
Michel et Monique BONNARD

12 Boulevard Thermal

63100 Clermont Ferrand

Tel : 04-63-08-28-09

E-mail : bonnard63@gmail.com.

Clermont Ferrand, le 24 Avril 2025

Exposé du Litige BONNARD // MASSENA Sinistre B1024789. - Contrat 78219793

Contradicteur :

Madame Elisabeth Marie Louise Yvette, MARTINIE divorcée MASSENA,

née le 22 janvier 1947 à 63400 Chamalieres,

Retraitée.

Demeurant 12 Bis Boulevard Thermal - 63100 CLERMONT FERRAND

Propriétaire du fonds dominant, désigné **Section KR n° 349** Bd Thermal, 63100 Clermont Ferrand et de la parcelle KR373

Nous avons acquis de Madame QUOIZOLA, en 2005, (Voir les documents annexés) un terrain situé 12 bd Thermal 63100 Clermont Ferrand, cadastré KR 284, destiné à la construction de notre habitation principale.

Madame QUOIZOLA, aujourd'hui décédée, était la soeur de Madame MASSENA.

Les deux parcelles provenaient d'une donation partage consenti par leurs parents en 1969. (Voir les documents annexés) qui instituait un Droit de passage sur notre parcelle.

Cette clause était reprise dans l'acte de vente de notre terrain.

De bonne foi, nous avons aménagé notre parcelle en tenant compte de cette servitude conventionnelle, destinée à désenclaver le terrain MASSENA.

Nous n'avons cessé de subir, de la part de cette dernière, des contraintes en tous genres, nous obligeant, dès la mise en place de ces aménagements à aller en conciliation de justice, puis ultérieurement devant le juge de proximité.

Par la suite, les désagréments n'ont cessé de perdurer, voire à être systématiquement orchestrés par notre voisine, qui n'a semble t il jamais admis que ce terrain, familial, à l'origine, puisse être vendu.

Depuis 2024, la situation a empiré, et nous avons du faire face à de nouvelles contraintes.

Or, la sécurité a diminué au sein de notre quartier et il est vite apparu que l'usage outrancier de ce passage par notre voisine, corrodé avec le mauvais état des clôtures et protection de son terrain, compromettait notre sécurité.

Nous avons du modifier les conditions d'usage de ce passage, afin de rétablir cette sécurité, mais ces mesures de bon sens, ont constamment été refusée et non appliquées par Madame MASSENA.

Cette dernière nous réclame depuis début 2025, par l'intermédiaire de sa fille Odile, la mise en place d'équipements complémentaires à son usage propre (Interphone et second jeux de télécommandes - Automatisation de portail séparant nos parcelles)

Nous avons indiqué ne pas être opposés pour autant que nous soyons tenu préalablement informés des travaux envisagés, qui touchent des équipement nous appartenant en propre.

Notre voisine a commandé ces travaux à notre insu et sans information préalable. Nous avons du vivement réagir, nous trouvant face à cet état de fait accompli, d'où le revirement de notre position.

Ceci nous a amené à nous intéresser au détail de ce droit de passage et à l'enclavement réel de la parcelle MASSENA.

Nous savions qu'une porte et un escalier existaient sur la parcelle Massena permettant l'accès à la voie Publique voisine (Rue des Prés Hauts).

Madame Massena nous avait, dès l'origine déclaré que ce passage était impraticable, les propriétaires des parcelles situées entre sa propriété et la Rue des Prés Hauts, ne les ayant jamais entretenues.

En mars 2025, nous avons recherché ces propriétaires, afin d'envisager si une amélioration pouvait être envisagée et nous avons découvert qu'en fait, Madame Massena était pleinement propriétaire de l'une de ces parcelles, cadastrée KR 373, Acquisée en 1985, en communauté avec son mari, divorcé et décédé depuis, dans le but évident de désenclaver leur propre terrain.

Nous venons de lui signifier d'avoir désormais à utiliser pour son usage courant ce terrain qui constitue l'accès principal à son domicile.

Discussion sur les éléments juridiques

Nous sommes amenés à développer les éléments suivant :

Le droit de passage consécutif à la donation partage de 1969 se concevait pleinement du fait de l'enclave qui existait alors. (La parcelle de désenclavement n'a été acquise qu'en 1985)

On pourrait discuter sur le fait que la solution retenue n'est pas celle de l'article 683 du code civil, (passage le plus court) mais en fait il s'agit d'une servitude conventionnelle dite de « servitude par destination du père de famille », et toute discussion serait vraisemblablement vaine. (?). Nous souhaiterions votre avis sur ce point.

Cependant, cette servitude doit s'analyser en deux branches :

1/ Un Droit lié à la pose, l'entretien et l'assiette des éléments strictement énumérés dans les actes précités, destinés à alimenter le domicile MASSENA. (Eau - Gaz - Egout - Electricité - Téléphone).

