

17 AOÛT 2026

PROJET RECOMPOSÉ DE CONCLUSIONS AU FOND

DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE

I — FAITS, TITRES ET PROCÉDURE	2
A — Origine des propriétés et contenu des titres	2
B — Desserte historique de la propriété MASSENA par la rue des Prés Hauts	2
C — Protocole du 31 mars 2008 et organisation pratique des accès	3
D — Dégradation de l'accès rue des Prés Hauts et mesures de mise en sécurité	4
E — Procédures antérieures et ordonnance de référé du 16 juin 2026	4
II — OBJET DU LITIGE ET PRÉTENTIONS DE Mme MASSENA	5
III — DISCUSSION	6
A — Charge de la preuve et méthode d'analyse	6
B — Existence historique d'une desserte propre rue des Prés Hauts et contestation de l'état d'enclave	6
C — Absence de propriété indivise ou d'indivision forcée sur KR 284	7
D — Portée des titres : réseaux, passage et absence de droit carrossable général	10
E — Protocole de 2008, tolérance de passage et sécurisation	10
F — Portail, télécommandes, caméras et portée de l'ordonnance de référé du 16 juin 2026	12
G — Expertise, arpentage, matérialisation cadastrale et publicité foncière	12
H — Demandes indemnitaires de Mme MASSENA	13
I — Demandes reconventionnelles des consorts BONNARD	13
J — À titre infiniment subsidiaire : conséquences financières d'une indivision forcée	15
IV — PAR CES MOTIFS	16
V — BORDEREAU DES PIÈCES	23
VI — ANNEXE JURISPRUDENCE	25

I — FAITS, TITRES ET 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 consorts 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 des biens sont retracées dans l'« Historique d'évolution des parcelles », avec les documents cadastraux correspondants (pièces N°002, 002 BIS, 004, 004 BIS, 004 TER et 022).

Les parcelles proviennent de la division d'une propriété familiale opérée par donation-partage reçue le 18 septembre 1969. L'acte contient une mention concernant « 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, avec entretien à frais communs (pièce N°003).

B — Desserte historique de la propriété MASSENA par la rue des Prés Hauts

La propriété MASSENA jouxte la rue des Prés Hauts et dispose historiquement d'une desserte par le nord. La lettre préparatoire de Me RIVOIRE relève les déclarations des consorts MARTINIE relatives à « une entrée d'au moins 4 mètres jusqu'au chemin arrière ou rue des Prés Hauts » et rappelle qu'avant l'ouverture de l'avenue Thermale le terrain était desservi par le nord (pièce N°005).

Le dossier de permis de construire n° 13 580 déposé en 1982-1983 pour l'habitation des époux MASSENA comporte des éléments administratifs et graphiques relatifs à la desserte et au raccordement à la voie publique du côté de la rue des Prés Hauts.

Ce dossier de permis du 18 avril 1983 reprend 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 notamment des piquets, niveaux, escaliers, cave, remise et garage (pièce N°007).

En 1985, M. Alfred MASSENA a déposé une seconde demande de permis n° 063 113 85 Y 0169, permis n° 50169, pour la construction d'un abri de voitures rue des Prés Hauts.

Les plans placent un garage double au droit de cette rue, représentent deux véhicules, un accès orienté vers la voie publique et l'escalier préexistant.

Le dossier n'a pas été refusé mais n'a pas été suivi d'effet à l'initiative des époux Massena . Cette situation n'efface pas la portée historique des plans et déclarations quant à la desserte envisagée , qui était viable.(pièce N°008).

Ces documents montrent ainsi qu'en 1982-1983 puis en 1985 les époux MASSENA présentaient à l'administration une desserte organisée du côté de la rue des Prés Hauts, sans revendiquer comme condition nécessaire un droit général de passage automobile sur la parcelle voisine devenue KR 284.

La parcelle MASSENA offre en outre des possibilités de stationnement à proximité de cette voie et de cheminement vers l'habitation. La réalité, la praticabilité et les conditions précises de ce stationnement doivent être objectivées par les constatations techniques du rapport DAVID annoncé (pièce N°007 - déjà citée ; pièce N°008 - déjà citée ; pièce N°022 - déjà citée ; pièce N°023).

C — Protocole du 31 mars 2008 et organisation pratique des accès

À la suite de difficultés de voisinage, les parties ont signé le 31 mars 2008 un procès-verbal d'accord auquel force exécutoire a été donnée le 11 avril 2008 par la juridiction de proximité de Clermont-Ferrand (PROC-01).

Cet accord organise les modalités pratiques d'ouverture des portails et la maîtrise des moyens d'accès. Les consorts BONNARD y acceptent notamment de financer et d'installer un portail automatisé ; Mme MASSENA s'engage à limiter la communication du code d'accès aux membres de sa famille et, en cas de besoin, à ses fournisseurs et au service de sécurité (PROC-01 ; PROC-04).

Depuis leur installation effective en 2007, les époux BONNARD soutiennent avoir maintenu la tolérance d'usage personnel auparavant consentie par Mme QUOIZOLA, sœur de Mme MASSENA, financé et installé les équipements d'ouverture automatisée, fourni et adapté les moyens d'accès et permis à Mme MASSENA d'emprunter personnellement leur propriété lorsque sa situation le justifiait..

Le protocole identifie 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 des époux BONNARD, a été commandé et payé par eux. Ils ont la propriété exclusive de ces deux portails qui sont installés sur leur parcelle, et qu'ils ont entièrement financés..

En 2024, à la suite d'intrusions et de difficultés de maîtrise du digicode, les consorts BONNARD ont remplacé celui-ci par des télécommandes individualisées, afin de préserver l'équilibre prévu en 2008 : conserver l'accès possible mais maîtrisé, sans neutraliser la sécurité de leur domicile (pièce N°009).

D — Dégradation de l'accès rue des Prés Hauts et mesures de mise en sécurité

L'accès rue des Prés Hauts a souffert d'un défaut d'entretien ancien et persistant, aboutissant en 2025 au constat par Clermont Métropole d'une situation de danger avéré.. Les échanges avec Clermont Métropole établissent qu'une procédure contradictoire de mise en sécurité a été engagée courant décembre 2025 / janvier 2026 concernant le mur situé sur KR 349 (pièces N°010 et 011).

Des barrières ont été posées par Clermont Métropole, afin d'empêcher l'approche de la zone dangereuse. Dans l'état matériel depuis lors constaté, ces mesures rendent l'usage de l'accès impossible, situation également invoquée dans les attestations fournies par les intervenants de Mme MASSENA dans le cadre du référé (pièce N°010 - déjà citée ; pièce N°011 - déjà citée ; pièces adverses correspondantes).

(En possession de Me PAYEN , à fournir pour compléter le bordereau de pièces)

La procédure n'était toujours pas achevée à l'été 2026. Clermont Métropole indiquait le 16 juillet 2026 qu'un premier retrait de végétation avait commencé et que les barrières resteraient en place jusqu'à la réalisation complète des travaux.

