appairage ou de re-programmation sont précisément de nature à modifier la compatibilité de télécommandes anciennes. En l'absence de constat technique, établissant une intervention volontaire des époux BONNARD sur la télécommande litigieuse, la seule succession temporelle alléguée ne permet pas de leur imputer une désactivation intentionnelle (pièces N°024 à 026)

Il en va de même des changements de barillet effectués en décembre 2025, en présence du conciliateur de justice nommé par le Tribunal des référés dans le cadre de l'ARA dont Madame MASSENA a reçu les clefs . (pièces N°026 et ADV-04)

7. Une pression procédurale et un préjudice durable

Le différend a donné lieu à une procédure devant la juridiction de proximité en 2015- 2016, à un référé d'heure à heure en septembre 2025, puis, et malgré une procédure de conciliation ARA, ordonnée par la Tribunal, à une assignation au fond en avril 2026 (pièces N°PROC-02, 022, PROC-03 et PROC-04)

Cette succession de démarches, sur plus de dix ans, a imposé aux consorts BONNARD des frais judiciaires et techniques répétés, et non indemnisés.(pièces N°PROC-03, PROC-04 et 029)

Les époux BONNARD invoquent un trouble de jouissance durable, une anxiété permanente, des contraintes de sécurisation, un préjudice moral et des frais techniques liés aux incidents, aux contestations et à l'usage abusif du passage sur leur terrain (pièces N°019 à 026 et 029)

Ces faits sont constitutifs d'une faute au sens de l'article 1240 du Code civil, d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage au sens de l'article 1253 du même code et, le cas échéant, d'un exercice abusif du droit d'agir au sens de l'article 32-1 du Code de procédure civile.

Ils fondent les demandes reconventionnelles en réparation du trouble de jouissance, de la gêne abusive, du préjudice moral et des frais techniques ou de sécurisation.

G — À titre infiniment subsidiaire, les conséquences financières d'une indivision forcée

Si, par impossible, une indivision forcée devait être retenue, les conjoints BONNARD demandent que Mme MASSENA en supporte les conséquences financières.

La bande détachée de la parcelle BONNARD représenterait 142 m². La moitié, soit 71 m² de terrain constructible, serait évaluée sur une base basse de 200 euros par mètre carré dans le secteur du boulevard Thermal, soit 14 200 euros, conformément à l'évaluation du Groupe Mercure de 2026 (pièce N°027)

La participation de Mme MASSENA à hauteur de 50 % des travaux de viabilité de l'allée représenterait 19 069 euros selon les factures et décomptes invoqués.(pièce N°028)

La propriété BONNARD avait été estimée entre 850 000 et 880 000 euros net vendeur en octobre 2023, par le Groupe Immobilier MERCURE. soit une valeur médiane de 865 000 euros. Une nouvelle évaluation de juillet 2026, intégrant l'hypothèse d'un détachement de parcelle, retient 730 000 euros net vendeur, soit une baisse brute de 135 000 euros, environ 15,6 %.(pièce N°027)

Après prise en compte d'une diminution générale du prix moyen de vente des maisons d'environ 4,7 % entre 2023 et 2025, la dépréciation complémentaire imputée au détachement et aux contraintes de l'indivision est évaluée à environ 10 % de la valeur de 2023, soit 85 000 euros.

Le total réclamé s'élève ainsi à 118 269 euros, hors frais notariés nécessaires à la constatation du nouvel état des terrains : 14 200 euros pour le terrain, 19 069 euros pour la viabilité et 85 000 euros pour la dépréciation immobilière.

Comparaison avec la solution autonome proposée sur le fonds MASSENA

Le rapport DAVID et le devis de rampe d'accès pour véhicules, , à produire, permettront de confronter ces conséquences à une solution alternative entièrement située sur la propriété MASSENA.

Sous réserve du chiffrage définitif, les conjoints BONNARD font valoir que le coût annoncé de la création d'une rampe carrossable depuis la rue des Prés Hauts est nettement inférieur aux 118 269 euros de conséquences financières exposées ci-dessus, hors frais notariés.