Il s'agit d'une servitude continue.

Dans ce cas, l'acte de constitution vaut titre.

Article 690 : Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

De ce fait il nous semble inutile de contester juridiquement la continuité de cette servitude. (?)

A noter cependant que la parcelle KR 373, propriété du fonds dominant, permettrait une nouvel itinéraire pour ces réseaux qui peuvent désormais être raccordés Rue des prés Hauts, et qu'un accord amiable pourrait constituer une novation en ce sens.

2/ Un droit de passage sur une largeur de 4 Mètres.

Il s'agit d'une servitude apparente, discontinue, qui ne rentre pas dans le cadre de l'art 692

« *La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.* »

A contrario une servitude discontinue ne peut s'acquérir que par prescription trentenaire.

Or il est évident que les époux MASSENA, entre 1985 et l'achat de notre parcelle n'ont pas utilisé cette servitude de manière trentenaire continue :

De 1969 à 1985 : 16 années d'usage de la servitude sur le fonds servant.

De 1985 à 2005 : Non usage de la servitude, la parcelle KR 373 étant réservée à cette fonction. Ce non usage a éteint la prescription primaire qui n'est pas allé à son terme.

De 2005 à nos jours, moins de 30 ans (20) d'utilisation continue sur le fonds servant.

Le non usage de 1985 à 2007 a interrompu la continuité de la prescription trentenaire, qui doit désormais s'apprécier depuis 2005.

Madame Massena fait valoir que l'usage de ce passage lui est nécessaire du fait de son état de santé dégradé qui rend l'usage de la parcelle kr 373 fort incommode pour elle.

Cet argument est sans effet. Les servitude s'appliquent aux fonds et l'évolution de l'état de santé des utilisateurs est sans effet sur l'étendue de la servitude et son évolution dans le temps.

Madame Massena fait également valoir que l'état de la parcelle qui lui appartient ne permettrait plus son usage. Si cela s'avérait réel, cette état de fait ne pourrait provenir que d'un défaut d'entretien constituant une faute de sa part. La règle *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, trouverait là sa juste application.

Madame MASSENA fera valoir que le passage sur le fonds servant est nécessaire au passage de son véhicule, notamment du fait de la dégradation de l'état de santé.

Il est vrai que la cour de Cassation a indiqué que «l'accès en véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation», (Cass. Chambre civile 3, 7 décembre 2022, 21-19.793).

Mais le contexte était différent car le droit de passage contesté était le seul accès à la parcelle enclavée.

Dans le cas qui nous occupe, la parcelle de désenclavement permet le stationnement des véhicules, et se trouve reliée par escalier au terrain d'habitation.

C'est une situation très courante dans les zones semi montagneuses dont nous faisons partie.

De ce fait la parcelle d'habitation est d'un accès plus incommode, mais ne peut plus être considérée comme totalement enclavée.

Le but de l'action entreprise

3 éléments :

1/ Nous ne contestons pas la servitude en ce qu'elle concerne le passage des réseaux qui ne constituent pas une gêne exagérée. Tout au plus nous souhaiterions parvenir à un accord amiable afin qu'en cas d'obsolescence ou de dégradations importantes, il soient, dans l'avenir, basculés sur la parcelle de désenclavement.

2/ En ce qui concerne le passage des piétons et des véhicules.

Pour les piétons, le but est d'arriver à faire cesser tous passages, la parole KR 373 permettant sans ambiguïté cette fonction.

Pour les véhicules, le but est d'arriver à un usage secondaire et occasionnel, tel que décrit dans le projet de convention transmis à l'intéressée.

Nous souhaitons que ce passage reste soumis, si possible à notre accord préalable ou obligatoirement à notre information préalable afin d'éliminer toute intrusion incontrôlée, et garantir ainsi la sécurité de notre domicile.

L'idéal serait d'aboutir à l'usage de la parcelle KR 373 pour le passage des véhicules par la création d'une rampe d'accès qui est techniquement possible.

3/ Préparer l'avenir de notre terrain, en évitant de renouveler les difficultés subis avec de nouveaux propriétaires ou locataires des parcelles MASSENA.

Si en 1969, la servitude a été définie « in extenso », du fait de l'enclave totale, il n'en est plus de même aujourd'hui.

La signature d'une convention délimitant parfaitement les conditions d'usage est obligatoire.

Les Moyens envisagés

1/ obtenir une analyse fine de ce dossier par l'un de vos conseils habituels.

2/Faire valoir ces arguments par un passage devant le conciliateur de justice, et arriver à la signature du projet de convention.

Dans cette optique nous sommes disposés à concéder à Madame MASSENA des conditions spécifiques lui permettant le passage régulier, pour toute la durée de son occupation, au moyen d'une convention dérogatoire « intuitu personae »

3/ A défaut d'accord, engager une instance devant le juge de proximité.