Le 7 août 2026, la collectivité précisait avoir relancé Mme MASSENA faute de garanties suffisantes sur l'avancement et la bonne exécution de la mise en sécurité (pièce N°010 - déjà citée).

Les époux BONNARD ont adressé une mise en demeure datée du 1er août 2026 et signifiée le 6 août 2026, demandant l'achèvement des travaux au 30 septembre 2026. Ils sollicitent en conséquence une astreinte provisoire de 200 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir, exécutoire à titre provisoire, jusqu'au parfait achèvement des travaux (pièce N°012).

E — Procédures antérieures et ordonnance de référé du 16 juin 2026

Le différend a déjà donné lieu au jugement du 3 mai 2016, puis à une assignation en référé du 12 septembre 2025 et à l'ordonnance contradictoire du 16 juin 2026 rendue par le Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand sous le RG n° 26/00249 (PROC-02 ; PROC-03 à produire/identifier ; PROC-04).

Par cette ordonnance, le juge des référés 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 indemnitaire et, selon le dispositif produit, la demande présentée au titre de l'article 700 du Code de procédure civile (PROC-04).

Le juge a toutefois retenu l'existence de difficultés de déplacement de Madame MASSENA, du fait de son état de santé, lui rendant très difficile l'accès par la rue des prés hauts et ordonné une mesure strictement pratique : l'installation d'une boîte à clés sécurisée

contenant un moyen d'ouverture en état de fonctionnement, pour le portail du Boulevard thermal et le second portail séparant les parcelle , avec communication du code à Mme MASSENA et préavis de quinze jours en cas de changement.

La mise en place et le bon fonctionnement de cette boîte et du moyen d'ouverture ont été constatés par commissaire de justice, qui a également procédé à la signification des codes en vigueur (pièce N°013).

L'ordonnance n'a tranché ni la propriété de l'allée, ni l'existence d'une indivision, ni la constitution ou l'étendue d'une servitude. La mesure a été ordonnée « dans l'attente de la décision à intervenir au fond » (PROC-04).

II — OBJET DU LITIGE ET PRÉTENTIONS DE Mme MASSENA

Au dernier état des prétentions dont les consorts BONNARD ont connaissance, Mme MASSENA sollicite, directement ou indirectement, les mesures suivantes :

1. être déclarée recevable et bien fondée en ses demandes ;
2. faire constater une indivision forcée portant sur une bande d'environ quatre mètres de largeur située sur la parcelle KR 284 et menant jusqu'à sa propriété ;
3. obtenir, avant dire droit, la désignation d'un géomètre-expert afin de dresser un document d'arpentage, matérialiser la parcelle prétendument indivise, proposer une numérotation cadastrale et permettre sa publication au service de la publicité foncière, avec intervention d'un notaire si nécessaire ;
4. obtenir la suppression du portail, de son système de fermeture ou de verrouillage, des caméras et plus largement des dispositifs de sécurisation qu'elle estime installés sans son autorisation ;
5. obtenir que l'accès à KR 284 depuis le boulevard Thermal demeure constamment ouvert ou déverrouillé ;
6. obtenir la remise de quatre télécommandes en état de fonctionnement et diverses mesures provisoires relatives aux équipements d'accès ;
7. obtenir 20 000 € en réparation d'un préjudice moral et d'un trouble de jouissance ;
8. obtenir 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi que les dépens, incluant notamment les coûts de géomètre, de publicité foncière et, le cas échéant, de notaire ;
9. faire rejeter l'intégralité des demandes reconventionnelles des consorts BONNARD ;
10. faire écarter l'exécution provisoire des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre.

Les consorts BONNARD contestent le fond de ces prétentions. Ils soutiennent qu'aucun titre n'attribue à Mme MASSENA une quote-part indivise sur KR 284, qu'aucun droit général de passage carrossable libre et illimité n'est établi et que les mesures techniques, cadastrales, matérielles et indemnitaires demandées ne peuvent précéder la preuve du droit réel revendiqué.

III — DISCUSSION

A — Charge de la preuve et méthode d'analyse

Conformément à l'article 1353 du Code civil et à l'article 9 du Code de procédure civile, il appartient à Mme MASSENA d'établir les faits et le droit réel qu'elle invoque.

Les consorts BONNARD demandent au Tribunal de distinguer les titres et éléments matériels régulièrement produits des suppositions, rapprochements ou qualifications déduites de l'usage des lieux, qui découlent des conclusions de madame MASSENA

Les éléments personnels relatifs à l'âge, à l'état de santé et aux difficultés d'accès de Mme MASSENA ont été pris en compte pour les mesures pratiques ordonnées en référé. Ils demeurent toutefois distincts de la preuve de la propriété du sol, d'une indivision forcée, d'une servitude générale de passage ou d'un état d'enclave.

L'analyse doit donc partir de la chaîne des titres, de la publicité foncière et des décisions antérieures, puis confronter ces éléments à la configuration matérielle des accès.

B— Existence historique d'une desserte propre rue des Prés Hauts et contestation de l'état d'enclave

L'article 682 du Code civil réserve la servitude légale de passage 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 Cour de cassation a écarté l'état d'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 — annexe « Jurisprudence », [arrêt n°001](#)).

Les pièces anciennes, la cession de 1979 et les dossiers d'urbanisme de 1982-1983 et de 1985 établissent l'existence historique d'un accès propre vers la rue des Prés Hauts, avec un escalier et un projet de garage pour deux véhicules (pièce N°005 - déjà citée ; pièce N°006 - déjà citée ; pièce N°007 - déjà citée ; pièce N°008 - déjà citée ; pièce N°010 - déjà citée ; pièce N°011 - déjà citée ; pièce N°022 - déjà citée).

La seule circonstance qu'un accès soit aujourd'hui moins commode ou temporairement dégradé ne suffit pas, en elle-même, à établir un état d'enclave.

Mme MASSENA ne peut, se prévaloir de la dégradation de son propre accès pour imposer un passage général sur KR 284. 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 — annexe « Jurisprudence », [arrêt n°002](#)).

La procédure de mise en sécurité engagée fin 2025 / début 2026, la pose des barrières, la relance de Clermont Métropole du 7 août 2026 et la mise en demeure BONNARD du 1er août 2026 doivent être appréciées ensemble : elles établissent la nécessité de travaux et l'absence d'achèvement à la date d'établissement des présentes conclusions.

Complément technique — Rapport DAVID et rampe carrossable autonome

Le rapport technique de M. DAVID est identifié sous la pièce N°023 et doit être complété dès sa finalisation. Il est destiné à constater la configuration, l'état, la praticabilité et les possibilités d'utilisation de l'accès MASSENA depuis la rue des Prés Hauts, ainsi que l'état d'avancement des travaux de remise en sécurité (pièce N°023 - déjà citée, à compléter).

