

Remarques sur les conclusions adverses

De manière générale

L'assignation délivrée le 28 avril 2026 vise, par des formulations multiples, à obtenir la reconnaissance judiciaire d'un droit réel sur notre parcelle, sous prétexte d'une prétendue indivision forcée, d'un usage ancien, d'une servitude conventionnelle implicite, ou subsidiairement d'un droit de passage résultant de la situation matérielle des lieux.

L'assignation tente de transformer une allée privée commune, assortie d'une servitude technique de réseaux, et d'usages tolérés au fil des années, en une indivision immobilière, permettant un passage permanent assorti d'un droit autonome de circulation.

La démonstration utilisée est fallacieuse, détournant la réalité des faits et occultant les éléments défavorables à la demanderesse.

Elle est volontairement théâtralisée de manière mélodramatique, pour construire une situation machiavélique qui nous serait imputable, alors que nous n'avons jamais cessé de rechercher des solutions amiables, toujours refusées.

Elle met constamment en avant l'âge et l'état de santé de la demanderesse, ce qui est sans influence sur une servitude attaché par définition aux seuls fonds concernés

Elle méconnaît complètement le rôle déterminant de Mme Massena et de sa famille qui ont constamment, depuis 20 ans, créé des incidents destinés à une interprétation de la situation en leur faveur, créant ainsi un harcèlement intolérable à notre rencontre.

Des parcelles non enclavées

Il est évident que la Famille Masséna n'a jamais été empêchée d'accéder à la voie publique, car leurs parcelles n'ont jamais été enclavées et débouchent directement sur la Rue des Prés Hauts.

(Pièces N° 1 Plan cadastral 1975 après rénovation)

(Pièces N° 2 Plan cadastral 2008)

(Pièces N° 3 Matrice cadastrale BONNARD)

(Pièces N° 4 Matrice cadastrale Massena)

(Pièces N° 5 Matrice cadastrale Massena kr 276)

Ce point ressort nettement des documents préliminaires échangés entre Me Rivoire, Notaire instrumentaire, et les donateurs, les époux Martinie, parents de la demanderesse

Il est écrit : « M. Et Mme Martinie m'ont déclaré être propriétaires d'une partie du terrain situé au Nord. et posséder une entrée d'au moins 4 M jusqu'au chemin arrière ou rue des prés hauts »

(Pièce N° 6. Et 6 bis Lettre Rivoire)

La seule contrainte , lors de la mise en place de la donation partage qui a entraîné la division parcellaire était technique.

Le raccordement de leurs réseaux d'assainissement des terrains alloués à Madame Massena, était impossible vers la rue des prés hauts. Cette rue ne disposait pas des réseaux le permettant.

Il s'ensuivait une obligation de créer une servitude de réseaux sur notre parcelle pour se raccorder au boulevard thermal, qui au jour de la donation partage était seul à disposer de ces réseaux.

L'obligation de créer une servitude de réseau découle de l'acte de donation partage du 18 septembre 1969, et de son annexe « Lettre du Directeur départemental de l'Urbanisme (Pièces N° 7 . Voir la page 8)

Ces éléments techniques sont également attesté par les échange que nous avons menés en 2024, avec les services techniques de la communauté de Commune de clermont Ferrand.

A noter que suite à des travaux mené en Avril 2026, par la communauté de commune, ce raccordement serait aujourd'hui possible . (Pièce N° 8 9 et 10 - Photos N°.11 - Arrêté Municipal et photos 12 et 12 bis. photos des travaux et après achèvement)

Un déroulement des faits au fil du temps qui éclaire complètement le débat

Nous avons acquis le 1er Février ,2005, notre terrain cadastré kr 284, pour la construction de notre résidence principale. (Pièce N° 13.vente)

Madame Massena a immédiatement revendiqué un droit de passage piétons et véhicules par référence à la donation partage antérieure consentie pas ses parents.

Nous ne connaissons pas la dite donation partage dans son ensemble, nous n'en avons pas eu communication.

Cependant les mentions d'existence de servitude reprises dans notre acte de vente pouvaient le laisser supposer.