Au-delà du seul coût, cette solution aurait pour effet de pérenniser l'accès automobile de Mme MASSENA, 4 et d'améliorer durablement l'autonomie et la valeur patrimoniale de son bien.

Elle apporterait ainsi une réponse technique définitive au problème d'accès invoqué dans la présente procédure.

IV — SYNTHÈSE

- Aucun titre ne crée une troisième parcelle, une quote-part indivise ou une indivision forcée sur la parcelle KR 284 ; le caractère « commun » de l'allée décrit un usage ou une desserte, non une propriété indivise.
- L'allée répond historiquement à un objectif technique de passage des réseaux. Aucun droit général de circulation carrossable, de stationnement ou de passage de tiers n'est défini par les actes. La charge de la preuve appartient à Madame MASSENA, mais elle ne la rapporte pas.
- La propriété MASSENA dispose d'une desserte autonome par la rue des Prés Hauts, confirmée par les documents anciens et les dossiers d'urbanisme de 1982-1983 et 1985 ; l'insuffisance objective de cet accès n'est pas démontrée.
- Le défaut d'entretien ou la dégradation de cet accès propre ne peut créer une servitude sur le fonds BONNARD. Mme MASSENA doit en assurer la remise en état, la sécurisation et l'entretien pérenne.
- Le protocole de 2008 organise une tolérance personnelle et encadrée. Il impose la maîtrise des moyens d'accès et n'autorise pas un passage général des visiteurs, fournisseurs ou autres tiers.
- Depuis 2007, les époux BONNARD ont constamment privilégié le bon voisinage et la conciliation, en maintenant l'accès personnel de Mme MASSENA et en finançant ou mettant en œuvre des dispositifs allant au-delà du strict nécessaire à l'exercice de cette tolérance. Ces concessions matérielles ne peuvent être retournées contre eux pour constituer la preuve d'un droit réel qu'aucun titre n'établit.
- Les prétentions successives de Mme MASSENA tendent objectivement à transformer une faculté personnelle et encadrée en un droit immobilier permanent et transmissible attaché à son fonds, avec les conséquences patrimoniales qui en résulteraient notamment en cas de cession.
- Ni les expressions employées dans le jugement du 3 mai 2016, ni l'arrêt du 7 mai 2025 invoqué par Mme MASSENA, ni les plans ou mentions d'usage ne dispensent celle-ci d'établir par un titre la propriété indivise qu'elle revendique ; la communauté d'usage ne se confond pas avec la propriété du sol.
- Le portail et les mesures de sécurisation, expressément acceptés en 2008, doivent être maintenus. L'ordonnance du 16 juin 2026, exécutée par l'installation d'une boîte à clés, est provisoire et ne crée aucun droit réel.
- Les contradictions de qualification, les incidents, les interventions de tiers et la succession des procédures fondent les demandes reconventionnelles pour gêne abusive, trouble de jouissance, préjudice moral et frais techniques.
- Les prétentions de Mme MASSENA reposent, pour plusieurs points déterminants, sur des suppositions, des conjectures et une présentation victimisante non corroborée ; elles ne peuvent suppléer l'absence de titre ou de preuve. Les consorts BONNARD fondent au contraire leur argumentation sur des pièces précisément identifiées au bordereau.
- Le rapport technique DAVID, à produire avec le devis correspondant, est destiné à objectiver la desserte rue des Prés Hauts, l'absence de réalisation des travaux d'entretien nécessaires et la faisabilité d'une rampe carrossable autonome sur le fonds MASSENA ; sous réserve de son contenu définitif, cette solution serait moins onéreuse que les conséquences économiques d'une éventuelle indivision et serait de nature à régler durablement les difficultés d'accès tout en valorisant le bien par une desserte automobile indépendante.
- Si une indivision forcée était néanmoins retenue, ses conséquences financières sont évaluées à 118 269 euros, hors frais notariés.