Il doit également examiner la faisabilité d'une solution entièrement située sur le fonds MASSENA : la création d'une rampe carrossable permettant l'accès des véhicules depuis la rue des Prés Hauts. Un devis détaillé, avec plans et coupes, doit compléter le rapport (pièce N°023 BIS à compléter).

Cette comparaison économique n'est pas invoquée comme un critère juridique autonome. Elle vise à mettre en évidence, si sa faisabilité est confirmée, l'existence d'une solution propre au fonds MASSENA susceptible de pérenniser un accès automobile autonome et d'améliorer l'indépendance fonctionnelle du bien.

C — Absence de propriété indivise ou d'indivision forcée sur KR 284

1. Les titres actuels ne créent aucune quote-part indivise

Ni l'acte de 1969 ni l'acte d'acquisition de 2005 ne décrivent toutefois une troisième parcelle autonome, une quote-part indivise de KR 284 ou une indivision forcée. La parcelle KR 284 a été vendue comme un ensemble cadastral déterminé, sans retranchement d'une bande indivise au profit de Mme MASSENA (pièce N°001 - déjà citée ; pièce N°003 - déjà citée ; pièce N°004 - déjà citée).

L'acte de donation-partage 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 du sol, aucun état descriptif et aucun mécanisme de gestion d'un bien commun (pièce N°003 - déjà citée).

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 que le sol soit pour autant transféré en propriété indivise.

La lettre préparatoire de Me RIVOIRE peut éclairer le contexte de la division, mais demeure un document préparatoire à la donation-partage et non un titre constitutif (pièce N°005 - déjà citée).

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, représentations graphiques ou mentions non publiées ne peuvent, à eux seuls, constituer ou rendre opposable une quote-part indivise sur KR 284.

La jurisprudence relative à l'opposabilité d'une servitude conventionnelle à l'acquéreur du fonds servant exige d'identifier précisément le droit publié, mentionné dans le titre d'acquisition ou effectivement connu de l'acquéreur ; elle ne permet pas d'étendre une clause relative aux réseaux ou à une « allée commune » à une indivision ou à un droit général de passage carrossable non désigné (Cass.

3e civ., 16 sept. 2009, n° 08-16.499 ; Cass. 3e civ., 24 sept. 2020, n° 19-19.179 — annexe « Jurisprudence », arrêts [n°003](#) et [004](#)).

2. Plans, états hypothécaires et jugement de 2016 ne suppléent pas l'absence de titre

La représentation de l'allée sur différents plans, sa coloration sur le plan de 1969 ou la signature d'un plan annexé à l'acte de vente du 1er février 2005 permettent de localiser un espace et d'éclairer sa destination matérielle de passage des réseaux. Elles ne suffisent pas, en l'absence de clause expresse, à créer une quote-part indivise du sol (pièce N°001 - déjà citée ; pièce N°003 - déjà citée).

De même, la mention d'un « passage commun » dans un état hypothécaire doit être lue avec l'acte publié auquel elle se rapporte. L'état hypothécaire retrace des formalités ; il ne crée pas par lui-même un droit réel distinct du titre source (pièce N°004 - déjà citée).

Mme MASSENA se prévaut du jugement du 3 mai 2016. Les motifs de cette décision utilisent les expressions « allée commune », « communauté d'usage » et « servitude de passage » et retiennent une participation aux frais d'entretien et de réparation du portail. Son dispositif condamne Mme MASSENA au paiement de sa participation aux réparations, mais n'attribue aucune quote-part de propriété sur KR 284 et ne constate aucune indivision forcée (PROC-02).

En application de l'article 480 du Code de procédure civile, l'autorité de la chose jugée s'apprécie au regard de ce qui a été tranché dans le dispositif. Les termes « communauté d'usage » et « allée commune » évoquées en 2016 ne peuvent donc, être assimilées à une communauté de propriété du sol.

3. L'indivision forcée suppose un accessoire objectivement indispensable

L'article 815 du Code civil pose le principe selon lequel nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision. L'indivision forcée et perpétuelle constitue une exception jurisprudentielle attachée à l'affectation objective d'un bien indivis au service commun de plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents.

La doctrine exige que le bien accessoire soit indissociable des fonds principaux : la disparition de sa jouissance commune doit rendre leur usage ou leur exploitation impossible ou les détériorer notablement. Une simple utilité, une commodité ou l'ancienneté d'un usage ne suffisent pas

Voir en ce sens la Doctrine : (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 »).

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, ou lorsqu'un lot comprenant les voies d'accès aux autres lots 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 — arrêts [n°005](#) et [006](#)).

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 — [arrêt n°007](#)). 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 — [arrêt n°008](#)).

Il est exact que plusieurs accès n'excluent pas automatiquement une indivision forcée lorsque l'impasse litigieuse a été dès l'origine affectée comme accessoire nécessaire à l'usage commun, ou lorsqu'un passage 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 ; Cass. 1re civ., 5 janv. 1967, n° 65-10.105 — arrêts [n°009](#) et [010](#)).

Ces décisions supposent néanmoins une affectation commune nécessaire et irremplaçable préalablement démontrée. Or les titres, les documents cadastraux et les dossiers d'urbanisme invoqués par les consorts BONNARD ne présentent pas l'allée de KR 284 comme l'accessoire indispensable du fonds MASSENA ; ils révèlent au contraire l'existence historique d'une desserte propre rue des Prés Hauts.

L'arrêt de la troisième chambre civile du 7 mai 2025 (n° 24-15.027), invoqué par Mme MASSENA, porte sur les droits de co-indivisaires à l'égard d'ouvrages édifiés sur un chemin déjà soumis à une indivision forcée. Il règle donc les effets d'une indivision déjà caractérisée et ne dispense pas celui qui revendique une indivision d'en établir préalablement l'existence (annexe « Jurisprudence », [arrêt n°011](#)).

D — Portée des titres : réseaux, passage et absence de droit carrossable général

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

La lettre préparatoire de Me RIVOIRE évoque une allée commune destinée notamment à permettre le passage des canalisations et à limiter les frais de création et d'entretien. Une servitude de passage carrossable n'est pas évoquée, car au contraire il est indiqué que la parcelle d'Elisabeth MASSENA dispose d'accès sur la rue des prés hauts, notamment par un « passage de 4 Mètres » Elle éclaire le contexte de la division, sans attribuer à elle seule une quote-part indivise ni un droit général de circulation automobile (pièce N°005 - déjà citée).

La servitude de réseau, par contre était rendue obligatoire par la non desserte de la rue des prés hauts pour les raccordements d'égout, eau, électricité.

La servitude de réseaux affectant le tréfonds résultant de l'acte de 1969 n'est pas contestée par les consorts BONNARD.