Les projets des travaux que nous envisagions sur notre parcelle, ont été présentés à Madame Massena qui a accepté la majorité des solutions mises en place, ainsi que le prouvent les courriers échangés. (Pièce N°14 à16)

Madame Massena a refusé certains aménagements qu'elle ne cesse de revendiquer aujourd'hui. (notamment un système d'interphone avec ouverture à distance)

Elle refusait également le déplacement à ses frais de ses compteurs dans le nouveau mur édifié pour satisfaire à la largeur de 4 Mètres imposée par la servitude relatée à l'acte de vente.(Pièces N°14 à 16)

Dés le mois de Mai 2007, elle enfonçait sciemment, avec son véhicule le battant gauche du portail motorisé donnant sur boulevard thermal, ce qui obligeait à son remplacement (Pièce 16 bis)

Ce n'était que le début de nombreux désagréments à son initiative (Pièce 16 ter)

Nous avons du aller vers la conciliation pour obtenir le déplacement de ces compteurs, rendu obligatoire du fait de la servitude actée dans notre vente. .

Les travaux acceptés sont repris dans ce protocole ce qui contredit l'argument de la partie adverse indiquant qu'ils ont été imposés sans accord préalable

Cet accord a été entériné par le juge de proximité qui lui a conféré force exécutoire.(Pièce N° 17)

Des 2008, nous avons constaté qu'il existait des passages organisés appartenant à la Famille Massena vers la rue des prés hauts (Porte, escalier et espaces de stationnement). (Photos N°18 à 26.)

Cependant il nous était constamment indiqué qu'appartenant à des tiers et non entretenus, ils étaient inutilisables.

Ainsi, dès 2008, nous avons mis en place, de bonne foi, les solutions techniques permettant un usage facilité de ce passage allégué sur notre parcelle. Les travaux, très onéreux, ont été effectués à nos frais, par souci d'entretenir des rapports de voisinage harmonieux. (Pièces N°27 à 33 Factures des travaux et récapitulatif ré - indexé)

L'accord de 2008 rappelle la servitude de tréfonds destinée aux réseaux, et prévoit que les passages sur notre terrain se trouvent limités, par tolérance de bon voisinage, à la famille Massena.

Cependant ce protocole n'a jamais été respecté par la famille Massena et les intrusions de tout un chacun sur notre terrain n'ont jamais cessé, car les parcelles de la rue des prés hauts n'étaient pas entretenues.

A noter que l'acceptation par la Famille MASSENA, dès 2008 de faire transiter tous ses visiteurs par le passage de la rue des Prés hauts, démontre qu'elle avait pleinement conscience du non enclavement de son terrain et de l'inexistence d'une servitude de passage piétons et véhicules. Les parcelles débouchant sur la rue des prés hauts permettent amplement le stationnement des véhicules ainsi qu'en témoignent les photos jointes aux dossier. (Pièce 18 à 26)

Pannes sur portail en 2016 et jugement du 3 Mai 2016

En 2016, suite à des pannes sur les moteurs d'ouverture du portail du Boulevard Thermal, nous avons dû aller de nouveau en justice pour obtenir le règlement de la part de réparation due par la Famille Massena, tel que prévu à l'accord de 2008.

Le tribunal a validé de nouveau l'accord de 2008, , et a constaté à nouveau, que la Famille Massena disposait de toute possibilité de sortie, tant sur la Rue des prés hauts, que sur le Boulevard Thermal, et ce même en cas de panne du portail situé sur ce boulevard, celui ci étant pourvu de les de déverrouillage en possession de Madame Massena. (Pièce N° 34 Jugement du 3 mai 2016 et 35 et 36 Conclusions préalables BORIE Photos 38 et 38 Bis)

Dans ses conclusions rédigées par Me BORIE, Madame Massena reconnaît qu'elle dispose d'un accès à sa propriété par la rue des prés hauts et que elle même et sa famille disposent d'une tolérance de passage sur notre parcelle (Pièce 35 Page 3) Elle reconnaît également disposer des clefs de déverrouillage du portail Bd Thermal, permettant de le faire fonctionner manuellement (Pièce 35 Page 4)

2024 L'abus de passage dégrade la sécurité de nos biens

Contrairement à ce qui était prévu dans l'accord de 2008, la famille Massena n'entretenant pas ses accès de la rue des prés hauts utilisait continuellement le passage sur notre terrain pour tous les accès de visiteurs, de livraison, d'entreprises, etc ...

