

SCP BORIE & ASSOCIES
Avocats
12 avenue Marx Dormoy
63000 CLERMONT-FERRAND
Tel. 04 73 36 37 35
Fax 04 73 36 37 65
avocats@borie.net

LS/AA
2014/0412/MASSENA Elisabeth/BONNARD

CONCLUSIONS RECAPITULATIVES

POUR : **Madame MASSENA Elisabeth**
 née le : 22 janvier 1947 à Chamalières
 de nationalité : française
 profession : retraitée
 demeurant : 12 bis boulevard Thermal
 63100 CLERMONT FERRAND

DEFENDERESSE

SCP BORIE & ASSOCIES

CONTRE : **Monsieur BONNARD Michel**
 né le 8 mars 1954 à AUBUSSON
 de nationalité : française
 demeurant : 12 Boulevard Thermal
 63100 CLERMONT FERRAND

Et **Madame BONNARD Monique**
 née le 10 juin 1951 à SAINT CHELY D'APCHER
 de nationalité : française
 demeurant : 12 Boulevard Thermal
 63100 CLERMONT-FERRAND

DEMANDEURS

Maître Viviane PELTIER

PLAISE AU JUGE DE PROXIMITE

I - FAITS ET PROCEDURE

Selon acte de donation partage en date du 18 septembre 1969 établi par devant Maître RIVOIRE Notaire à CLERMONT-FERRAND, il devait être attribué une parcelle de terrain à Mademoiselle Elisabeth MARTINIE divorcée MASSENA.

Cette parcelle était issue de la division d'un terrain à bâtir, situé Avenue Thermal cadastré sous les numéros : 1153p, 1154p et 1156p de la section Q.

Par ce même acte, l'autre parcelle de ce même terrain devait être attribuée à sa sœur Madame Anne-Marie MARTINIE.

Madame MASSENA devait faire édifier sur sa parcelle, sa maison d'habitation.

Après rénovation du cadastre au 1^{er} janvier 1975, le lot n° 2 de Madame Elisabeth MASSENA devait être désigné sous le n° KR 349 et le lot n° 1 de Mademoiselle MARTINIE épouse QUOIZOLA devait être désigné KR 284.

Selon acte en date du 1^{er} février 2005 établi par devant Maître ALLARY, Notaire à LOUDES (Haute-Loire), Madame Anne-Marie MARTINIE épouse QUOIZOLA devait vendre à Monsieur et Madame BONNARD la parcelle de terrain à bâtir, désignée section KR 284 pour une contenance de 7 a 62 ca.

Il était expressément précisé que la venderesse déclare que le terrain vendu comprend sur son côté Est une bande de terrain servant de passage commun avec sa sœur, propriétaire du terrain KR 349 (et non AK 349 comme indiqué dans l'acte).

En 2007, les époux BONNARD faisaient construire une maison d'habitation sur la parcelle leur appartenant.

Un mur situé à 3,50 mètres de la parcelle voisine a dû être détruit.

Monsieur et Madame BONNARD ont alors fait édifier un nouveau mur situé à 4 mètres de la limite de cette dernière parcelle, afin de respecter la largeur du passage prévu.

Les coffrets des compteurs de gaz et d'électricité qui étaient devant la propriété de Madame MASSENA, précédemment enclavés dans l'ancien mur, se trouvaient alors maintenant dans l'assiette du passage.

Dans un premier temps, Madame MASSENA, qui n'était en rien à l'initiative et responsable de la démolition du mur préexistant, refusait de prendre en charge, les frais occasionnés par le déplacement de ses compteurs.

Madame MASSENA saisissait le Conciliateur de justice et un protocole d'accord entériné par le Juge prévoyait que Madame MASSENA ferait poser ses compteurs dans

les emplacements prévus à cet effet, dans le nouveau mur que les époux BONNARD ont fait construire sur leur propriété.

Madame MASSENA acceptait de faire effectuer ces déplacements à ses frais et de prendre en charge la remise en état du mur, en cas de dégradation qui serait la conséquence directe et exclusive de ces déplacements.

