

Michel et Monique BONNARD
12 Boulevard Thermal
63100 Clermont Ferrand
Tel : 04-63-08-28-09
E-mail : bonnard63@gmail.com.

Conclusions BONNARD 2026

Pièce n°018 - Dossier de conciliation
classé par date

Clermont Ferrand, le 9 Mai 2025

Exposé du Litige BONNARD // MASSENA

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, 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 consentie par leurs parents en 1969.

Cette donation instituait un Droit de passage sur notre parcelle.

Cette clause était reprise dans l'acte de vente de notre terrain. Elle nous a été confirmée par Madame
MASSENA, dès notre premier contact.

De bonne foi, nous avons aménagé notre parcelle en tenant compte de cette servitude
destinée à désenclaver le terrain MASSENA. Nous avons assumé tous les frais liés à ces travaux.

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.

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, cumulé 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, ainsi que l'automatisation du portail séparant nos parcelles)

Dans un premier temps, nous avons indiqué ne pas être opposés pour autant que nous soyons tenus 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'ou 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, la parcelle cadastrée KR 373, lui appartenait en propre et permettait depuis 1982, soit bien avant notre acquisition, le désenclavement de son domicile.

Notre voisine nous a délibérément trompés depuis 18 ans, en invoquant un droit de passage devenu sans utilité depuis 1982.

Ce mensonge par omission volontaire amène d'autres effets . Le protocole de conciliation du 31 Mars 2008 se trouve ainsi entaché d'un Dol, le rendant caduc.

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

Afin de régler ce problème pour l'avenir, nous lui avons proposé une convention d'utilisation du passage sur notre terrain.

Nous ne recevons aucune réponse en retour si ce n'est un courrier nous informant que des travaux seront exécutés sur notre terrain à la date du 19 Mai prochain.

Nous venons de déposer plainte auprès du Procureur de la République, pour trouble anormal de voisinage.

Nous entendons 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. Le désenclavement date vraisemblablement de 1982 (Acte de Me RIVOIRE et LETELLIER que nous avons demandé en copie au service de la publicité foncière.)

Ce désenclavement rends sans effet la servitude de passage prévue en 1969, sauf éventuellement en ce qui concerne les réseaux desservant le lot MASSENA, qui sont en place.

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. 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. Cette remarque se trouve ainsi dénuée de sens.

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.

Nos axes de négociation :

1/ Nous ne contestons pas la servitude en ce qu'elle concerne le passage des réseaux qui ne constituent pas une gêne exagérée, tant qu'ils demeurent en bon état.

Nous souhaiterions cependant 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, ce qui techniquement est tout à fait concevable.

2/ En ce qui concerne la servitude de passage :

Nous estimons que tous les passages sur notre terrain, de piétons ou de véhicules, qui constituent un trouble anormal de voisinage, depuis 20 ans, doivent cesser, sans délai.

Ces passages, du fait de l'existence préalable de la parcelle de désenclavement n'auraient d'ailleurs jamais du exister depuis notre acquisition.

3/ Nous ne sommes pas opposés à accorder à Madame MASSENA, un droit de passage sur notre terrain, du fait de son état de santé actuel, mais à condition :

- Que le projet de convention que nous avons proposé soit accepté et mis en place afin que les détails de l'usage de ces droits de passage et de réseaux soient définitivement réglés pour l'avenir. Cette convention doit les rendre ainsi opposables à tout nouvel occupant du terrain MASSENA, (Propriétaire, locataire, ou autre), évitant tout litige ultérieur.
- Qu'elle soit seule à utiliser ce passage.
- Que concomitamment, elle engage tous les travaux nécessaires à l'utilisation de la parcelle KR 373 pour tous les usages de son domicile, ainsi que pour le stationnement des véhicules.
- Que droit de passage, « Intuitu Personnae », non transmissible, ni délégable, cesse dès lors qu'elle abandonnera définitivement, l'usage de son domicile.



Domicile Bonnard63 <bonnard63@gmail.com>

[Saisine] Prise en charge du dossier 20250519-145705-050320

1 message

LES CONCILIEURS DE JUSTICE <philippe.roche@conciliateurdejustice.fr>

19 mai 2025 à 16:25

À : bonnard63@gmail.com

**LES CONCILIEURS DE JUSTICE**
Concilier pour Réconcilier

Madame, Monsieur,

Vous avez saisi un conciliateur de justice, et votre demande a été enregistré sous le n°:
20250519-145705-050320

Ce dossier a été pris en charge par le conciliateur de Justice :
monsieur Philippe ROCHE

Mail : philippe.roche@conciliateurdejustice.fr

Il va vous contacter rapidement, mais vous pouvez également le joindre à l'adresse mail
ci-dessus.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Conciliateurs de France, Fédération des associations de conciliateurs de justice
42, rue de Maubeuge, Paris 9ème
Siret : 404 935 041 00057 - RNA W751051097
Contact

— Envoyé par LES CONCILIEURS DE JUSTICE



LES CONCILIEATEURS DE JUSTICE

Concilier pour Réconcilier

Votre demande est enregistrée sous le numéro : 20250519-145705-050320

Elle est transmise au conciliateur de justice exerçant à :

Bureau des conciliateurs de Clermont-Ferrand

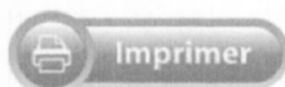
Vous allez recevoir par courriel à l'adresse : bonnard63@gmail.com

la copie de votre saisine en ligne
les indications utiles sur le devenir de votre demande
les modalités de la tentative de règlement de ce différend

Le conciliateur de justice est susceptible de vous contacter.