Elle a toujours été prise en compte dans les aménagements mis en place. Les échanges des 18 et 24 juin 2025 avec Clermont Auvergne Métropole portent sur la possibilité de raccorder les parcelles KR 373 et KR 349 au réseau d'assainissement de la rue des Prés Hauts ; la Métropole indique qu'une proposition d'extension a été inscrite au budget 2026 et que, si elle est validée, les travaux pourraient intervenir au second semestre 2026 (pièce N°014).

Il est également très significatif de constater les déclarations de Madame QUOIZOLA dans l'acte de cession de 2005 aux époux BONNARD. :

Dans la rubrique **servitudes**, dans laquelle la clause insérée dans la donation de 1969 est reprise, elle indique 1/ « que tous ces réseaux existent actuellement » Mais ne mentionne aucune servitude de passage carrossable; 2/ selon la formule notariée traditionnelle, qu'elle n'a laissé se constituer aucune autre servitude.

L'article 691 du Code civil prévoit que les servitudes discontinues ne peuvent s'établir que par titre et que la possession, même immémoriale, ne suffit pas.

L'article 702 interdit en outre d'aggraver la charge d'une servitude au-delà de son titre, ce qui ne permet pas d'étendre systématiquement une servitude de passage carrossable à une servitude de réseaux.

La Cour de cassation rappelle qu'un procès-verbal de bornage ou un document constatant un passage de fait ne constitue pas, à lui seul, le titre d'une servitude conventionnelle ; la mention d'un droit dans le seul titre du fonds dominant est également insuffisante si le titre du fonds servant ne l'établit pas. Une ordonnance de référé ne vaut pas davantage 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 — arrêts n°012 et 013).

Or, il faut constater que l'acte de cession de 2005, qui pourrait ne mentionner aucune servitude de passage carrossable.

Voir la **pièce N°006 BIS** pour les conditions d'exercice des servitudes conventionnelles.

Il en résulte, que les titres établissent bien une servitude passage des réseaux, mais ne démontrent ni une indivision du sol ni un droit général de circulation carrossable libre, permanent, illimité et transmissible dans l'étendue aujourd'hui revendiquée.

E — Protocole de 2008, tolérance de passage et sécurisation

Le procès-verbal d'accord du 31 mars 2008 n'est ni un acte notarié publié constitutif d'une servitude, ni un acte créant une indivision. Il ne désigne pas de fonds dominant et de fonds servant dans des conditions permettant de lui attribuer la portée d'un droit réel. Il s'agit d'un accord pratique destiné à apaiser un conflit de voisinage et à organiser l'ouverture des portails (PROC-01).

Il prolonge la tolérance de fait que Mme QUOIZOLA, venderesse du fonds BONNARD, avait consentie à sa soeurs, Elisabeth MASSENA, sur la parcelle vendue, alors non construite et inutilisée. Les époux BONNARD ont maintenu et aménagé cette tolérance après 2007, en conciliant la commodité personnelle de Mme MASSENA avec leur droit de propriété et la sécurité de leur domicile, par le protocole de 2008.

Le financement des portails et de leur automatiser, la remise et l'adaptation de moyens d'ouverture, les propositions de re-programmation des télécommandes et l'exécution de la mesure de boîte à clés sont invoqués comme autant de mesures destinées à préserver la faculté d'accès personnel, et non comme la reconnaissance d'un droit réel préexistant.

La limitation de communication du code aux membres de la famille et, en cas de besoin, aux fournisseurs et au service de sécurité montre que les moyens d'ouverture devaient rester maîtrisés. Cette clause ne tranche pas la propriété du sol, mais elle est difficilement compatible avec l'idée d'un dispositif librement communicable à tout tiers.

Il faut distinguer :

Le droit réel de passage, qui doit découler d'un titre, qui n'existe pas en l'espèce.

La tolérance personnelle accordée en considération de relations de voisinage.

L'usage abusif lorsqu'il correspond au passage de tiers ou véhicules sans titre ni nécessité et accroît la charge supportée par leur fonds.

Les époux 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 disposé de moyens d'ouverture depuis 2008, toujours reconnus par les décisions judiciaires intervenues depuis. Elle bénéficie désormais, en complément, de la boîte à clés sécurisée ordonnée en 2026.

Le remplacement du digicode par des télécommandes individualisées en 2024 est une adaptation d'un dispositif devenu trop facilement communicable, et non une suppression de l'accès.

En application des articles 1103, 1104 et 1193 du Code civil, les consorts BONNARD demandent que le protocole soit exécuté de bonne foi et demeure obligatoire tant qu'il n'a pas été modifié ou révoqué. Ils soutiennent que Mme MASSENA ne peut bénéficier des aménagements consentis tout en refusant les obligations de maîtrise et de confidentialité qui en constituent la contrepartie.

Ils invoquent enfin la jurisprudence selon laquelle une tolérance ne se transforme pas, par sa seule durée, en droit réel permanent opposable au propriétaire du fonds traversé (Cass. 3e civ., 14 mars 2024, n° 22-15.205 ; Cass. 3e civ., 17 sept. 2020, n° 19-17.729 — arrêts [n°014](#) et [015](#)).

F — Portail, télécommandes, caméras et portée de l'ordonnance de référé du 16 juin 2026

Les consorts BONNARD, propriétaires de KR 284, détiennent légitimement le droit de clore leur fonds., au titre de l'article 647 du code civil.

Le portail a été expressément accepté par Madame MASSERA dans le cadre du protocole de 2008 et répond à un objectif de sécurité. Son maintien n'est pas présenté comme une obstruction dès lors qu'elle dispose d'un moyen d'ouverture effectif. Le laisser constamment ouvert ou déverrouillé neutraliserait l'objectif même du dispositif et réintroduirait les difficultés de sécurité invoquées.

L'ordonnance de référé du 16 juin 2026 a précisément rejeté, dans ses motivations, la suppression du portail et du verrouillage, le maintien permanent en position ouverte ou déverrouillée, la remise de quatre télécommandes, la suppression des caméras et la provision indemnitaire. Elle a retenu une solution proportionnée et provisoire : la boîte à clés sécurisée (PROC-04).

En application des articles 484 et 488 du Code de procédure civile, une ordonnance de référé est une décision provisoire et n'a pas, au principal, autorité de chose jugée. Le constat d'une difficulté d'accès personnelle et la mise en place d'une boîte à clés ne constituent donc ni le titre d'une servitude, ni la reconnaissance d'une indivision, ni un droit carrossable perpétuel.

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 présentée comme une modalité provisoire et complémentaire permettant de garantir l'accès personnel de Mme MASSENA tout en maintenant la maîtrise des moyens d'ouverture.

G — Expertise, arpentage, matérialisation cadastrale et publicité foncière

Mme MASSENA sollicite une mesure d'instruction destinée à dresser un document d'arpentage, matérialiser une parcelle prétendument indivise, proposer une numérotation cadastrale et permettre sa publication.