En complément de ce mur, Monsieur et Madame BONNARD faisaient installer à leurs frais exclusifs, un portail automatisé doté d'un boîtier digicode à l'entrée de l'allée commune, Boulevard Thermal, et d'un bouton poussoir côté intérieur.

Monsieur et Madame BONNARD s'engageaient à communiquer à Madame MASSENA le code permettant l'ouverture du portail, dès son installation.

Pour des raisons de sécurité, ce code serait périodiquement changé.

Monsieur et Madame BONNARD s'engageaient à informer Madame MASSENA du nouveau code et de sa date de mise en œuvre au moins 15 jours à l'avance.

Madame MASSENA disposant d'un accès à sa propriété par la rue des Prés Hauts, s'engage à n'utiliser l'accès par le Boulevard Thermal que pour ses besoins personnels et ceux de sa famille et en cas de besoin, à ses fournisseurs et au service de sécurité.

Monsieur et Madame BONNARD faisaient donc l'acquisition du portail le 14 novembre 2007.

Ce portail était mis en place le 13 juin 2008.

Jusqu'alors il existait un portail en fer et en bois, qui se fermait avec une clé et qui permettait parfaitement à Madame MASSENA d'être en sécurité dans sa propre propriété, qui était en fonction lors de l'arrivée des époux BONNARD et qu'ils ont utilisés sans difficulté.

En septembre 2013, une entreprise devait intervenir chez Madame MASSENA et pour faciliter l'accès de la décharge des marchandises et la dépose de celles-ci, les préposés devaient déposer des cartons devant les cellules de sécurité, ce qui devait endommager la carte électronique des moteurs.

Le 13 septembre 2013, la société ASTREM ORONA procédait au changement de la carte électronique.

Les époux BONNARD réclamaient alors à Madame MASSENA sa participation à hauteur de 50 %, ce que Madame MASSENA réglait sans aucune difficulté.

En janvier 2014, une panne du moteur gauche devait être constatée et la société ASTREM ORONA devait procéder, sur la demande des époux BONNARD, à son changement.

Dans le cadre de cette intervention, la serrure du déverrouillage était changée et une nouvelle clef était remise à Madame MASSENA afin de permettre le déverrouillage manuel.

Les époux BONNARD régleront cette facture, sans réclamer quoi que ce soit à Madame MASSENA.

Au mois de mai 2014, le moteur droit qui permet la motorisation du portail devait tomber en panne, alors que les époux BONNARD se trouvaient en congés.

Le 5 mai 2014, Madame MASSENA faisait constater par Huissier cet état de fait, en indiquant qu'elle ne pouvait accéder à son domicile.

Le 9 mai 2014, elle adressait un courrier aux époux BONNARD dans lequel elle indiquait ne pouvoir accéder à son domicile et les mettait en demeure de rétablir son droit de passage.

Le 13 mai 2014, les époux BONNARD répondaient à Madame MASSENA qu'elle avait toute latitude pour rentrer chez elle en procédant à l'ouverture du portail, par déverrouillage manuel, puisqu'elle possédait une clef.

Ils lui rappelaient aussi qu'une clef supplémentaire était disponible à l'intérieur du boîtier plastique situé sous le digicode de sortie, sachant que cette clef supplémentaire se trouve dans un coffret situé à l'intérieur de la propriété des époux BONNARD...

La société ASTREM ORONA intervenait le 14 mai 2014, afin de répertorier les travaux à effectuer et de procéder au changement du moteur droit, mais également du digicode sans fil intérieur et ce le 14 juin 2014.

La facture de la société ASTREM ORONA était établie le 13 juin 2014 et récapitulait le changement des deux moteurs.

Cette facture devait être réglée par les époux BONNARD.

Le 18 juin 2014, les époux BONNARD réclamaient à Madame MASSENA sa participation à hauteur de 50 % pour le changement des deux moteurs.