De plus les codes d'entrée étaient transmis systématiquement à toute personne, là encore en contradiction avec les termes de l'accord de 2008, (qui prévoyait leur non-divulgation), même a des tiers inconnus au risque de les voir transmis par ricochet, a des personnes mal intentionnées.

De fait, nous nous sommes trouvés a plusieurs reprises face à des inconnus au sein de nos garages, qui communiquent directement avec la partie habitable de notre domicile.

Ne pouvant obtenir de madame Massena le respect de ces précautions élémentaires, nous nous sommes résolus, après l'en avoir informée, à neutraliser les digicodes et les remplacer par un jeu de 2 télécommandes remises à Madame Masséna. (Pièces N° 37 et 38)

L'ouverture manuelle du portail motorisé situé Bd Thermal n' a pas été modifiée, outre la clef d'ouverture en possession de Madame Massena, la clef de secours intégrée au boîtier de digicode extérieur a été conservé (Photo 38 bis et 38 ter)

2024 : demandes d'aménagements émanant de la famille massena

En 2024, la famille Masséna nous sollicite pour mettre en place, a ses frais, des aménagements portant :

1/ Sur l'automatisation du portail séparant nos parcelles. (Ce portail sur notre propriété, en recul de 30 cm de la limite de propriété nous appartient) Nous n'y étions pas opposé ainsi qu'il résulte des courriers échangés, mais aucune suite n'a été donnée)(Pièce N°39)

2/ Sur la mise en place d'un interphone permettant l'ouverture à distance . (ce qui avait été proposé en 2007, mais refusé)

Nous avons donné notre accord, sous réserve de la mise en place d'un système sans fil, en demandant d'être informés de la solution retenue. (La première intention était de poser un système filaire passant en façade de notre domicile, gravement préjudiciable à l'esthétique.) (Pièce N°39)

La commande de ces travaux a été passée par Madame Masséna, sans que nous en soyons informés et nous avons du réagir vivement, avant l'intervention d'une Entreprise dans nos propres locaux, portant sur la modification de nos matériels de commande du portail situé Boulevard thermal. (Pièces N° 40 -40 bis 40ter. 41)

2024 : La réalité des Droits de passage de réseaux et de passage piétons et véhicules.

A ce stade, nous nous sommes alors interrogés sur la nature réelle des parcelles Massena située rue des Prés hauts, en effectuant des recherches cadastrales et en obtenant des services fonciers communication des actes y afférents, ainsi que des éléments de rénovation cadastrale .

Il est ainsi apparu que la famille Massena , était bien propriétaire des dites parcelles, alors qu'il était mensongèrement et en permanence affirmé qu'elles appartenaient à des tiers, d'où l'impossibilité d'entretien. (Pièces 4 et 5 Matrices cadastrales)

Il est également apparu que les donateurs d'origine, (Les consorts Martinie,) vraisemblablement restés nu- propriétaires avec droit de retour, avaient gracieusement cédé à la ville de Clermont une partie de la parcelle KR 225 (Devenue KR 349 depuis la rénovation de cadastre de 1975) pour l'extension de la voirie de la Rue des prés hauts. (Pièce N° 41 Bis))

La parcelle cédée s'intitule désormais KR 348

Cependant cette cession n'a jamais obéré leurs possibilités d'accès à la Rue des prés hauts. En effet la propriété Masséna jouxte toujours cette parcelle KR 348, devenue voirie communale sur une largeur utile de 4 Mètres au minimum.

Au vu de ces éléments, que nous ignorions jusqu'alors, nous avons proposé à la Famille Massena de revoir le protocole de 2008.