V — PAR CES MOTIFS

Vu les articles 637, 647, 682 et suivants, 686 et suivants, 691, 701, 1103, 1104, 1193, 1240, 1253 et 1353 du Code civil,

Vu l'article 32-1 du Code de procédure civile, Vu les articles 9, 484, 488, 696 et 700 du Code de procédure civile, Vu l'article 480 du Code de procédure civile, Vu les articles 514 et 514-1 du Code de procédure civile, Vu les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière,

Vu le protocole d'accord du 31 mars 2008 et le jugement d'homologation du 11 avril 2008 (pièces N°009 et PROC-01)

Vu l'ordonnance de référé du 16 juin 2026 (RG n° 26/00249) (pièce N°PROC-05) Vu les pièces justifiant de l'exécution de cette ordonnance (pièces N°015, 016 et PROC-06) Vu les pièces versées aux débats, Vu le dossier de permis de construire n° 13 580 déposé en 1982-1983,

l'arrêté du 18 avril 1983 et le croquis d'alignement du 16 mai 1983, sous réserve de leur production régulière aux débats (pièce N°007)

Vu le dossier de demande de permis de construire n° 063 113 85 Y 0169,

permis n° 50169, déposé en 1985 pour un garage double rue des Prés Hauts, comprenant les plans, correspondances et le rapport municipal du 20 juin 1985

Vu les avis de valeur du Groupe Mercure d'octobre 2023 et de juillet 2026, ainsi que les factures et décomptes relatifs aux travaux de viabilisation,

Il est demandé au Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand de :

À titre principal

1. Sur le rejet des prétentions et la portée de l'ordonnance de référé

- Débouter Mme Elisabeth MASSENA de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- Constater que l'ordonnance de référé du 16 juin 2026 a été exécutée par la mise en place d'une boîte à clés sécurisée contenant un moyen d'ouverture en état de fonctionnement et par la communication de son code à Mme MASSENA ;
- Dire et juger que cette ordonnance, de nature provisoire et dépourvue d'autorité de chose jugée au principal, ne constitue pas un titre de droit réel ; qu'elle n'a créé aucun droit réel permanent de passage, aucune servitude de passage, aucune indivision et aucun droit carrossable perpétuel au profit du fonds MASSENA ;
- Dire et juger que l'ordonnance du 16 juin 2026 n'a ni annulé, ni modifié, ni révoqué le protocole du 31 mars 2008, lequel conserve sa force obligatoire entre les parties ;
- Constater que l'ordonnance du 16 juin 2026 a rejeté les demandes de suppression du portail et de son verrouillage, de maintien permanent du portail ouvert ou déverrouillé, de remise de quatre télécommandes, de suppression des caméras, de provision indemnitaire et d'indemnité au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Dire que ces chefs de demande doivent demeurer rejetés et, en tant que de besoin, en prononcer à nouveau le rejet au fond ;

2. Sur l'absence d'enclave et la desserte par la rue des Prés Hauts

- Dire et juger que la propriété MASSENA n'a jamais été juridiquement enclavée ;
- Dire et juger que l'accès situé rue des Prés Hauts constitue l'accès principal de Mme MASSENA à son domicile, pour elle-même, sa famille, ses services et ses intervenants ordinaires ;
- Dire et juger que cet accès, complété par les possibilités de stationnement sur les parcelles MASSENA jouxtant la rue des Prés Hauts et par l'accès par escalier au domicile, assure une desserte suffisante de la propriété MASSENA

- Dire et juger que Mme MASSENA doit assurer l’entretien régulier et pérenne de cet accès principal ;
- Dire et juger que Mme MASSENA ne peut se prévaloir de la dégradation de cet accès, résultant de son défaut d’entretien, pour imposer aux consorts BONNARD un droit de passage général sur leur propriété ;
- Constaté que Mme MASSENA a été mise en demeure en novembre 2025 par la collectivité compétente d’effectuer les travaux élémentaires de sécurisation de son accès rue des Prés Hauts(pièce N°011)
- Constaté que Mme MASSENA a été mise en demeure en Aout 2026 par les époux BONNARD, d’effectuer les travaux de remise en état des passages rustiqués rue des prés hauts permettant l’acné à sa propriété et répondre ainsi à ses engagements découlant du protocole de Mars 2008.(pièce N°014)
- Constaté que ces travaux n’étant pas engagés à ce jour, les assortir d’une astreinte de 200 Euros par jour, à compter de la date de jugement et jusqu’à parfait achèvement, dument prouvé par la fourniture des factures définitives relatives à ces travaux.
- Dire et juger que le passage de véhicules sur la propriété BONNARD ne peut être considéré que comme exceptionnel, personnel et toléré, et non comme un droit réel ;