Entre temps, les époux BONNARD avaient reçu un courrier du Conseil de Madame MASSENA réclamant la possibilité d'accéder au boîtier de commande de l'installation.

En réponse, les époux BONNARD expliquaient avoir pris toutes mesures nécessaires pour pallier aux pannes et que l'accès au boîtier ne pouvait être envisagé dans la mesure où il se situait à l'intérieur de leur maison d'habitation.

Le 1^{er} juillet 2014, le Conseil de Madame MASSENA adressait un courrier aux époux BONNARD, précisant que la responsabilité du bon fonctionnement de l'installation et l'entretien, leur incombait intégralement, du fait de la propriété exclusive de leur portail et du fait des aménagements décidés et effectués de façon unilatérale par leurs soins.

Le 18 juillet 2014, les époux BONNARD répondaient que l'équipement du portail avait été mis en place suite, à un accord du 31 mars 2008 établi sous le contrôle d'un Conciliateur de Justice et qu'il rentrait dans le cadre d'un entretien commun, qui n'avait jamais été contesté.

Le 28 juillet 2014, le Conseil de Madame MASSENA devait préciser qu'elle avait participé à la maintenance des installations, notamment lorsqu'en septembre 2013, le changement de la carte électronique avait été rendu nécessaire suite à l'intervention de l'entreprise qui avait effectué des travaux chez elle et qui, en déposant des cartons devant les cellules de sécurité, avait endommagé ladite carte électronique.

Néanmoins et pour le reste, l'entretien du portail appartenait à ses seuls propriétaires.

La Société AVIVA intervenant en qualité d'assureur protection juridique des époux BONNARD, faisait alors parvenir, les 3 et 25 septembre 2014 et 8 octobre 2014, un courrier à Madame MASSENA lui réclamant le paiement de la somme de 1 031,10 € correspondant à la moitié de la facture d'entretien effectué sur le portail.

Madame MASSENA, dans un courrier de réponse de son Conseil du 31 octobre 2014, indiquait qu'elle ne procéderait pas au remboursement de cette somme, n'ayant jamais signé de devis d'intervention préalable au remplacement des moteurs et n'étant pas concerné de surcroît.

C'est dans ces conditions que les époux BONNARD devaient, selon acte en date du 4 juin 2015, assigner Madame MASSENA devant la Juridiction de céans, afin de solliciter sa condamnation au paiement de la somme en principal, de 1 030,85 €, outre 1 000 € au titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, outre 2 000 € en application de l'article 700 du CPC.

II – DISCUSSION

A – SUR L'OBLIGATION COMMUNE D'ENTRETIEN DE L'ALLÉE

Les époux BONNARD indiquent que dans l'acte de partage du 18 septembre 1969, il est prévu que sur la parcelle de terrain attribué à Madame Anne-Marie MARTINIE : *« une allée privée de 4 mètres sera commune aux deux attributaires, permettant la desserte de leur lot respectif, cette allée étant entretenue à frais communs »*.

Cette disposition ne souffre d'aucune interprétation et Madame MASSENA a toujours expressément participé à l'obligation d'entretien de l'allée commune.

Lors de l'acquisition par les époux BONNARD, ceux-ci ont fait réaliser un certain nombre de travaux, notamment un mur qu'ils ont fait construire sur leur propriété, ce qui a nécessité le déplacement des compteurs de Madame MASSENA dans le nouveau mur.

En complément du mur, les époux BONNARD ont fait installer à leurs frais exclusifs, un portail automatisé.

Le portail a été mis en place en juin 2008.

Pendant 39 ans, il y avait eu un portail en bois et en fer, avec une serrure qui assurait la clôture et la sécurité de l'habitation et qui s'ouvrait manuellement.

Et Madame MASSENA a toujours entretenu, pendant toutes ces années, l'allée, sans aucune difficulté.

Si les époux BONNARD ont fait installer un portail électrique, c'est uniquement pour leur convenance personnelle.