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. De même, une publication foncière ne peut servir à constituer rétroactivement une quote-part qui n'est pas établie.

les époux BONNARD demandent donc le rejet de cette mesure en l'absence de titre. À titre subsidiaire seulement, si le Tribunal estimait une mesure technique utile, ils demandent qu'elle soit strictement limitée à la configuration matérielle des lieux, à la réalité des accès, aux possibilités de stationnement et au caractère suffisant de la desserte, sans préjuger ni créer un droit réel.

H — Demandes indemnitaires de Mme MASSENA

Mme MASSENA sollicite 20 000 € au titre d'un préjudice moral et d'un trouble de jouissance qu'elle impute aux difficultés d'accès et aux mesures de sécurisation.

Les consorts BONNARD contestent l'existence d'une faute de leur part justifiant l'indemnité forfaitaire demandée. Ils rappellent que l'accès rue des Prés Hauts est affecté par une procédure de mise en sécurité et des travaux non achevés, tandis que le juge des référés n'a pas retenu, au stade provisoire, les demandes indemnitaires de Mme MASSENA.

Ils demandent également le rejet de la demande de 6 000 € au titre de l'article 700 et des dépens réclamés pour les opérations de géomètre, de publicité foncière ou de notaire, ces frais ne pouvant selon eux être mis à leur charge pour matérialiser un droit indivis précisément contesté et non établi.

I — Demandes reconventionnelles des consorts BONNARD

1. Contradictions de qualification et allégations non corroborées

Les consorts BONNARD reprochent à Mme MASSENA de tenter de transformer, par qualifications successives, une situation de fait et une tolérance de voisinage en indivision forcée, servitude générale et état d'enclave sans produire de titre correspondant.

Ils relèvent que la qualification actuelle d'« indivision forcée » coexiste dans les conclusions de Madame Massena, avec l'invocation d'articles du Code civil relatifs au droit de propriété et aux servitudes, notamment les articles 545, 647 et 701. Ils soutiennent qu'une même allée ne peut être présentée simultanément comme un bien indivis et comme un passage grevant la propriété d'autrui sans clarification du fondement juridique invoqué.

2. Incidents, interventions de tiers et mesures de sécurité

Depuis 2007, les consorts BONNARD invoquent une aggravation des contraintes d'accès sur leur propriété, qu'ils relient notamment au défaut d'entretien de l'accès MASSENA rue des Prés Hauts, et son désir continu d'obtenir un droit réel, inexistant en l'état, afin de mieux valoriser son fonds.

La pièce N°015 en présente une chronologie de synthèse ; les mains courantes de la pièce N°017 établissent l'existence de déclarations faites aux forces de l'ordre.

Ils soutiennent avoir répondu aux difficultés non par la suppression de l'accès personnel de Mme MASSENA, mais par la recherche répétée de solutions pratiques : conciliation de 2008, financement et automatisation des portails, remise de moyens d'ouverture, adaptations techniques, proposition de conciliation de 2025, propositions de re-programmation et exécution de la mesure provisoire de 2026.

Ils soutiennent en contrepoint que les codes et moyens d'accès ont été transmis à des tiers, provoquant des intrusions jusque dans leur garage privé. Par courrier, ils ont notamment protesté contre un projet d'intervention annoncé par l'entreprise DEPANN'AUTOMATISME sur leurs équipements privatifs, dont le système de commande du portail (pièce N°016).

3. Tentative de conciliation de 2025

Une nouvelle tentative de conciliation a été engagée en mai 2025 : saisine enregistrée le 19 mai 2025 et constat d'échec dressé le 17 juin 2025 après information par le conseil de Mme MASSENA qu'elle ne participerait pas au rendez-vous proposé (pièce N°018).

Le projet de convention proposé en 2025, par les époux BONNARD, comme base de discussion ne constitue ni un titre, ni un aveu de l'existence d'une indivision ou d'une servitude antérieure, mais une tentative de formaliser les conditions pratiques d'un usage toléré et de sécuriser les accès, en les faisant évoluer, au vu d'éléments nouveaux qui leurs avaient été cachés jusqu'alors.

4. Orage du 3 mai 2025, télécommandes et attestation FRANCK

Le sinistre électrique du 3 mai 2025 est documenté par la la presse locale, la déclaration à l'assurance, la quittance d'indemnité et les justificatifs de réparation ou remplacement (pièce N°019). Les échanges de 2025 retracent ensuite plusieurs mises en demeure, réponses et propositions relatives aux télécommandes et à leur re-programmation (pièce N°020).

L'ordonnance de référé relève qu'il n'est pas possible d'effacer à distance une seule télécommande sans effacer la mémoire du récepteur et que la preuve d'une déprogrammation systématique imputable aux époux BONNARD n'était pas établie avec l'évidence requise en référé (PROC-04).

Mme MASSENA invoque l'attestation de Mme FRANCK selon laquelle une télécommande aurait continué à fonctionner après l'orage, aurait été remise à Mme MASSENA le 24 juillet 2025 puis aurait cessé de fonctionner ultérieurement (ADV-05). Les consorts BONNARD soutiennent que cette seule succession temporelle ne démontre pas une désactivation volontaire, d'autant que le juge des référés a relevé que la télécommande de la fille de Mme MASSENA fonctionnait toujours.

5. Préjudice invoqué et fondements des demandes reconventionnelles

Les consorts BONNARD invoquent un trouble de jouissance durable, des contraintes de sécurisation, un préjudice moral ainsi que des frais techniques liés aux incidents et contestations. La pièce N°015 - déjà citée, la pièce N°016 - déjà citée, la pièce N°017 - déjà citée, la pièce N°018 - déjà citée, la pièce N°019 - déjà citée, la pièce N°020 - déjà citée et les décisions PROC-02 et PROC-04 sont invoquées comme éléments primaires ; un état chiffré distinct doit compléter le dossier (pièce N°025).

Ils fondent leurs demandes sur l'article 1240 du Code civil, sur l'article 1253 relatif aux troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage et, le cas échéant, sur l'article 32-1 du Code de procédure civile relatif à l'exercice abusif du droit d'agir.

J — À titre infiniment subsidiaire : conséquences financières d'une indivision forcée

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

La bande litigieuse est présentée comme représentant environ 142 m², soit 71 m² pour une quote-part théorique de moitié. Il est retenu une hypothèse basse de valorisation, de 200 €/m² pour la valeur du terrain, soit 14 200 € pour 71 m². (selon les avis de valeur Mercure)

Le tableau de répartition et de réévaluation du 28 avril 2026 évalue à 19 069,52 € la quote-part de Mme MASSENA correspondant à 50 % des travaux d'aménagement / viabilisation recensés (pièce N°024), avec factures jointes

La propriété BONNARD avait été estimée entre 850 000 € et 880 000 € net vendeur en octobre 2023, soit une valeur médiane de 865 000 €.