Il s'agit du document dont fait état la partie adverse comme étant un oukase de notre part , alors qu'il s'agissait en fait d'un projet de travail. (Pièce N°42)

Devant les réactions négatives, nous avons demandé que ce projet soit discuté dans le cadre d'une conciliation amiable. Ceci a été refusé par la Famille Masséna.. (Pièce N°42 bis et 42 TER)

La situation était en attente, lorsque nous avons subi un dommage électrique d'ampleur sur notre domicile, du à un orage important le 3 Mai 2025.

Ce dommage a été immédiatement déclaré et à notre assureur et indemnisé ultérieurement. (Pièces N° 43 à 48)

Plusieurs équipements de notre domicile, ont été endommagés, dont la carte électronique de télécommande du Portail Boulevard Thermal.

Cette carte a été changée, mais son changement a amené la perte de liaison avec les télécommandes rattachées préalablement à la carte endommagée.

Nous avons informé Madame Massena qu'il y avait lieu de faire coder à nouveau les télécommandes en sa possession, en souhaitant qu'elles le soient par une entreprise de son choix, afin d'exclure tout litige ultérieur. (Pièce N° 51)

Elle devait refuser et il s'en est suivi une échange répété de courrier avec son avocat, qui nous mettait en permanence en demeure de re-coder ces télécommandes.

Ceci était impossible car sa cliente n'envisageait pas de confier ses télécommandes. (Pièces N° 52 et 52 Bis) (Or il est impossible de coder une télécommande individuelle sans l'avoir en main pour l'appairer avec la carte de commande générale)

Dans l'intervalle, nous avons constaté qu'une télécommande de Madame Massena fonctionnait, ce qui était techniquement impossible sans nouveau codage.

Nous avons interrogé Me Pujo, conseil de Mme Massena, à ce sujet, pensant qu'il s'agissait d'un piratage du signal de télécommande émanant de la nouvelle carte, qui avait permis cette re programmation « sauvage » (Pièce N° 53)

Dans le cadre de ce genre d'intervention illégale, il devient possible de capter les signaux d'ouverture des portes automatisées de nos garages, ce qui donne accès directement à notre domicile. (de notoire : Il en va de même pour les véhicules, ce qui génère de nombreux vols)

Au bout de quelques jours, nous avons reçu une nouvelle mise en demeure, dans laquelle il était indiqué que cette télécommande ne fonctionnait plus, sans oublier de nous imputer cette déprogrammation, ce qui est techniquement impossible sans avoir en main la télécommande individuelle concernée. (Pièces N° 54 et 54 Bis)

2025 Assignation en référé par la Famille Masséna

Au final, Madame Massena nous a assigné en référé arguant que nous l'avions séquestrée intentionnellement à son domicile. (Pièce N° 55).

A l'issue de l'audience de référé, le tribunal devant le refus de conciliation de la famille Massena, a décidé d'imposer une conciliation judiciaire dans le cadre de l'ARA, confiée à Monsieur Leroy. (Pièce N° 56)

2025 - Décembre - Conciliation judiciaire ARA

Celle ci s'est tenue le 10/12/2025 au domicile de Madame Massena, a sa demande, puisque elle est dans l'incapacité de se déplacer du fait de son état de santé.

Lors de cette réunion, et après que nous ayons exposé que le passage piéton était d'après les éléments que nous avons recueillis et vu le non enclavement des parcelles Massena juridiquement inexistant, nous avons cependant accepté vu l'état de sante de Madame Massena de lui confier une nouvelle télécommande, et une également à sa fille qui en avait fait la demande, pour visiter sa mère.

Un accord oral a donc été recueilli par M. Leroy, conciliateur judiciaire, qui ne pouvant, sans l'assistance du greffe, mettre en place le protocole en découlant a demandé à notre conseil Me DUVAL d'y procéder. ultérieurement.

En fin de cette réunion de conciliation, et compte tenu de l'accord oral intervenu, nous avons procédé au changement de barillet d'ouverture du portail séparatif de nos parcelles
Celui ci a été remplacé par une nouvelle serrure de sécurité, avec clefs non reproductibles.

Une clef a été remise à Madame Massena et une seconde à sa fille, en présence de Monsieur le conciliateur et de Maître PUJO, conseil de Madame Massena.