En effet, un portail manuel aurait tout aussi pu assurer la sécurité des occupants des habitations.

Lors de l'installation du nouveau portail, l'ancien portail a été déposé et a été « restitué à Madame MASSENA ».

Ce sont les époux BONNARD qui ont fait choix d'un portail électrique, car sans doute cela leur donnait plus de satisfaction.

Ceux sont eux qui ont fait installer le système de commande dans un local (atelier) qui est dans leur propriété.

Madame MASSENA n'a pas accès à ce système de commande.

Ils ont communiqué néanmoins à Madame MASSENA le code d'ouverture du portail et la clé, pour lui permettre d'accéder à sa propriété, ce qui était la moindre des choses.

L'obligation d'entretien de l'allée doit se faire à frais communs, cela résulte de l'acte de partage de 1969 et cela n'a jamais été remis en question.

D'évidence, cela ne concerne que l'obligation d'entretien de l'allée, relatif à un passage de 4 m sur le dessus et des canalisations de gaz, d'électricité, de téléphone, d'eau et de tout à l'égout, dans le sous sol et rien de plus.

Pas plus, le protocole d'accord régularisé par les parties en 2008, ne prévoit expressément que les frais d'entretien du portail devront se faire à frais communs.

Si, comme le prétendent les époux BONNARD, les nouveaux aménagements de l'allée au titre du mur et du portail ont bien été pris en charge par eux seuls, c'est tout simplement par le fait que les travaux de construction de leur immeuble avaient pu impacter l'allée.

Si tant est qu'ils aient pu impacter l'allée, puisqu'effectivement les engins de chantier ont pu passer sur le sol et que l'allée privée n'était pas de 4 mètres mais de 3,50 mètres d'où la construction du nouveau mur à la distance prévue), rien n'empêchait les époux BONNARD de mettre un portail manuel.

Ayant dû démolir une partie du mur existant, ayant dégradé le sol par les engins de chantier, il était normal qu'ils prennent en charge les travaux de remise en état.

Ils ont fait choix d'un portail électrique, plus en rapport avec le « standing » de leur maison, ils en ont réglé le coût.

Il est bien clairement établi dans le protocole d'accord régularisé par les parties, qu'à aucun moment ne devait être demandée une participation de Madame MASSENA, pour la mise en place d'éléments appartenant aux seuls époux BONNARD.

L'obligation d'entretien ne saurait donc comprendre le coût des frais du portail.

B – SUR LA RÉPARTITION DES RÉPARATIONS EFFECTUÉES SUR LE PORTAIL

Si Madame MASSENA a bien voulu participer à hauteur de la moitié sur l'intervention de la Société ASTREM ORONA, en septembre 2013, c'était parce que la carte électronique de commande des moteurs avait été endommagée, suite à la pose de cartons par l'entreprise qui intervenait chez elle.

Par la suite, les moteurs du portail ont dû être remplacés.

Une panne a été constatée en janvier 2014, réparée en février 2014, et en mai 2014, le portail rencontrait un nouveau problème, d'où l'interrogation de Madame MASSENA sur l'efficacité des réparations intervenues.

Les époux BONNARD indiquent que la première panne concernait le moteur gauche et que la deuxième panne concernait le moteur droit.

Dont acte.

Quoi qu'il soit, Madame MASSENA n'a jamais été consultée pour les devis d'intervention et des réparations qui ont été tous deux réalisés par les époux BONNARD.

Elle n'a pas été consultée, même verbalement.

Les époux BONNARD indiquent qu'ils ont été contraints de faire réaliser ces changements, de par leur obligation d'entretien du portail.

Effectivement, la difficulté est liée au fait que ce portail est la propriété exclusive des époux BONNARD et qu'ils doivent donc en assumer les frais d'entretien, de réparation à partir du moment où ces réparations ne sont pas du fait de Madame MASSENA comme cela a été le cas en septembre 2013.

