

**COPIE**

**AUDIENCE VENTE FORCEEE JEX TJ CUSSET  
du MERCREDI 13 MAI 2026**

*MAISON à SAINT GERMAIN DES FOSSES (03260) 8 rue du Pont Canon*

MISE A PRIX : **20 000 €**

Affaire : **BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE C** [REDACTED]

Dossier : 25039 DP

RG : 25/00438

Jgt JEX ORIENTATION du 11/02/2026

**DIRE (servitude)**

L'an deux mille vingt six, et le : 04 MAI.-----

Au Greffe du JEX – Service des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de CUSSET, et par devant Nous, Greffier, a comparu Maître François FUZET, Membre de la SCP HUGUET BARGE-CAISERMAN FUZET, poursuivant la vente par adjudication aux Enchères Publiques dont s'agit.

Lequel nous a fait savoir qu'il entendait annexer au cahier des conditions de vente, dans le prolongement de l'acte d'acquisition du 04/07/2003, déjà annexé au cahier des conditions de vente, une ordonnance de référé du TGI CUSSET du 09/11/2016 concernant une servitude à la charge de FEU [REDACTED] d'accès d'un portillon ou de création d'une ouverture dans le mur d'enceinte au droit de l'escalier en faveur de M. CORJON et concernant la suppression de tout dispositif empêchant le libre passage au niveau de l'ancienne porte grillagée dans le jardin de M [REDACTED]

Le poursuivant annexe également l'arrêt de la Cour d'Appel de RIOM du 06/03/2018 confirmant cette ordonnance.

Le poursuivant entend donner ces renseignements à titre de pure information.

Et à ledit Maître François FUZET, Avocat signé ,  
Sous toutes réserves.

09 Novembre 2016

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CUSSET

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

COPIE

RG N°16/00134

70B

Le NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE SEIZE,

Nous, Yves-Armand FRASSATI Président du Tribunal de Grande Instance de CUSSET (Allier), tenant l'audience des référés, assisté de Madame HAZEBROUCQ, faisant fonction de Greffier, avons rendu la décision suivante :

C/

ENTRE :

DEMANDEUR

Monsieur [REDACTED]  
de nationalité Française, né le 09 Janvier 1953 à MONTCRESSON (45700),  
demeurant 13 Rue du Moulin Froid - 03260 SAINT GERMAIN DES FOSSES.

Représenté par Maître Jean-sébastien LALOY de la SCP  
FREYDEFONT-LALOY, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

ET :

DEFENDEUR

Monsieur [REDACTED]  
demeurant 8 Rue du Pont Canon - 03260 SAINT GERMAIN DES FOSSES.

Représenté par Maître Christian GRAS de la SELARL GRAS CHRISTIAN,  
avocats au barreau de CUSSET/VICHY

exécutoire et expédition à  
SCP FREYDEFONT-LALOY  
M<sup>e</sup> BLOCH  
le 9 novembre 2016

Les débats ont eu lieu le 05 Octobre 2016 pour notre ordonnance  
être rendue ce jour par mise à disposition au Greffe.

Vu l'assignation du 7 septembre 2016 et les conclusions formées par Jean- [REDACTED] à l'encontre de [REDACTED] aux fins de :

- ordonner par tous moyens le rétablissement intégral des deux servitudes de passage à son profit permettant l'accès à l'escalier desservant le premier étage de sa maison et l'accès au jardin situé à l'arrière de la propriété, dans le délai d'un mois à compter de la signification de la décision à intervenir ;
- ordonner en ce sens la destruction du muret au droit de l'escalier et que soit remis à [REDACTED] un jeu de clé du portillon de [REDACTED] [REDACTED]nant sur la voie publique ainsi que l'enlèvement de tous éléments obstruant le droit de passage (barrière en bois, haie de lauriers, grillage, dalles ciment...), le tout sous astreinte ;
- condamner [REDACTED] à payer la somme de 2000€ au titre du préjudice de jouissance, outre 1500€ au titre de l'article 700 ainsi que les entiers dépens en ce compris les frais de constat ;