3. Sur l’absence d’indivision et la portée des titres

- Dire et juger que Mme MASSENA ne rapporte pas la preuve de l’existence d’une indivision de fait, d’une indivision forcée ou d’une propriété indivise portant sur la bande de terrain située sur la parcelle cadastrée KR 284 ;
- Dire et juger que l’acte de 1969 de donation - partage ne révèle aucune volonté des parties de créer une troisième parcelle indivise ou une propriété commune autonome ;
- Dire et juger que le terme « commune » employé dans l’acte de 1969 ne caractérise pas une indivision, mais au mieux une modalité d’usage ou de desserte strictement limitée ;
- Dire et juger que les expressions « allée commune » et « communauté d’usage » invoquées à partir du jugement du 3 mai 2016 ne caractérisent pas, en l’absence d’un dispositif ayant tranché la propriété du sol en ce sens, une reconnaissance d’une propriété indivise ou d’une indivision forcée ;
- Dire et juger que les plans, mentions cadastrales ou hypothécaires et documents graphiques invoqués ne peuvent, en l’absence d’un titre constitutif clair, suppléer l’absence de quote-part indivise publiée sur la parcelle KR 284 ;
- Constaté que Mme MASSENA ne justifie d’aucune publication régulière d’une parcelle indivise autonome, d’une quote-part indivise ou d’un droit général de passage carrossable sur la parcelle KR 284 ;
- Dire et juger qu’en l’absence de titre clair et publié, Mme MASSENA ne peut solliciter ni document d’arpentage, ni publication foncière, ni modification de la consistance de la parcelle KR 284 appartenant aux consorts BONNARD ;
- Dire et juger que le seul droit réel susceptible d’être retenu en l’état des titres est limité au passage des réseaux expressément visés par l’acte de 1969, à savoir gaz, électricité, téléphone, eau et tout-à-l’égout ;

4. Sur le protocole de 2008 et la tolérance de passage

- Dire et juger que les possibilités de passage prévues dans le protocole du 31 mars 2008 doivent être analysées comme une simple tolérance personnelle de bon voisinage, accordée à Mme MASSENA pour ses besoins propres, compte tenu de sa situation personnelle, et non comme une servitude réelle ;
- Dire et juger que tout passage de véhicules de tiers, visiteurs, fournisseurs ou intervenants non strictement justifié ne saurait constituer un droit réel opposable aux consorts BONNARD ;
- Dire et juger que le protocole de 2008 n’a pas créé une servitude de passage, mais a seulement organisé les modalités pratiques et sécurisées d’un accès toléré ;

- Dire et juger que Mme MASSENA doit respecter strictement le protocole de 2008, notamment l'obligation de ne pas communiquer les moyens d'accès à des personnes non autorisées ;
- Faire interdiction à Mme MASSENA de communiquer, céder, prêter, reproduire ou laisser reproduire tout code, clé, télécommande ou moyen d'accès à une personne non autorisée, sous astreinte de 500 Euros par infraction constatée ;