Dans le même temps, nous avons procédé, sous contrôle de Monsieur le Conciliateur, des parties et de leurs conseils, à la nouvelle programmation de 2 télécommandes remises à Madame Massena et à sa fille.

Chacun a pu constater le bon fonctionnement de ces 2 télécommandes ouvrant le portail motorisé situé Bd Thermal, y compris depuis le terrain de Madame Massena, situé en amont, à une distance d'environ 40 M dudit portail.

Dans la semaine Me Duval a transmis à sa Consoeur, Me PUJO, le protocole d'accord pour régularisation. (Pièce N°57)

Malgré plusieurs relances, ce protocole n'a jamais été régularisé par la famille Massena, bien qu'elle soit en possession depuis la réunion de conciliation du 10 Décembre 2025, de 2 clefs sécurisées, et de deux télécommandes en état de fonctionnement, dont la remise validait de fait l'accord intervenu oralement en attente de régularisation écrite.

Depuis le 12 Décembre date de remise de ces matériels d'ouverture, La fille de Madame Massena, l'aide à domicile de Madame Massena, seule ou accompagnée de Madame Massena ont régulièrement utilisé, en piéton, ou en voiture, la possibilité de passage sur notre terrain. (Pièce 58 Confidentielle)

2026- Mauvaise utilisation supposée des télécommandes confiées.

Très curieusement, Me Pujo, dès le 27 Décembre 2025, nous a une nouvelle fois accusé d'avoir déprogrammé la télécommande de Madame Massena. (Pièces N° 59 - 60 et 60 bis)

Il s'agit en fait d'une mauvaise manipulation de sa part, ou de son aide ménagère, qui s'est répétée plusieurs reprises. Nous avons répondu comme précédemment qu'il était impossible de déprogrammer une télécommande individuelle sans l'avoir en main.

Il convient de remarquer que dans le même temps, la télécommande de la fille de Madame Massena fonctionnait parfaitement, vu ses multiples passages. De même pour nos propres télécommandes qui sont utilisées chaque jour à plusieurs reprises. (Pièce N° 58 Confidentielle), ce qui prouve que la nouvelle carte de commande générale fonctionnait parfaitement et que le problème se limitait à la seule télécommande confiée à Madame Massena.

2026 - Constatation de la non conciliation par le Tribunal des référés

Le tribunal judiciaire a décidé, le 05 Mars 2026, malgré l'accord oral intervenu le 10/12/2025, de déclarer que la conciliation n'avait pas abouti. (Pièce 60)

Nous avons adressé un mail au greffe pour indiquer qu'à notre connaissance, un accord oral existait, entériné par la remise effective de clefs et télécommandes, sous le contrôle de Monsieur le Conciliateur de justice (Pièce 60 bis). Resté sans effet à ce jour.

Nous avons été assignés en référé par la famille Massena en reprise d'audience au prétexte que Madame Massena est toujours séquestrée à son domicile. (Pièce 60)

Cette demande est sans objet, puisque comme nous venons de l'exposer, cette allégation est dénuée de bons sens. Depuis le 10/12/2025,, la Famille dispose des éléments lui permettant d'aller et venir à son gré, outre ses possibilité d'utiliser les aménagement de ses propres parcelles vers la rue des prés hauts.

En outre, les autres éléments inclus dans cette demande, sans caractère d'urgence ne sont pas du ressort d'une procédure de référé mais de celui d'une procédure au fonds, pour laquelle Madame Massena a déposé des conclusions au fonds pour le 19/05/2026.

Il est amplement démontré

Que Madame Massena ou sa famille n'ont jamais été, et ce depuis 2007, empêchés, à aucun moment, d'accéder à la voie publique, y compris en cas de panne sur le portail du Boulevard Thermal, toutes sécurité ayant été mise en oeuvre dès l'origine.

Que depuis cette date, voire même auparavant ils disposaient de cette possibilité à partir de parcelles leur appartenant, et que si ces parcelles sont devenues inutilisables, c'est de leur propre fait, par défaut volontaire d'entretien.