A ces effets, [REDACTED] indique que :

- en application des dispositions de l'article 809 du code de procédure civile, il convient de permettre l'accès à l'escalier et au jardin conformément à la servitude établie par acte authentique du 3 janvier 1925, laquelle correspond à la nécessité de désenclaver lesdits accès ;
- aucune contestation sérieuse ne peut être utilement soutenue sur l'existence de ses servitudes comme rappelé par monsieur ORTONNE, architecte expert dans le cadre de l'expertise amiable contradictoire du 27 mai 2015 ;
- l'acte notarié ne précise pas l'usage agricole de la servitude de passage au jardin, dont l'entretien des végétaux est à présent rendu impossible ;
- l'existence d'un bail est sans effet sur la servitude attachée au fonds, et [REDACTED] est donc recevable à agir dans le cadre de la présente instance ;

Vu les conclusions en réponse formées par [REDACTED] aux fins de :

- constater qu'il soulève une contestation sérieuse et dire la juridiction incompétente pour statuer sur l'existence de la subsistance du droit de brouette compte tenu de la disparition de tout jardin dans la propriété de [REDACTED] compte tenu de l'absence manifeste d'état d'enclave de la parcelle AE84;
- constater que [REDACTED] n'a aucun intérêt à utiliser son escalier n'étant plus bénéficiaire d'aucun droit direct sur celui-ci, l'usage en étant réservé à son preneur qui seul a la possibilité de demander au propriétaire d'engager cette action et constater son absence d'intérêt à agir ;
- à titre subsidiaire débouter le demandeur de ses demandes ;
- condamner [REDACTED] à payer la somme de 1200€ à titre de dommages intérêts pour procédure abusive outre 1800€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance ;

A ces fins, [REDACTED] relève que :

- les lieux ont été aménagés de façon à ce qu'aucun accident ne puisse survenir sur l'escalier de son voisin qui est dangereux comme n'étant pas aux normes ;
- le droit de brouette qui lui est opposé n'existe plus en raison de la disparition de l'usage agricole du fonds voisin qui a été transformé en véranda et pelouse, et alors que les lieux ne sont pas enclavés puisque [REDACTED] peut y accéder depuis son habitation ;

L'affaire a été appelée à l'audience publique à laquelle les parties représentées par leur conseil se sont référées à leurs écritures.

### MOTIFS DU JUGEMENT

Attendu que le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé en vertu de l'article 809 alinéa premier du code de procédure civile, peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser le trouble manifestement illicite, étant précisé que l'existence de contestations sérieuses n'interdit pas au juge des référés de prendre toute mesure par lui jugée utile ;

- recevabilité de [REDACTED] agir en qualité de propriétaire du fonds :

Attendu que le propriétaire du fonds se prévalant du bénéfice d'une servitude à son profit dispose d'un intérêt à agir indépendamment de la mise à bail des lieux ;

- droit de passage menant à l'escalier :

Attendu que [REDACTED] a obstrué le passage menant à l'escalier extérieur de la maison de [REDACTED] en édifiant un muret d'enceinte sur son fonds, entraînant de fait la perte d'accès et alors même que la servitude de passage n'est pas contestée; que l'atteinte ainsi portée à la propriété du voisin, qui constitue un trouble manifestement illicite que le juge des référés doit faire cesser, justifie la remise en état des lieux, ordonnée selon les modalités fixées au présent dispositif ;

Attendu que l'éventuelle dangerosité de l'escalier, par ailleurs non établie, et la possibilité de constitution d'un vestibule évoquée dans l'acte authentique d'acquisition de propriété de [REDACTED] sont sans effet sur son droit d'accès ;

- droit de passage menant au jardin :