Si, pendant toutes ces années, Madame MASSENA a payé, sans « rechigner », c'est parce que gentiment et bien disciplinée, quand on lui demandait quelque chose, elle s'exécutait !

A partir du moment où les frais sont devenus de plus en plus récurrents et surtout de plus en plus importants, Madame MASSENA a opposé une fin de non recevoir.

Les époux BONNARD croient pouvoir soutenir que les frais du portail, ceux de l'entretien, comme les frais de l'allée, doivent être faits à frais communs et que d'ailleurs Madame MASSENA en a parfaitement conscience puisqu'elle possède les codes d'entrée et qu'elle a pu faire fabriquer deux, de sa propre initiative, des télécommandes lui facilitant la manoeuvre de ces équipements.

De deux choses l'une, soit Madame MASSENA peut rentrer chez elle, soit elle ne le peut pas. Si elle veut rentrer chez elle, elle est obligée de se munir de télécommandes.

A partir du moment où celles-ci sont régulièrement « en panne », Madame MASSENA se doit d'en avoir une de rechange.

Les époux BONNARD indiquent aussi, que de toute façon, même si le système de télécommande ne fonctionne pas, elle a toujours en sa possession la clé de déverrouillage qui lui permet d'ouvrir le portail en le désolidarisant de sa base lui permettant d'ouvrir ainsi les vantaux.

Il faut simplement savoir que le boîtier d'accès de la clé se trouve au ras du sol. Madame MASSENA a 69 ans, elle n'entend pas se mettre à quatre pattes devant le portail pour faire rentrer la clé dans la fente prévue dans le sol prévue à cet effet, qui est une manoeuvre bien délicate pour celle-ci.

A plusieurs reprises elle s'est retrouvée fermée dehors.

Le digicode ne fonctionne jamais du premier coup.

Madame MASSENA doit actionner la touche ESP et refaire le code pour que les vantaux se mettent en mouvement.

Au début des perturbations, les vantaux s'ouvraient mais progressivement, ils ont libéré un espace, de plus en plus réduit.

Par deux fois, elle a dû les écarter avec les coudes pour passer et parfois un seul ventail s'ouvrait jusqu'à ce que finalement, ni l'un ni l'autre ne fonctionne plus.

Ne sachant plus que faire, une fois elle a dû se résoudre à appeler la police.

La personne qui a pris son appel a appelé Monsieur et Madame BONNARD qui, bien présents dans leur maison n'ont pas décroché.

Madame MASSENA a donc dû se déplacer à la police pour déposer une main courante le 7 décembre 2014.

Lorsqu'elle est revenue, elle a saisi le code et la touche « enter » et le ventail de gauche a légèrement bougé sans toutefois s'ouvrir.

Après avoir fait la touche ESC qui actionne une sonnerie assez longue et nettement audible, Madame MASSENA a dû refaire le code et le portail s'est enfin ouvert, comme par miracle.

Madame MASSENA a rencontré à de multiples reprises, des difficultés pour rentrer chez elle, car le système de sécurité, qui empêche le portail de se fermer lorsqu'il y a un obstacle entre les vantaux, ne fonctionnait plus.

Dès lors, le voyant rouge qui actionnait les cellules photo électriques situées de part et d'autre des piliers du portail restaient éteints quel que soit l'objet ou la personne placés entre les deux et le portail continuait à se fermer d'où un danger si Madame MASSENA se trouvait en voiture à l'arrêt ou si elle même, ou toute personne désirant emprunter l'allée, ne passait pas assez vite ou tombait ou était distraite.

Il était patent que Madame MASSENA était lourdement entravée dans son droit d'usage du passage commun voir en danger potentiel en cas de lenteur ou de chute à travers les vantaux.

Madame MASSENA ne saurait avoir peur de rentrer ou de sortir de chez elle, peur d'être coincée dans le portail...

Le fait que Madame MASSENA dispose d'une autre entrée « piéton » donnant sur la rue des prés hauts lui permettant d'accéder à sa maison ne dispense pas les époux BONNARD de fournir un portail en parfait état de marche.

