

LC/MLP

**Ordonnance N°
du 16 JUIN 2026**

Chambre 6

**N° RG 26/00249 - N° Portalis
DBZ5-W-B7K-KRWT
du rôle général**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE CLERMONT-FERRAND**

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

rendue le **SEIZE JUIN DEUX MIL VINGT SIX**,

par **Madame Laure CAMUS, Présidente** du Tribunal judiciaire
de CLERMONT-FERRAND

assistée de **Madame Charline SUCHEYRE, Greffière**

dans le litige opposant :

DEMANDERESSE

**Elisabeth MARTINIE épouse
MASSENA**

c/

**Michel BONNARD
Monique TUZET épouse
BONNARD**

- **Madame Elisabeth MARTINIE épouse MASSENA**
12 bis Boulevard Thermal
63000 CLERMONT-FERRAND

représentée par la SCP GOUNEL-LIBERT-PUJO, avocats au
barreau de CLERMONT-FERRAND

ET :

DEFENDEURS

- **Monsieur Michel BONNARD**
12 Boulevard Thermal
63000 CLERMONT-FERRAND

représenté par Me Sophie PAYEN, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

- **Madame Monique TUZET épouse BONNARD**
12 Boulevard Thermal
63000 CLERMONT-FERRAND

représentée par Me Sophie PAYEN, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

GROSSES le

- la SCP GOUNEL-LIBERT-PUJO
- Me Sophie PAYEN

Copies électroniques :

- la SCP GOUNEL-LIBERT-PUJO
- Me Sophie PAYEN

Copie :

- Dossier

Après débats à l'audience publique du 26 Mai 2026,
l'affaire a été mise en délibéré à ce jour, la décision étant rendue
par mise à disposition au greffe.

EXPOSÉ DU LITIGE

Mme Elisabeth Massena est propriétaire d'un bien immobilier situé 12 bis boulevard Thermal à Clermont-Ferrand (63000), cadastré section KR 349, qui jouxte la propriété située au 12 boulevard Thermal à Clermont-Ferrand, cadastrée section KR 284, acquise par les consorts Bonnard selon acte authentique de vente reçu en l'étude de maître Jean-Louis Allary, notaire à Loudes (43) le 1er février 2005.

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 Mme Massena, selon acte notarié reçu en l'étude de maître Joseph Rivoire, notaire à Clermont-Ferrand, le 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 « SERVITUDES ».

Cette clause a été retranscrite dans l'acte de vente des consorts Bonnard au sein d'un paragraphe « CHARGES ET CONDITIONS ».

Des difficultés d'application de ladite clause sont apparues entre les consorts Bonnard et Mme Massena.

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

En contrepartie, Mme 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 03 mai 2016, le juge de proximité du Tribunal de Clermont-Ferrand a condamné Mme Massena à prendre en charge la moitié desdits frais.

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 Mme Massena de régulariser un projet de convention de passage avec des modalités spécifiques.

Mme 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, Mme Elisabeth Martinie épouse Massena a, par actes séparés en date du 12 septembre 2025, assigné M. Michel Bonnard et Mme Monique Tuzet épouse Bonnard en référé aux fins suivantes :

- dire et juger recevable et bien fondée Mme Elisabeth MASSENA en ses demandes,
- à titre principal,
 - ordonner à M. Michel BONNARD et Mme Monique BONNARD, sous astreinte de 500€ pour jour 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, aux frais exclusifs de M. Michel BONNARD et Mme Monique BONNARD,
- à titre subsidiaire,
 - ordonner à M. Michel BONNARD et Mme Monique BONNARD, sous astreinte de 500€ 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 Mme MASSENA cadastrée KR 349, aux frais exclusifs de M. Michel BONNARD et Mme Monique BONNARD,
- en tout état de cause,
 - ordonner que l'accès à la parcelle KR 284 depuis le Boulevard Thermal soit constamment ouvert/déverrouillé, sous astreinte de 500€ par infraction constatée,
 - condamner M. Michel BONNARD, et Mme Monique BONNARD à payer et porter, à Mme Elisabeth MASSENA, à titre provisionnel, une somme de 2000€ à valoir sur son préjudice moral et de jouissance,
 - condamner M. Michel BONNARD, et Mme Monique BONNARD à payer et porter à Mme Elisabeth MASSENA une somme de 2000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de la procédure, qui comprendront notamment le coût des deux constats des Commissaires de Justice des 12 juin 2025 et 7 août 2025,
 - débouter M. Michel BONNARD, et Mme Monique BONNARD de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires,
- dire et juger que l'Ordonnance à intervenir sera exécutoire sur minute.