Le dossier MERCURE retient en 2026 une valeur de référence de 730 000 € net vendeur et distingue l'évolution générale du marché de l'effet supplémentaire qu'aurait, selon le courriel du 23 juillet 2026, une hypothèse d'indivision portant sur une bande de passage d'environ 140 m² ; ce courriel évoque alors une valeur pouvant devenir inférieure à 700 000 € et une valeur indicative de terrain d'environ 250 €/m² (pièce N°021).

Pour le chiffrage subsidiaire de leurs demandes, les consorts BONNARD retiennent néanmoins une hypothèse prudente de 200 €/m² pour le terrain et un poste distinct de dépréciation de 85 000 €, dont l'appréciation relève du Tribunal.

Sur les bases ci-dessus, les trois composantes sont : 14 200 € au titre la copropriété de 71 m² à 200 €/m², 19 069,52 € au titre de la quote-part de travaux de viabilité acceptés depuis 2028, et 85 000 € au titre de la dépréciation , soit 118 269,52 €.

Le montant global arrondi s'établi ainsi à : 118 269 €.

IV — PAR CES MOTIFS

Vu les articles 637, 647, 682 et suivants, 686 et suivants, 691, 701, 702, 815, 1103, 1104, 1193, 1240, 1253 et 1353 du Code civil ;

Vu les articles 9, 32-1, 480, 484, 488, 514, 514-1, 696 et 700 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 les articles L. 131-1, L. 131-2 et R. 131-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;

Vu le procès-verbal d'accord du 31 mars 2008 auquel force exécutoire a été donnée le 11 avril 2008 ;

Vu le jugement du 3 mai 2016 ;

Vu l'ordonnance de référé du 16 juin 2026, RG n° 26/00249 ;

Vu le document constatant la mise en place et le bon fonctionnement de la boîte à clés et du moyen d'ouverture ;

Vu les dossiers d'urbanisme de 1982-1983 et 1985, sous réserve de leur production régulière aux débats ;

Vu les avis de valeur et commentaires du Groupe MERCURE d'octobre 2023 et juillet 2026 ;

Vu le tableau de répartition et de réévaluation du 28 avril 2026 ;

Vu l'ensemble des pièces versées aux débats ;

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

À TITRE PRINCIPAL

1. Sur les prétentions de Mme MASSENA et la portée de l'ordonnance de référé

– Débouter Mme Elisabeth MASSENA de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

– Constater que la mise en place d'une boîte à clés sécurisée contenant un moyen d'ouverture en état de fonctionnement a été matériellement constatée ;

– Dire et juger, que les obligations mises à la charge des époux BONNARD par l'ordonnance du 16 juin 2026 ont été exécutées ;

– Dire et juger que l'ordonnance du 16 juin 2026, de nature provisoire et dépourvue d'autorité de chose jugée au principal, ne constitue pas un titre de droit réel et 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 ;

- Constaté 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 la demande 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 la desserte rue des Prés Hauts et la contestation de l’état d’enclave

- Dire et juger que les pièces produites établissent l’existence historique d’un accès propre de la propriété MASSENA vers la rue des Prés Hauts et, en conséquence, rejeter la qualification d’enclave dans l’étendue où elle ferait du passage sur KR 284 l’unique desserte possible ;

- Constaté que les dossiers d’urbanisme de 1982-1983 et 1985 présentent une desserte organisée du côté de la rue des Prés Hauts et que cet accès doit être pris en compte dans l’appréciation de la situation du fonds MASSENA ;

- Dire et juger que Mme MASSENA doit assurer l’entretien régulier, la remise en état et la sécurisation des ouvrages lui appartenant ou dont elle a la charge sur l’accès rue des Prés Hauts ;

- 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 général de passage sur leur propriété ;

- Constaté qu’une procédure contradictoire de mise en sécurité a été engagée courant décembre 2025 / janvier 2026 concernant la propriété de Mme MASSENA, par Clermont Communauté, que des barrières seront maintenues jusqu’à réalisation complète des travaux et que la collectivité a encore relancé Mme MASSENA le 7 août 2026 faute de garanties suffisantes sur l’avancement de la mise en sécurité ;

- Constaté que Mme MASSENA a été mise en demeure le 1er août 2026 par les époux BONNARD d’effectuer les travaux de remise en état et d’entretien de l’accès rue des Prés Hauts, cette mise en demeure ayant été signifiée le 6 août 2026 et fixant au 30 septembre 2026 l’achèvement complet des travaux ;

- Ordonner à Mme MASSENA de réaliser et d’achever les travaux de remise en état et de sécurisation nécessaires au rétablissement effectif de l’accès depuis la rue des Prés Hauts, et assortir cette obligation d’une astreinte provisoire de 200 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir, exécutoire de droit à titre provisoire, et jusqu’au parfait achèvement des travaux dûment justifié ;

- Dire n’y avoir lieu d’écarter l’exécution provisoire de droit de ce chef, compte tenu de l’ancienneté de la procédure de mise en sécurité, du maintien des barrières, de la relance de la collectivité en août 2026, de la mise en demeure BONNARD signifiée le 6 août 2026 et de l’absence d’achèvement des travaux ;

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 donation-partage de 1969 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, à lui seul, une indivision du sol mais au mieux une modalité d’usage permettant la pérennité de la servitude de passage de réseaux ;

– 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 propriété indivise ou 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 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 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 conjoints BONNARD ;

– Dire et juger que l’acte de 1969 prévoit le passage des réseaux, mais qu’il ne désigne aucune quote-part indivise du sol et ne définit pas un droit général de circulation carrossable libre, permanent et illimité ;

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 tolérance personnelle de bon voisinage organisée pour les besoins propres de Mme MASSENA, et non comme une servitude réelle de passage ;

– 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 conjoints BONNARD ;

– Dire et juger que le protocole de 2008 n’a pas créé une servitude de passage ni une indivision du sol, mais a organisé les modalités pratiques et sécurisées de l’accès ; dans le cadre d’une tolérance accordée à titre personnel à Madame MASSENA.

– Dire et juger que Mme MASSENA doit respecter 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 mis à sa disposition dans le cadre de l’usage de cette tolérance, à une personne non autorisée, sous astreinte de 500 € par infraction constatée ;

5. Sur le portail et les dispositifs 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 et l'absence d'achèvement des travaux de remise en état de l'accès rue des Prés Hauts ont aggravé les contraintes d'accès invoquées dans le litige et contribué aux difficultés supportées par les consorts 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 que les dossiers de permis de construire de 1982-1983 et de 1985 établissent que les époux MASSENA connaissaient et présentaient à l'administration une desserte du côté de la rue des Prés Hauts, sans y revendiquer un droit général de passage automobile sur KR 284 ;

– 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 les considérations personnelles relatives à l'âge, à la santé et aux difficultés d'accès, tout en devant être prises en compte pour les mesures pratiques, demeurent distinctes de la preuve et de la qualification des droits réels invoqués ;

– Dire et juger que la multiplication alléguée des procédures, incidents, contestations et interventions de tiers sur les équipements privatifs des consorts BONNARD caractérise, si elle est retenue au vu des pièces produites, un comportement fautif ou 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 € à titre de dommages-intérêts en réparation du trouble de jouissance, de la gêne abusive et du préjudice moral allégués ;**

– Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 10 000 € au titre des frais techniques, de sécurisation, de remplacement ou de vérification des moyens d'accès.