C'est uniquement pour convenance personnelle, qu'ils ont fait installer un portail électrique, un portail manuel aurait pu parfaitement faire l'affaire.

L'autre accès « piéton » ne permet pas à Madame MASSENA de rentrer chez elle avec sa voiture et ce passage suppose qu'elle doit couper par la vigne.

Compte tenu de son âge et de son état de santé, il est clair que Madame MASSENA ne peut pas entrer et sortir de chez elle en passant par la vigne compte tenu de la pente de celle-ci, de l'absence de lumière...

Madame MASSENA, pendant cinq ans, a réglé toutes les factures que lui présentaient les époux BONNARD sans malice et ce dans l'espoir de bonnes relations de voisinage.

Désormais les relations de bon voisinage sont terminées et Madame MASSENA n'entend pas payer tout et n'importe quoi, au bon gré des époux BONNARD, notamment les frais de réparation d'un portail qu'ils ont fait installer selon leur choix.

Le montant total des factures s'élève à la somme de 2 061,70 €, soit 1 030,85 € réclamés à Madame MASSENA, qui n'entend pas régler cette somme au vu des explications sus-indiquées.

Madame MASSENA veut bien prendre en charge les réparations liées aux problèmes lui incombant, elle veut bien prendre en charge le coût des télécommandes indispensables à l'usage de l'ouverture du portail, qu'elle a d'ailleurs achetées directement chez

ASTREM, mais elle n'entend pas payer les frais d'entretien du portail qui incombent à leur unique propriétaire, à savoir les époux BONNARD.

Ceux-ci seront donc déboutés de leurs demandes en paiement de la somme principale de 1 030,85 €.

C – SUR LA DEMANDE DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS POUR RÉSISTANCE ABUSIVE

Madame MASSENA a toujours répliqué aux sollicitations des époux BONNARD et a toujours réagi en leur donnant toutes explications utiles.

Il n'y a donc pas eu de résistance abusive de la part de Madame MASSENA, mais bien réponse à des interrogations.

Madame MASSENA serait, elle aussi, en droit de solliciter justes de dommages et intérêts, dans la mesure où l'obligation liée à son droit de passage n'est manifestement pas respecté, dans la mesure où elle s'est retrouvée à plusieurs reprises dans l'impossibilité de rentrer, ayant dû prévenir police secours et ayant dû faire venir un Huissier pour constater que le portail ne fonctionnait pas.

Madame MASSENA n'entend pas battre monnaie, mais tient simplement à faire remarquer, qu'elle est victime, dans cette affaire.

En conséquence, la demande de dommages et intérêts des époux BONNARD sera aussi rejetée.

D – SUR LA SOMME AU TITRE DE L'ARTICLE 700 du CPC

Les époux BONNARD indiquent que compte tenu des frais irrépétibles qu'ils ont été contraints d'engager, ils sollicitent une somme de 2 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Manifestement, les époux BONNARD bénéficient d'une assurance de protection juridique puisque celle-ci est intervenue en adressant à Madame MASSENA, trois courriers.

Dans le cadre de la présente instance, l'assurance de protection juridique des époux BONNARD est donc à même de régler leurs frais irrépétibles.

En conséquences ceux-ci seront déboutés de cette demande.

Les époux BONNARD seront condamnés au paiement de la somme de 1000 euros en application de l'article 700 du CPC.

PAR CES MOTIFS

Débouter les époux BONNARD de l'ensemble de leurs demandes, tant en principal, qu'à titre de dommages et intérêts et celle fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamner les époux BONNARD au paiement de la somme de 1 000 €, en application de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

Fait à Clermont-Ferrand
Le 15 janvier 2016

BORDEREAU DE PIECES

Pièce n° 1 : Procès-verbal de constat et facture de Maître AUPETIT du 5 mai 2014

Pièce n°2 : Déclaration de main courante du 7/01/2014

Pièce n°3 : 4 planches photographiques de la situation des deux maisons