Attendu que l'urgence ne constitue pas une condition de mise en oeuvre des pouvoirs tirés de la constatation du trouble manifestement illicite ;

Qu'en l'espèce les parties sont liées par une servitude de passage, mentionnée dans leurs titres de propriété ; que celle-ci tire son origine de l'acte du 3 janvier 1925 établi par Me BUSSONNET, notaire à SAINT GERMAIN DES FOSSES, et rappelée notamment dans les actes authentiques d'acquisition par [REDACTED] en 2001 et [REDACTED] en

2003, permettant l'accès au jardin se trouvant derrière la maison, mais seulement pour y passer avec une brouette, à un passage de un mètre de large partant de l'escalier et aboutissant audit jardin en contournant la maison ;

Qu'il ressort du constat d'huissier du 28 juin 2016 que [REDACTED] a constitué un double obstacle à l'accès au jardin par la fermeture du portillon du muret au niveau de la voie publique, et du passage entre les deux jardins ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de s'interroger sur la justification de la protection due à l'accès au jardin de [REDACTED] cet accès étant, en l'espèce, conventionnellement organisé par la création dans les titres de propriété d'une servitude de passage due par le fonds dominant au fonds servant; que la spécificité de la servitude, soumise à la condition du passage avec une brouette, ou la discussion portant sur sa perte d'utilité, sa non conformité à son usage tel qu'envisagé initialement, et la proportionnalité de l'atteinte au droit de propriété, n'ont pas à ce jour été contestées judiciairement par [REDACTED]. Qu'il n'appartient pas à la juridiction des référés de se prononcer sur la disparition alléguée de ladite servitude;

Qu'il convient de relever que pour accéder au jardin sans passer par la maison de [REDACTED] il faut contourner la maison de [REDACTED] comme mentionne par les titres des parties ; qu'en l'état l'assiette du passage est bien identifiée, tant sur l'itinéraire que sur la largeur, soit un mètre ;

Que l'atteinte à ce passage constitue un trouble manifestement illicite lequel doit être restauré comme précisé au présent dispositif ;

- préjudice de jouissance :

Attendu que [REDACTED] qui n'occupe pas les lieux n'établit pas l'existence d'un préjudice particulier de jouissance, et doit être débouté de sa demande à ce titre ;

- demandes annexes :

Attendu que l'équité commande la condamnation de [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 1000€ au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que [REDACTED] succombe essentiellement à l'instance et sera condamné aux entiers dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Le juge des référés, statuant par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort :

- dit [REDACTED] recevable à agir ;

- se déclare matériellement compétent ;

- s'agissant de la servitude d'accès à l'escalier :

Ordonne à [REDACTED] à ses frais, de donner les clés d'accès de son portillon ou lui impose de créer une ouverture dans le mur d'enceinte au droit de l'escalier, pour permettre à [REDACTED] d'accéder à l'escalier,

ce dans un délai de deux mois à compter du présent et, passé ce délai, sous astreinte de 50€ par jour de retard pendant trois mois ;

- s'agissant de la servitude d'accès au jardin :

Ordonne à [REDACTED] à ses frais, de supprimer tout dispositif empêchant le libre passage au niveau de l'ancienne porte grillagée dans le jardin de [REDACTED] et notamment de la haie, de la bâche, du grillage et des plaques en ciment, ainsi que de permettre le passage [REDACTED]

sur la voie publique au niveau du muret, ce dans un délai de dix mois à compter du présent et, passé ce délai, sous astreinte de 50€ par jour de retard pendant trois mois.


- rejette toute autre demande des parties ;

- condamne [REDACTED] payer à [REDACTED] la somme de **MILLE (1000,00) EUROS** au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

- condamne [REDACTED] aux entiers dépens ;

Et nous avons signé avec le Greffier.