Par ordonnance en date du 28 octobre 2025, le juge des référés a ordonné la convocation des parties et leur comparution personnelle à l'audience de règlement amiable (ARA) du mercredi 10 décembre 2025.

En suite de la fin de l'audience d'ARA, les époux Bonnard ont remis deux télécommandes en état de fonctionnement à Mme Massena et à sa fille en présence du juge.

Fin décembre, un nouveau problème est survenu avec une des télécommandes.

Par des conclusions aux fins de reprise d'instance notifiées le 20 avril 2026, Mme Elisabeth Massena a sollicité de voir :

- dire et juger recevable et bien fondée Madame Elisabeth MASSENA en ses demandes
- à titre principal,
 - ordonner à Monsieur Michel BONNARD et Madame Monique BONNARD, sous astreinte de 500€ pour jour 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 de Monsieur Michel BONNARD et Madame Monique BONNARD,
- à titre subsidiaire,
 - ordonner à Monsieur Michel BONNARD et Madame Monique BONNARD, sous astreinte de 500€ 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 de Monsieur Michel BONNARD et Madame Monique BONNARD,
- en tout état de cause,
 - ordonner que l'accès à la parcelle KR 284 depuis le Boulevard Thermal soit constamment ouvert/ déverrouillé, sous astreinte de 500€ 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€ par jour de retard à compter de la signification de l'Ordonnance à intervenir,
 - condamner Monsieur Michel BONNARD, et Madame Monique BONNARD à payer et porter, à Madame Elisabeth MASSENA, à titre provisionnel, une somme de 2000€ à valoir sur son préjudice moral et de jouissance,
 - condamner Monsieur Michel BONNARD, et Madame Monique BONNARD à payer et porter à Madame Elisabeth MASSENA une somme de 2000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de la procédure, qui comprendront notamment le coût des deux constats des Commissaires de Justice des 12 juin 2025 et 7 août 2025
 - débouter Monsieur Michel BONNARD, et Madame Monique BONNARD de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires,
 - dire et juger que l'Ordonnance à intervenir sera exécutoire sur minute.

L'affaire a été réinscrite sous le numéro RG 26/00249 et appelée à l'audience du 12 mai 2026 puis renvoyée à celle du 26 mai 2026, à laquelle les débats se sont tenus.

Par des conclusions en défense, M. Michel Bonnard et Mme Monique Tuzet épouse Bonnard ont sollicité de voir :

- 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.

Les époux Bonnard font notamment valoir qu'ils ont accepté une tolérance de passage, pensant que Mme Massena était enclavée ce qui n'est finalement pas le cas, celle-ci disposant d'un autre accès qui n'a pas été entretenu. Ils expliquent que deux nouvelles télécommandes ont été remises à Mme Massena et testées lors de l'ARA. Ils font remarquer que Mme Massena précise dans ses écritures que la télécommande remise à sa fille fonctionne toujours. Selon eux, Mme Massena a quelques difficultés avec les nouvelles technologies et doit en faire mauvais usage. Enfin, ils rappellent que Mme Massena ne refermait pas le portail à l'époque du digicode et que des intrus pénétraient dans leur propriété. Les défendeurs se disent prêts à expliquer de nouveau les instructions des télécommandes à Mme Massena en présence d'un commissaire de Justice.

Au dernier état de ses prétentions, Mme Elisabeth Massena a maintenu ses demandes initiales.

Elle soutient que ses voisins ont déprogrammé une des deux télécommandes dans les quinze jours suivant l'ARA. En outre, elle indique que des caméras ont été mises en place sur le passage commun, sans son accord.

Pour un plus ample exposé des moyens, il est renvoyé aux dernières conclusions régulièrement déposées par les parties.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de condamnation sous astreinte

S'agissant du portail

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que la parcelle cadastrée section KR 349 appartenant à Mme Massena ne peut être normalement desservie qu'en empruntant une allée privée commune aux lots respectifs des parties.