Que les Matériels mis en place en 2007 sur notre parcelle, et constatés par les décisions du Tribunal , n'ont pas varié depuis, à l'exception de la neutralisation de digicodes au profit de télécommandes individuelles, destinées à assurer une sécurité accrue en empêchant des intrusions non contrôlées, ce qui n'entrave en rien la libre circulation de la famille Massena

Que si ces télécommandes ont pu être défaillantes, c'est par force de la nature,, que leur remise en état a été menée dans les meilleurs délais et que si la famille Massena n'a pu en bénéficier durant plusieurs mois, c'est de son fait, en conséquence de son refus de faire reprogrammer ses propres télécommandes, dans un but d'incident

Que même dans cette situation l'usage du portail situé Boulevard Thermal restait possible, puisqu'il pouvait être manœuvré manuellement par déverrouillage manuel, grâce aux clefs en possession de Madame Massena ou située dans un boîtier d'urgence fixé sur un pilier dudit portail. (Voir Photos 38 bis et 38 ter)

Que l'ensemble des éléments matériels précités, ainsi que les possibilités de sortie par les parcelles privatives de la famille Massena ont été mises en place d'un commun accord ayant donné lieu en 2008 à un protocole d'accord accepté par le Tribunal de proximité et ayant force exécutoire,

Que ce protocole a été à nouveau confirmé par le jugement du tribunal de proximité du 03 Mai 2016, après que la famille Massena ait reconnu dans ses conclusions avoir toute possibilité d'accéder aux voies publiques.

Un harcèlement constant depuis 2024

Depuis 2024 nous subissons un harcèlement accru, parfaitement instrumenté par la famille Massena , qui cherche à se faire reconnaître un droit réel sur notre parcelle, qu'elle n' jamais possédé.

Nous avons du, à plusieurs reprises, déposer des mains courantes face aux dénonciations infondées aux services de police, ainsi qu'aux injures et menace subies. (Pièces N°49 à 49 Quater)

Nous avons également déposé une plainte pour troubles de voisinage, auprès de Monsieur le Procureur de la République, , classée sans suite. (Pièce 50 et 50 bis)

On constate que ce harcèlement est concomitant à l'aggravation de l'état de santé de Madame Massena qui est désormais dans l'impossibilité de conduire, se déplace uniquement à l'intérieur de sa propriété avec l'aide d'un déambulateur et doit faire appel à l'assistance d'une tierce personne pour ses déplacements extérieurs.

Il est concevable, qu'en cas d'aggravation de son état de santé, son maintien à domicile pourrait se trouver compromis. Ceci expliquerait les scénarios judiciaires de la famille pour obtenir un droit de passage réel en lieu et place de la tolérance actuelle découlant de l'accord de 2008.

Le but serait de valoriser le bien immobilier de Madame Massena en cas de besoin de location ou de sa vente, sans avoir a entreprendre les travaux nécessaire à l'accès vers la rue des prés hauts auxquels la famille s'est toujours refusé.

Sur la discussion intégrée aux assignations pour le 19 Mai 2029

Une indivision qui n'a jamais existé

On peut s'interroger sur la volonté des parties au moment de la rédaction de l'acte de donation partage de 1969.

La consultation juridique ou lettre préalable d'intention émanant de Me RIVOIRE, et destinée aux époux Martini, qui a été fournie par le conseil de Madame Massena à l'appui de ses conclusions de référé de 2025, est particulièrement édifiante à ce titre. (Pièce N°6)

Il détaille aux époux Martini les éléments de mise en place d'une servitude, appelée « allée commune », (Terme qui n'a rien de juridique) consécutive à la donation partage, destinée au passage des canalisations et réseaux, et rendue obligatoire par les contraintes administratives.... (Voir Pièces 7 Donation partage, dans ses annexes in fine)

Cette allée commune ne concerne que les réseaux, puisque le Lot N°225 M2, créé lors de la division, a un accès direct de 4m à la rue des prés hauts . « M. Et Mme Martinie m'ont déclaré être propriétaires d'une partie du terrain situé au Nord. et posséder une entrée d'au moins 4 M jusqu'au chemin arrière ou rue des prés hauts »