Le Greffier,  
M. HAZEBROUCQ

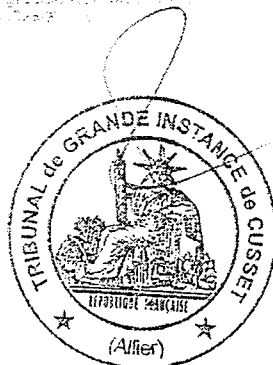


Le Président,  
Y.A. FRASSATI



La République Française a ses  
Huissiers de Justice sur ce requis de  
à l'exécution, aux Procureurs Généraux  
de la République près les Tribunaux de  
d'y tenir le main, à tous Commandements  
le force publique de prêter main-forte  
légalement requis.

En foi de quoi la présente demande a été  
Le Président et le greffier



**COUR D'APPEL  
DE RIOM  
PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE**

Du 26 mars 2018  
-CS/MB/MO- Arrêt n°  
Dossier n° : 16/02821

Ordonnance Référé, origine Président du TGI de CUSSET, décision attaquée en date du 09 Novembre 2016, enregistrée sous le n° 16/00134

**Arrêt rendu le LUNDI VINGT SIX MARS DEUX MILLE DIX HUIT**

**COMPOSITION DE LA COUR lors des débats et du délibéré :**

M. Christophe STRAUDO, Président  
M. Daniel ACQUARONE, Conseiller  
Mme Marie-Christine SEGUIN, Conseiller

**En présence de :**

Mme Marlène BERTHET, Greffier lors de l'appel des causes et du prononcé

**ENTRE :**

**M.** [REDACTED]  
8 Rue du Pont Canon  
03260 SAINT GERMAIN DES FOSSES  
représenté par Me Anne Cécile BLOCH de la SELARL ANNE CÉCILE BLOCH  
AVOCAT, avocat au barreau de CUSSET/VICHY  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle à 25% numéro 217/013282 du  
29/12/2017 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
CLERMONT-FERRAND)  
Timbre fiscal acquitté

**APPELANT**

**ET :**

**M.** [REDACTED]  
13 Rue du Moulin Froid  
03260 SAINT GERMAIN DES FOSSES  
représenté par Me Clémence FREYDEFONT-BERFORINI de la SCP  
FREYDEFONT-LALOY, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND  
Timbre fiscal acquitté

**INTIME**

**DÉBATS : A l'audience publique du 19 février 2018**

**ARRÊT : CONTRADICTOIRE**

Prononcé publiquement le 26 mars 2018 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;

Signé par M. Christophe STRAUDO, Président, et par Mme Marlène BERTHET, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

**EXPOSÉ DU LITIGE :**

M. [REDACTED] est propriétaire depuis 2001 d'une maison à usage d'habitation sise 6, rue du Pont Canon à Saint-Germain des Fossés cadastrée AE n° 84.

Ce bien est contigu à un immeuble voisin appartenant à M. [REDACTED] cadastré AE n°83.

Les titres respectifs de propriété de MM. [REDACTED] rappellent l'existence :

1°) d'un acte reçu le 21 mai 1952 par Me Plouvier, notaire à Saint-Germain des Fossés rappelant qu'il été convenu ce qui suit entre les anciens propriétaires des immeubles précités :

*« Il a été construit par les propriétaires desdits immeubles qui en ont réglé les frais, un escalier en ciment donnant sur la façade Ouest de leur maison pour leur permettre d'accéder au premier étage de ladite maison.*

*Tous comptes relatifs à cette construction sont réglés entre les parties ; cet escalier restant mitoyen entre elles comme construit en remplacement d'un ancien escalier mitoyen. A la suite de cette construction, Monsieur et Madame FONTVIELLE (ayants droit de M. [REDACTED]) cèdent à Monsieur et Madame ECOCHARD (ayants droit de M. Corjon) qui acceptent, pour leur permettre d'accéder librement à leur premier étage, tout droit de passage sur le palier, auquel aboutit lesdits escalier, soit une superficie de un mètre quarante-cinq centimètres sur deux mètres quarante centimètres qui sera commun entre les deux propriétaires, mais que Monsieur et Madame ECOCHARD pourront clore et aménager comme ils le jugeront pour en faire un petit vestibule ; lequel devra rester constamment ouvert à Monsieur et Madame FONTVIELLE ou leurs représentants, pour accéder librement à leur grenier”.*