Il est constant que l'accès à ce passage est sécurisé par un dispositif d'ouverture avec télécommande et que Mme Massena en possède plusieurs, dont deux nouvelles qui lui ont été remises ainsi qu'à sa fille lors de l'ARA.

Toutefois, il apparaît que Mme Massena rencontre des difficultés récurrentes avec ce système, ce qui entrave l'exercice effectif de ses droits sur son fonds et compromet son accès en toute circonstance.

Par ailleurs, l'autre accès à la propriété de Mme Massena ne permet pas le passage de véhicule et n'est pas praticable compte tenu de l'âge et de la santé de la requérante, laquelle reçoit régulièrement des soins à domicile.

Cette situation caractérise un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge de faire cesser.

Cependant, la notice explicative produite par les défendeurs permet de constater qu'il n'existe pas de méthode permettant de supprimer une télécommande précise sans l'avoir en main. Pour effacer une télécommande à distance sur le modèle dont s'agit (Sommer TX 03-868-4), il faut procéder à l'effacement complet de la mémoire du récepteur, puis à la reprogrammation des télécommandes souhaitées.

A cet égard, il convient d'observer qu'il ressort des propres constatations de la demanderesse que la télécommande de sa fille est toujours en parfait état de fonctionnement. Dans ce cas, la preuve d'une déprogrammation systématique des télécommandes confiées à Mme Massena par les époux Bonnard n'est pas établie avec l'évidence requise en référé.

En tout état de cause, la suppression totale du dispositif de fermeture telle que sollicitée 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€ par infraction constatée.

De telles mesures ne sont pas proportionnées au regard des intérêts légitimes en présence et la demande subsidiaire de remise de nouvelles télécommandes n'est pas justifiée.

Par conséquent, les demandes formées par Mme Massena tant à titre principal qu'à titre subsidiaire doivent être rejetées.

Pour autant, il convient de garantir à Mme Massena un accès effectif à sa parcelle, tout en préservant la sécurité des lieux. Dans ces conditions, il y a lieu d'ordonner une mesure adaptée consistant en l'installation d'une boîte à clés sécurisée permettant l'accès au portail aux seules personnes dépositaires du code. Cette mesure, qui est la seule mesure de nature à concilier les droits et les intérêts respectifs des parties dans l'attente de la décision à intervenir au fond, assure d'une part l'effectivité de l'accès au fonds de la demanderesse et d'autre part, la sécurité des lieux.

En conséquence, il sera ordonné aux époux Bonnard de mettre en place une boîte à clés sécurisée selon les modalités reprises au dispositif de la présente décision.

S'agissant des caméras

En l'espèce, la présence de caméras n'est corroborée par aucun élément objectif. Il en résulte qu'aucun trouble n'est caractérisé.

Par conséquent, il convient de rejeter la demande.

Sur la demande de dommages et intérêts à titre provisionnel

Si en application des dispositions de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile le juge des référés peut allouer une provision au créancier dans le cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il ne lui appartient pas de se livrer à la liquidation des préjudices.

En tout état de cause, la responsabilité des époux Bonnard n'est pas établie à ce stade.

Par conséquent, il n'y a pas lieu à référé.

Sur les frais et dépens

Aucune considération tirée de l'équité ne commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Chaque partie conservera la charge de ses propres frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant après débats en audience publique et en premier ressort, par ordonnance contradictoire prononcée par mise à disposition au greffe,

REJETTE l'ensemble des demandes formées par Mme Massena, tant à titre principal qu'à titre subsidiaire ;

CONSTATE néanmoins l'existence d'un trouble manifestement illicite et **DIT** qu'il convient de garantir à Mme Elisabeth Massena un accès effectif à sa parcelle, tout en préservant la sécurité des lieux ;

ORDONNE à M. Michel Bonnard et Mme Monique 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 Elisabeth Massena à leurs frais avancés, ces frais étant ensuite partagés par moitié entre les parties sur présentation d'une facture à Mme Massena ;

DIT que le code devra être communiqué à Mme Elisabeth Massena et que tous changements devront lui être communiqués dans un délai de prévenance minimum de quinze jours ;

DIT n'y avoir lieu à référé sur toute demande plus ample ou contraire ;

DIT n'y avoir lieu à faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

LAISSE à chaque partie la charge de ses propres frais et dépens ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

La Greffière,

La Présidente,