5. Sur le portail, les télécommandes et les mesures de sécurisation

- Maintenir et, en tant que de besoin, prononcer à nouveau le rejet de la demande de remise de quatre télécommandes ;
- Maintenir et, en tant que de besoin, prononcer à nouveau le rejet de la demande de suppression des caméras ou de tout dispositif d'enregistrement visuel,.
- Maintenir et, en tant que de besoin, prononcer à nouveau le rejet de la demande de suppression du portail, de son automatisation, de son système de fermeture et des dispositifs de sécurisation ;
- Maintenir et, en tant que de besoin, prononcer à nouveau le rejet de la demande tendant à voir l'accès constamment ouvert ou déverrouillé ;
- Maintenir et, en tant que de besoin, prononcer à nouveau le rejet de la demande indemnitaire de Mme MASSENA ;
- Maintenir et, en tant que de besoin, prononcer à nouveau le rejet de la demande de Mme MASSENA au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

À titre reconventionnel

1. Sur les manquements liés à l'entretien et aux nuisances

- Dire et juger que le défaut d'entretien par Mme MASSENA de son accès principal rue des Prés Hauts a entraîné, depuis 2008, une gêne abusive pour les conjoints BONNARD ;
- Dire et juger que les sollicitations, contestations et revendications de passage général sur la propriété BONNARD excèdent les inconvénients normaux du voisinage ;

2. Sur les contradictions, les allégations non corroborées et l'abus

- Dire et juger qu'au plus tard en 1985, les époux MASSENA ne pouvaient ignorer l'absence de tout droit réel de passage matériel, piéton ou carrossable sur la parcelle BONNARD, au regard de leurs propres dossiers de permis de construire de 1982-1983 et de 1985 ;
- Dire et juger que les contradictions entre les titres, les prétentions successives et les documents administratifs invoqués caractérisent une présentation déformée de la situation juridique et la mauvaise foi de Mme MASSENA ;
- Dire et juger que les suppositions, conjectures et allégations non corroborées de Mme MASSENA ne peuvent suppléer l'absence de titre ni établir une indivision, une servitude ou un état d'enclave ;
- Dire et juger que la présentation victimisante des faits, même répétée, demeure sans incidence sur la qualification des droits réels invoqués, laquelle doit résulter des titres et des pièces régulièrement produites ;
- Dire et juger que la multiplication des procédures, incidents, contestations et interventions de tiers sur les équipements privatifs des conjoints BONNARD caractérise un comportement fautif et abusif leur ayant causé un préjudice direct ;

3. Sur l'indemnisation des préjudices

- Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 20 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur trouble de jouissance, de la gêne abusive et de leur préjudice moral (pièces N°019 à 026, PROC-03, PROC-04 et 029)
- Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 10 000 euros au titre des frais techniques, de sécurisation, de remplacement ou de vérification des moyens d'accès rendus nécessaires par l'usage non conforme ou les contestations répétées (pièces N°024 à 026 et 029)

À titre subsidiaire

- Si le Tribunal estimait nécessaire une mesure d'instruction, ordonner une expertise strictement limitée à la vérification de la configuration des accès, de l'existence de l'accès rue des Prés Hauts, des possibilités de stationnement sur les parcelles MASSENA et du caractère suffisant de cette desserte ;
- Dire que cette expertise ne pourra avoir pour objet la création d'une indivision ou d'une servitude non prévue par les titres ;
- Dire que les frais d'expertise seront avancés par Mme MASSENA, demanderesse à la reconnaissance d'un droit réel, ou à tout le moins réservés.

À titre infiniment subsidiaire

- Dans l'hypothèse où le Tribunal, par impossible, retiendrait l'existence d'une indivision forcée portant sur la bande de terrain litigieuse, dire que Mme MASSENA doit en supporter les conséquences financières ;
- Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 14 200 euros au titre de la valeur de 71 m² de terrain constructible ;
- Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 19 069 euros au titre de sa participation à hauteur de 50 % aux travaux de viabilisation de l'allée ;
- Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 85 000 euros au titre de la dépréciation de leur propriété résultant du détachement de parcelle et des contraintes attachées à l'indivision forcée ;
- Condamner en conséquence Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme globale de 118 269 euros, outre les frais notariés nécessaires à la constatation du nouvel état des terrains ;

En tout état de cause

- Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamner Mme MASSENA aux entiers dépens ;
- Débouter Mme MASSENA de toutes demandes plus amples ou contraires.