2°) d'un acte reçu le 3 janvier 1925 par Me Bussonnet, notaire à Saint-Germain des Fossés, contenant vente par Mme Jonon à M. et Mme Ecochard de la maison d'habitation sise 6, rue du Pont Canon rappelant l'existence d'une servitude en ces termes :

*“Pour accéder au jardin se trouvant derrière la maison, les acquéreurs auront droit, mais seulement pour y passer avec une brouette, à un passage de un mètre de large partant de l'escalier en bois et aboutissant audit jardin contournant la maison de la venderesse.*

*Cette dernière aura droit de prendre de l'eau au puits et à la pompe se trouvant sur la limite de M. METENIER et au droit de passage pour y accéder”.*

En 2012 M. Martin a réalisé des travaux d'aménagement sur sa propriété.

.../...

Considérant que ces travaux, et notamment la création d'un mur de clôture ainsi que la mise en place d'un portillon, la plantation de végétaux et l'implantation de différents obstacles empêchaient tout accès à l'escalier permettant d'accéder au premier étage de son immeuble et à son jardin, M. [REDACTED] après des tentatives de règlements amiables, a fait assigner M. [REDACTED] sous le visa de l'article 809 al 1<sup>er</sup> du code de procédure afin de voir ordonner sous astreinte le rétablissement des accès.

Suivant un exposé exhaustif des faits et des prétentions des parties, auquel la cour fait ici expressément référence, le juge des référés du tribunal de grande instance de Cusset a dans le dispositif de son ordonnance rendue le 9 novembre 2016 :

- ordonné à M. [REDACTED], à ses frais, de donner les clés d'accès de son portillon ou de créer une ouverture dans le mur d'enceinte au droit de l'escalier pour permettre à M. [REDACTED] d'accéder audit escalier, ce dans un délai de deux mois et, passé ce délai, sous astreinte de 50 euros par jour de retard ;

- ordonné à M. [REDACTED], à ses frais, de supprimer tout dispositif empêchant le libre passage au niveau de l'ancienne porte grillagée dans le jardin de M. [REDACTED] et notamment de la haie, de la bâche, du grillage et des plaques en ciment, ainsi que de permettre le passage sur la voie publique au niveau du muret, ce dans un délai de dix mois et, passé ce délai, sous astreinte de 50 euros par jour de retard ;

- écarté les demandes plus amples ou contraires ;

- condamné M. [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

\*\*\*\*\*

Dans des conditions de forme et de délais non contestées M. Martin a interjeté appel de cette décision le 7 décembre 2016.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 11 janvier 2018.

#### **PRÉTENTIONS DES PARTIES :**

Aux termes de ses dernières conclusions déposées et signifiées le 4 décembre 2017 M. [REDACTED] demande à la cour d'infirmer la décision entreprise et de :

- constater que le juge des référés ne pouvait statuer en l'absence d'urgence et en présence de contestations sérieuses ;

- condamner M. [REDACTED] à lui verser la somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et celle de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile en sus des entiers dépens.

\*\*\*\*\*

.../...

En l'état de ses dernières écritures déposées et signifiées le 13 décembre 2017 M. [REDACTED] demande à la cour de confirmer la décision entreprise et de condamner M. [REDACTED] à lui verser une somme complémentaire de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en sus des dépens d'appel.

\*\*\*\*\*

La cour, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des demandes et moyens des parties, fera expressément référence à la décision entreprise ainsi qu'aux dernières conclusions déposées.