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 du droit réel revendiqué, ou à tout le moins réservés ;

À TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE

– Dans l’hypothèse où le Tribunal retiendrait, par impossible, 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 € au titre de la valeur de 71 m² de terrain sur la base de 200 €/m² ;

– Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 19 069,52 € au titre de sa quote-part de 50 % des travaux d’aménagement / viabilisation, sur la base du tableau du 28 avril 2026, sous réserve de la production des factures sous-jacentes si elles sont contestées ;

– Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 85 000 € au titre de la dépréciation alléguée de leur bien ;

– Dire qu’en additionnant ces trois composantes, le montant s’établit à 118 269,52 €, arrondi à 118 269 € ;

EN TOUT ÉTAT DE CAUSE

– Condamner Mme MASSENA à verser aux consorts BONNARD la somme de 2 000 € 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.

V — BORDEREAU DES PIÈCES.

Nota de concordance — La numérotation générale des pièces BONNARD est celle du présent bordereau (001 à 025, avec 002 BIS, 004 BIS, 004 TER, 006 BIS et 023 BIS). Les numéros plus anciens ou sous-références figurant à l'intérieur de certains dossiers consolidés, notamment dans les pièces N°015 et N°020, sont conservés comme repères documentaires internes et ne constituent pas une seconde numérotation des pièces produites.

N°	Document	Date / référence	Utilisation dans les conclusions
PIÈCES DE PROCÉDURE CITÉES DANS LE CORPS			
PROC-01	Protocole d'accord du 31 mars 2008 avec formule exécutoire	31 mars / 11 avr. 2008	Organisation des moyens d'ouverture et limitations de communication du code.
PROC-02	Grosse du jugement de la juridiction de proximité	3 mai 2016	Allée commune / communauté d'usage / servitude de passage ; participation aux frais ; aucune quote-part de sol dans le dispositif.
PROC-03	Assignation / dossier de référé de septembre 2025 et actes associés	12 sept. 2025	Chronologie procédurale et demandes antérieures.
PROC-04	Ordonnance de référé - TJ Clermont-Ferrand, RG 26/00249	16 juin 2026	Rejet de plusieurs demandes relatives au portail ; mesure provisoire de boîte à clés ; portée non constitutive d'un droit réel.
PIÈCES BONNARD			
001	Acte authentique d'acquisition QUOIZOLA → BONNARD, avec plan annexé	1er févr. 2005	Titre de propriété KR 284 ; désignation et origine des droits invoqués.
002	Historique cadastral des parcelles KR 284 / KR 349 et parcelles connexes	1969-2025	Chaîne cadastrale, divisions et changements de numérotation.
002 BIS	Matrices cadastrales BONNARD / MASSENA	2024-2025	Propriété actuelle et références cadastrales / primitives de KR 284, KR 349 et KR 373.
003	Donation-partage MARTINIE	18 sept. 1969	Origine des lots ; allée de 4 m ; réseaux ; entretien à frais communs.
004	États hypothécaires - document unique BONNARD / MASSENA	2025	Formalités publiées concernant les parcelles BONNARD et MASSENA.
004 BIS	État hypothécaire - parcelle BONNARD	6 nov. 2025	Formalités publiées relatives à KR 284 et à l'acquisition BONNARD / TUZET.
004 TER	État hypothécaire - MASSENA	31 juil. 2025	Formalités publiées relatives aux parcelles MASSENA.
005	Lettre préparatoire / lettre d'intention de Me RIVOIRE	1969	Contexte de la division ; accès arrière / rue des Prés Hauts ; fonction de l'allée et des réseaux.
006	Vente / cession MASSENA à la Ville de Clermont-Ferrand	1979	Évolution de l'emprise et de la desserte par la rue des Prés Hauts.
006 BIS	Le droit de passage conventionnel - Conditions de validité	Synthèse juridique - 2026	Exigence d'un titre pour les servitudes discontinues ; articles 688, 691 et 695 du Code civil ; jurisprudence de référence.
007	Permis de construire et commentaires - habitation MASSENA	1982-1983	Desserte de la propriété et organisation administrative des accès.
008	Permis / projet de garage MASSENA et commentaires	1985	Projet de garage pour deux véhicules côté rue des Prés Hauts ; escalier préexistant.
009	Suppression des digicodes - dossier sans doublon	2024	Évolution du système d'ouverture et motifs de sécurisation invoqués.
010	Échanges avec Clermont Métropole - mise en sécurité rue des Prés Hauts	2025-2026	Procédure de mise en sécurité ; travaux, barrières et relances.
011	Sécurisation rue des Prés Hauts et impossibilité d'accès	8 déc. 2025 et suites	État matériel des lieux, barriérage et impossibilité d'accès.
012	Mise en demeure BONNARD - travaux rue des Prés Hauts, signifiée par commissaire de justice	1er / 6 août 2026	Achèvement des travaux demandé au 30 sept. 2026 ; fondement de l'astreinte sollicitée.
013	Constat de bon fonctionnement de la boîte à clés et des télécommandes	20 juil. 2026	Exécution matérielle de la mesure ordonnée en référé.
014	Échanges Clermont Auvergne Métropole - assainissement rue des Prés Hauts / projet d'extension	18 et 24 juin 2025 / projet 2026	Demande de raccordement de KR 373 / KR 349 au réseau de la rue des Prés Hauts ; proposition d'extension inscrite au budget 2026, travaux possibles au second semestre 2026 si validation.