Ceci confirme :

- que la parcelle attribuée à Elisabeth MARTINIE, devenue Madame MASSENA, était plus vaste afin de compenser les coûts de raccordement,
- et que cette parcelle disposait d'un accès de 4 mètres sur la rue des Prés Hauts.
- Le terrain dispose en outre d'un escalier d'accès à cette voirie, ce qui prouve l'absence d'enclave et anéantit toute possibilité d'assimilation à un droit de passage piéton et véhicule. (Photos 25 et 26)

La jurisprudence confirme « Une servitude ne peut être étendue au-delà de ce qui est expressément stipulé. » - « Le juge ne peut transformer une servitude technique en servitude de passage. »

(A noter que ce courrier fourni par la partie adverse est tronqué, serait il souhaitable d'en demander la communication « In extenso » ?)

Ces éléments sont repris dans l'acte de donation partage de 1969, qui crée les deux parcelles cadastrées KR 224 et KR 225 dans le cadastre de la ville de Clermont, avant sa rénovation dans les années 1975. (Ensuite, KR 225 devient KR 349. Et KR 224 devient KR 284)

La parcelle 225 est celle de Madame Massena. La parcelle 224 englobe l'allée commune qui n'a pas fait l'objet d'une inscription spécifique, et appartient donc au lot 224.

Il en aurait été autrement si l'allée commune avait fait l'objet d'une indivision. Elle aurait dans ce cas eu sa propre individualisation cadastrale avec un N° cadastral attribué en propre.

Le lot 224 propriétaire de l'allée commune se trouve bien débiteur d'une servitude technique de passage de réseaux, qui n'a jamais été contestée, s'agissant d'une servitude continue non apparente, titrée.

Il faut également remarquer que si une telle indivision avait existé en 2002, lors du dépôt de notre permis de construire, celui-ci aurait été refusé car les distances de retrait du bâtiment envisagé, par rapport à une parcelle complémentaire de 4 M de large, en indivision, rendues obligatoire par le P.O.S. en vigueur à l'époque, n'aurait pu être respectées.

L'Oubli des démarches de publication de l'indivision.

La partie adverse souhaite détourner la volonté affirmée des donateurs de ne pas créer d'indivision, en déclarant :

1/ « Dans la mesure où cette donation était faite au profit de deux sœurs, ces dernières n'avaient pas estimé nécessaire de modifier le cadastre aux fins de parcelliser cette allée. »

Cet argument est sans effet, ce ne sont pas les deux sœurs, bénéficiaires de la donation qui avaient le loisir de publier les actes entraînant les droits réels sur les parcelles constituées et la modification cadastrale. Cette publication a été effectuée par les donateurs, dans la ligne de leur intention démontrée ci-avant.

2/ « Des démarches en ce sens auraient été entreprises en 1983, et Monsieur JAUSIONS Géomètre Expert, avait fait signer par chacune des propriétaires, la division de la parcelle KR 284 en 2 parcelles 389 et 388, mentionnant la parcelle 388 comme indivise. (Pièce 77)

La prétendue indivision invoquée par les consorts MASSENA repose exclusivement sur une tentative de régularisation demeurée inaboutie en 1983. La raison en demeure inconnue. Mais il faut remarquer que la parcelle 224 déjà beaucoup plus petite que la 225 s'en serait trouvée amputée de 145 M2 supplémentaires, ce qui réduisait énormément sa valeur et ses possibilités de construction.

Cependant aucun accord définitif n'est intervenu ; aucun acte authentique constitutif d'une indivision n'a été signé ; aucune publication foncière n'a été effectuée ; aucun état hypothécaire ne mentionne un quelconque droit indivis.

En application des articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955, un droit réel immobilier non publié est inopposable aux tiers.

La Cour de cassation juge de manière constante que la publicité foncière constitue le seul mode légal d'opposabilité des droits réels immobiliers.

Dès lors, les demandeurs ne peuvent aujourd'hui tenter de reconstituer, a posteriori, une indivision qui n'a jamais été légalement constituée ni publiée, et qui ne correspondait manifestement pas aux objectifs de la donation partage, qui mentionne constamment la création d'une servitude..