**MOTIFS DE LA DÉCISION :**

Attendu qu'à titre préliminaire il convient de relever que si M. [REDACTED] conclut à l'infirmité de la décision entreprise, il n'entend pas dans le corps de ses écritures contester le rétablissement de la servitude d'accès à l'escalier, mais seulement celui d'accès au jardin ;

Que dès lors la décision déférée sera confirmée par adoption de motifs en ce qu'elle a ordonné à M. [REDACTED] à ses frais, de donner les clés d'accès de son portillon ou de créer une ouverture dans le mur d'enceinte au droit de l'escalier pour permettre à M. [REDACTED] d'y accéder ;

Que s'agissant du droit de passage pour le jardin, M. [REDACTED] soutient que M. [REDACTED] ne démontre aucune situation d'urgence justifiant sa demande et fait valoir par ailleurs que la servitude dont se prévaut son voisin est aujourd'hui éteinte et qu'il existe en tout état de cause une contestation sérieuse devant conduire à écarter la compétence du juge des référés ;

Attendu qu'il convient néanmoins de rappeler qu'en vertu de l'article 809 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile le juge des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Que contrairement à ce que soutient M. [REDACTED] la condition d'urgence n'est pas visée par ce texte et les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent peuvent ainsi être ordonnées sans être subordonnées à cette condition ;

Attendu qu'en l'espèce les titres de propriété des parties évoquent l'existence au profit de M. [REDACTED] d'un droit de passage lui permettant d'accéder librement au jardin avec une brouette d'un mètre de large partant de l'escalier en bois et aboutissant audit jardin contournant la maison de M. [REDACTED] ;

Qu'un constat d'huissier dressé le 28 juin 2016 démontre que M. [REDACTED] a obstrué l'accès au jardin de M. [REDACTED] par la fermeture du portillon du muret au niveau de la voie publique, et du passage entre les deux jardins ;

.../...

Qu'ainsi que l'a relevé le premier il n'y a pas lieu de s'interroger sur la justification de la protection due à l'accès au jardin de M. [REDACTED] dans la mesure où celui-ci est conventionnellement organisé par la création dans les titres de propriété des deux parties d'une servitude de passage due par le fonds dominant au fonds servant ;

Qu'il en est de même des éventuelles interrogations sur la spécificité de cette servitude, sa perte d'utilité, sa non conformité à son usage tel qu'envisagé initialement ou la proportionnalité de l'atteinte au droit de propriété de M. [REDACTED] ;

Qu'à ce stade de la procédure, et comme l'a justement retenu le premier juge, il ne peut qu'être constaté qu'en l'état d'une servitude conventionnelle dont l'assiette est parfaitement définie, l'atteinte au droit de passage de M. [REDACTED] constitue un trouble manifestement illicite ;

Que c'est dès lors par une juste appréciation des éléments qui lui étaient soumis et des motivations que la cour adopte que ce magistrat a ordonné sous astreinte à M. [REDACTED] de supprimer à ses frais tout dispositif empêchant le libre passage ;

Que la décision sera confirmée de ce chef ;

Que succombant en ses prétentions M. [REDACTED] ne saurait se prévaloir du caractère abusif de la procédure par M. [REDACTED] son encontre ;

Qu'il sera débouté de sa demande de dommages et intérêts et tenu aux dépens de première instance et d'appel, ce qui exclut qu'il bénéficie de l'article 700 du code de procédure civile ;

Qu'il serait en outre inéquitable de laisser M. [REDACTED] supporter l'intégralité des frais qu'il a dû exposer pour faire assurer la défense de ses intérêts ;

Qu'ainsi outre la somme déjà allouée par le premier juge, une indemnité supplémentaire de 1.500 euros lui sera accordée en application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

### PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme l'ordonnance déferée,

Y ajoutant :

Condamne M. [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

.../...

N° 16/02821

- 6 -

Ecarte les demandes plus amples ou contraires,

Dit que M [REDACTED] supportera les dépens d'appel.

Le greffier

le président