N°	Document	Date / référence	Utilisation dans les conclusions
015	Tableau des incidents et désagréments - version complète	2005-2026	Chronologie de synthèse. Les anciennes mentions internes « pièce 16 ter » et « Doc. 001 à 034 » sont des repères de travail et ne modifient pas la présente numérotation générale.
016	Courrier BONNARD après l'appel de DE-PANN'AUTOMATISME	mars-avr. 2025 - date postale non renseignée	Opposition à une intervention annoncée sur le terrain et les équipements privatifs BONNARD, notamment le dispositif de commande du portail.
017	Dossier des mains courantes	juin-déc. 2025	Déclarations successives aux forces de l'ordre et compte rendu associé ; éléments de chronologie à apprécier avec les pièces contemporaines.
018	Dossier de conciliation classé par date	mai-juin 2025	Exposé du litige, saisine du conciliateur, échanges et constat d'échec de la tentative amiable.
019	Dossier dommage électrique	3 mai-3 sept. 2025	Épisode orageux du 3 mai 2025 ; déclaration d'assurance ; quittance d'indemnité ; justificatifs de réparation et de remplacement.
020	Dossier chronologique télécommandes / déprogrammations	juil.-déc. 2025	Dossier consolidé des échanges et constats relatifs aux télécommandes. Les références internes 51, 52, 52 bis, 53, 54, 54 bis, 59, 59 bis et 59 ter restent des sous-repères internes et ne renumérotent pas le bordereau général.
021	Avis de valeur et commentaires Groupe MERCURE - évaluations 2023 / 2026	18 oct. 2023 / juill. 2026 / courriel 23 juill. 2026	Évaluation 2023 : 850 000 à 880 000 € ; référence 2026 : 730 000 €. Le dossier distingue la baisse générale du marché et l'effet supplémentaire d'une éventuelle indivision ; le courriel évoque une valeur < 700 000 € et environ 250 €/m ² pour le terrain. Il ne fixe pas un taux autonome de dépréciation de 10 %.
022	Évolution cadastrale - plans historiques	1913 / 1975 / 1980 / 31 mars 2008	Plans historiques venant compléter la reconstitution cadastrale de la pièce N°002.
023	Rapport technique DAVID - à compléter	2026 - à compléter	Pièce réservée. En l'état, le fichier contient uniquement le cartouche / emplacement du rapport ; le rapport technique doit être versé avant dépôt s'il est invoqué au fond.
023 BIS	Devis création rampe rue des Prés Hauts - à compléter	2026 - à compléter	Pièce réservée. Le devis, ses plans, coupes et chiffrage doivent être ajoutés avant dépôt s'ils sont invoqués.
024	Travaux d'aménagement de l'allée - quote-part MASSENA	28 avr. 2026 (tableau de réévaluation)	Tableau et factures : coût TTC recensé 22 975,33 €, quote-part initiale 11 487,66 € ; quote-part réévaluée indiquée à 19 069,52 €.
025	Réclamation frais techniques et procédure - à compléter	2005-2026 - à compléter	Pièce réservée. Le fichier actuel est un emplacement à compléter ; l'état chiffré et ses justificatifs doivent être versés avant dépôt si cette demande est maintenue.

VI — ANNEXE JURISPRUDENCE

Décisions classées selon leur ordre de première apparition dans le corps corrigé

N° cité	Référence / solution	Principe ou portée utile	Utilisation dans le corps corrigé	Source
001	Cass. 3e civ., 28 janv. 2021 n° 20-10.777 — Rejet	Pas d'enclave lorsque le fonds dispose déjà d'un accès suffisant à la voie publique ; une seconde voie ne se justifie pas par la seule	Accès rue des Prés Hauts / absence d'enclave alléguée.	Légifrance
002	Cass. 3e civ., 9 nov. 2017 n° 16-21.574 — Rejet	L'enclavement volontaire résultant de l'aménagement du fonds par son propriétaire ou ses auteurs peut faire obstacle à la revendication	Dégradation ou aménagement imputable au fonds MASSENA.	Légifrance
003	Cass. 3e civ., 16 sept. 2009 n° 08-16.499 — Rejet	Opposabilité d'une servitude conventionnelle à l'acquéreur : publication, mention dans le titre ou connaissance effective lors de l'ac-	Clause des titres / opposabilité d'un droit de passage ou d'une indivision.	Légifrance
004	Cass. 3e civ., 24 sept. 2020 n° 19-19.179 — Rejet	Même exigence d'identification et d'opposabilité du droit : publication, titre ou connaissance effective de la servitude.	Complète l'arrêt n°001 sur l'opposabilité aux acquéreurs.	Légifrance
005	Cass. 3e civ., 12 mars 1969 n° 67-10.335 — Rejet	Une parcelle affectée au service commun d'immeubles riverains peut relever d'une indivision perpétuelle et forcée.	Définition et origine de l'indivision forcée.	Légifrance
006	Cass. 3e civ., 27 mai 2010 n° 09-65.338 — Rejet	Un lot comprenant notamment des voies d'accès et constituant l'accessoire indispensable des immeubles desservis peut être en	Critère de l'accessoire indispensable.	Légifrance
007	Cass. 3e civ., 27 oct. 2010 n° 09-13.600 — Cassation	L'indivision forcée suppose que le partage rende impossible l'usage ou l'exploitation des fonds principaux, ou les détériore notable-	Critère central de nécessité / impossibilité ou détérioration notable.	Légifrance
008	Cass. 3e civ., 6 avr. 2023 n° 21-17.774 — Cassation partielle	Dans le projet, décision invoquée pour discuter le caractère indispensable d'un accès lorsqu'un autre accès existe ; portée à appré-	Existence d'un accès alternatif et caractère indispensable allégué.	Légifrance
009	Cass. 3e civ., 12 oct. 2010 n° 09-12.082 — Rejet	Un passage commun effectivement nécessaire à l'usage normal de plusieurs immeubles, dont la privation rendrait cet usage anorma-	Hypothèse dans laquelle un passage conserve une fonction propre et nécessaire.	Légifrance
010	Cass. 1re civ., 5 janv. 1967 n° 65-10.105 — Rejet	Décision ancienne citée par le projet au titre de la notion d'indivision forcée et perpétuelle ; elle figure comme précédent de rapproche-	Plusieurs accès / fonction distincte et indispensable du bien commun.	Légifrance
011	Cass. 3e civ., 7 mai 2025 n° 24-15.027 — Cassation partielle	Droits de coïndivisaires sur un chemin déjà reconnu indivis ; possibilité de demander la suppression d'ouvrages nouveaux réalisés	Effets d'une indivision déjà caractérisée ; ne dispense pas d'en prouver l'existence.	Légifrance
012	Cass. 3e civ., 12 mai 2016 n° 15-14.984 — Cassation	Un procès-verbal de bornage qui fixe les limites et constate une situation de fait ne constitue pas, à lui seul, un acte créant une	Portée du bornage et des documents constatant un passage de fait.	Légifrance
013	Cass. 3e civ., 18 févr. 2014 n° 12-29.410 — Rejet	Une ordonnance de référé constatant une situation provisoire ne prouve pas, à elle seule, la reconnaissance d'un droit réel de	Portée de l'ordonnance de référé et absence de reconnaissance d'un droit réel.	Légifrance
014	Cass. 3e civ., 14 mars 2024 n° 22-15.205 — Rejet	Une tolérance de passage assurant un accès suffisant à la voie publique peut exclure l'état d'enclave tant qu'elle est maintenue.	Tolérance de passage : incidence sur l'enclave, sans la transformer automatiquement en droit réel.	Légifrance
015	Cass. 3e civ., 17 sept. 2020 n° 19-17.729 — Cassation	Un fonds bénéficiant d'une tolérance de passage permettant un libre accès à la voie publique n'est pas enclavé tant que cette	Tolérance et absence d'enclave tant qu'elle subsiste.	Légifrance

FIN DU PROJET RECOMPOSÉ