Les droits réels immobiliers ne se présument pas et ne peuvent résulter de simples intentions ou projets demeurés sans effet juridique.

Une servitude technique absolument nécessaire pour l'application de la donation partage, et non contestée.

Cette servitude technique est tout à fait logique car nécessitée par la division parcellaire.

En effet, ainsi que dit précédemment, la Rue des prés hauts, lors de cette donation partage ne disposait d'aucun réseau d'assainissement permettant le raccordement direct du lot 225.

Dés lors le raccordement ne pouvait techniquement se concevoir que vers le boulevard Thermal, ainsi que le relève Me Rivoire, dans la lettre d'intention. Ceci obligeait à un passage dans le tréfonds de la parcelle 224. Ceci est confirmé par la lettre annexe des services de l'équipement inclus dans la donation de 1969.

Ce n'est qu'en Avril 2026, donc très récemment que clermont Communauté prolonge le réseau d'assainissement, à la demande d'un riverain.

(Voir les courriers échangés avec les services de voirie et l'atlas de voirie qui nous a été transmis en 2025, avant travaux, démontrant que jusqu'en 2026, la rue des prés hauts n'était toujours pas desservie.) (Pièces 8 - 9 10 - 11)

Le paragraphe inclus dans la donation partage déterminant la servitude ainsi constituée est suffisamment explicite pour démontrer que la servitude se limite aux réseaux, puisque la nature des réseaux concernés est clairement énoncée et semble limitative.

Par contre il n'est fait aucune mention d'un passage piéton ou véhicules.

Madame Massena tente de déduire l'existence d'un passage piéton ou véhicules du seul fait que le titre de 1969 autorisait le passage de réseaux techniques.

La jurisprudence confirme « Une servitude ne peut être étendue au-delà de ce qui est expressément stipulé. » - « Le juge ne peut transformer une servitude technique en servitude de passage. »

Janvier 2026 - Accroissement de la sécurité - Mise en place de caméras de surveillance

En janvier 2026, nous avons mis en place sur notre terrain des caméras de surveillance. Notre maison est protégée intérieurement et en cas d'effraction par un système d'alarme Verisure, avec transmission des alarmes à la centrale de surveillance Verisure, pour exploitation, et éventuellement appel à la Police.

Du fait des avancées technologiques actuelles, ce système peut désormais être complété par la mise en place de caméras extérieures surveillant les abords, ce qui nous a été proposée en complément par la Société Verisure.

Mais la transmission des alarmes émanant de ces caméras extérieures vers la centrale de surveillance, est impossible. La tolérance de passage accordée à la Famille Masséna générerait des alarmes parasites.

Des caméras ont donc été mises en place, mais sans transmission d'alarme.

La transmission d'alarme est remplacée par un enregistrement sur carte mémoire intégrée à chaque appareil, qui pourraient être exploitées en cas d'incident.
Les séquences de ces cartes mémoires ne sont pas diffusées.
Ces caméras sont conformes à la réglementation en vigueur prévoyant la mise en place, de façon apparente de panonceaux d'avertissement. (Photos 64 à 71)

Cas particulier de la Parcelle BOROT. KR 279

Cette parcelle est actuellement en déshérence.

Madame BOROT, ainsi que sa fille Madame ROSE, qui devait en être héritière, sont décédées.
Par contre aucune dévolution successorale n'est intervenue, lors de chacun de ces décès successifs..

Nous avons pris contact avec les héritiers qui ont découvert l'existence de cette parcelle de très petite surface, lorsque nous les avons interrogés à ce sujet.

Cette parcelle dépendait de la villa sis Rue des prés hauts, cadastrée KR 266, qui a été vendue à la suite des 2 décès précités. Mais cette parcelle n'a pas été référencée et « oubliée » dans les actes de vente ;

Vois les courriers échangé avec Me FONGARNAND, huissier de justice honoraire.

Le préjudice subi par Madame MASSENA

Il est illusoire, car la situation ne découle que de la simple volonté fautive de Madame Massena et de sa famille