Si vous ne recevez pas le message, vérifiez qu'il n'a pas été renvoyé en indésirable.

Votre dossier est bien pris en compte et transmis au conciliateur de justice. Il vous contactera dans les meilleurs délais pour la suite de son examen.



(<http://www.justice.gouv.fr/>)

LES CONCILIEATEURS DE JUSTICE © 2016-2025

justice.fr
legifrance.fr
servicepublic.fr

Données personnelles RGPD
Mentions légales
Contact



Demande de conciliation par un conciliateur de justice

enregistrée sur le site www.conciliateurs.fr

N° de dossier	20250519-145705-050320
Date de saisine	19/05/2025
Votre différend	
Lieu	
N° et nom de la voie	12 bd thermal
Complément d'adresse	
Code postal	63100
Commune	CLERMONT-FERRAND
Pays	FR
Type de différend	Voisinage (immobilier)
Description du différend	Litige de voisinage au sujet d'un droit de passage
	Un dossier complet a été déposé en boîte aux lettres du bureau des conciliateurs
	Rue Rameau
Listes des pièces jointes	Le demandeur n'a joint aucune pièce.

Vous êtes demandeur, personne physique n'agissant pas à titre professionnel.

Civilité	Monsieur
Votre nom de naissance	
Votre nom d'usage (d'époux (se))	BONNARD
Votre prénom	Michel
Votre date de naissance	08-03-1954
Le lieu de votre naissance	AUBUSSON 23200
Nationalité	Française
N° et nom de la voie	12 bd thermal



Domicile Bonnard63 <bonnard63@gmail.com>

[Saisine] Réception du dossier 20250519-145705-050320

1 message

LES CONCILIEATEURS DE JUSTICE <nepasrepondre@conciliateurdejustice.fr>

19 mai 2025 à 14:57

À : bonnard63@gmail.com

**LES CONCILIEATEURS DE JUSTICE**
Concilier pour Réconcilier

Madame, Monsieur,

Vous avez saisi un conciliateur de justice pour tenter de régler à l'amiable et gratuitement un différend qui vous oppose à un tiers par une conciliation.

La copie de votre demande enregistrée sous le n° : 20250519-145705-050320 est en pièce jointe

Vous avez choisi le conciliateur qui assure une permanence située :

Bureau des conciliateurs de Clermont-Ferrand

Si nécessaire, le conciliateur de justice vous contactera pour éclaircir certains points de votre demande.

Si le conciliateur ne vous a pas contacté dans les 20 jours de votre demande, vous pouvez relancer, en cliquant ici

Modalités de la tentative de conciliation

D'abord, il vérifie que le différend que vous décrivez entre dans le champ de ses compétences :

- sur la matière du différend: s'il n'est pas compétent, il devra renoncer à tenter une conciliation et vous en avertira;
- sur le plan territorial: s'il n'est pas compétent, il transmettra votre demande au conciliateur en capacité de la recevoir et vous en avertira.

Pour tenter la conciliation, il prendra contact avec votre adversaire, pour que ce dernier lui fasse part de ses observations.

Il convoquera, sauf exception, une réunion de conciliation à sa permanence, entre vous-même et votre adversaire en vue, d'organiser le dialogue entre vous et d'essayer de parvenir à un accord.

Si l'accord est possible, il peut être constaté par écrit, signé de chacune des parties et du conciliateur de justice.

Chaque partie reçoit un original de cet accord. Un autre original de cet accord est déposé par le conciliateur de justice au greffe du tribunal d'instance compétent. Chacune des parties a la possibilité de demander l'homologation de l'accord par le juge pour recevoir force exécutoire. Il aura alors valeur de jugement.

Convention d'usage d'un Droit de passage

Historique :

A / Le 18 septembre 1969, Monsieur et Madame MARTINIE ont transmis, après division parcellaire d'un terrain existant, situé 12 Boulevard Thermal - 63100 Clermont Ferrand, à chacune de leurs deux filles la pleine propriété de l'une ou l'autre des parcelles issues de cette division.

Par acte de donation-partage de Maître RIVOIRE, notaire à CLERMONT- FERRAND, du 18 septembre 1969, publié à la Conservation des Hypothèques de CLERMONT-FERRAND le 14 novembre 1969 vol. 5029 n°8, une parcelle de terrain a été attribuée à Mademoiselle Elisabeth MARTINIE. (devenue épouse QUOIZOLA)

Cette parcelle est issue de la division d'un terrain à bâtir sis avenue Thermale cadastré sous les N° 1153p, 1154p et 1156p de la section Q, désignée ainsi qu'il suit :

« « DESIGNATION

Une parcelle de terrain à bâtir, située à Clermont Ferrand , avenue thermale, ayant une contenance de mille six cent cinquante cinq mètres carrés, cadastrée sous les Nos 1153p, 1154p et 1156p de la section Q, lieudit Puy Vinon, pour 18 ares, 35 centiares, et confinée Et confinée :

- *Au sud par l'avenue thermale*
- *A l'Est par Taillandier*
- *Au Nord, par la rue des prés hauts,*
- *Et à l'Ouest CHANET et FRANF. « «*

Au paragraphe I SERVITUDES - cet acte de donation partage a prévu :

« Sur la parcelle de terrain, article premier de la désignation, il est créé, à l'est du lot attribué à Mademoiselle Anne Marie Martinie, une allée privée d'une largeur uniforme de quatre mètres qui sera commune au deux attributaires, qui desservira leurs lots respectifs et dans le sol duquel lesdites attributaires pourront faire passer toutes canalisations de gaz, électricité, téléphone, eau, et tout à l'égout.....

..... Cette allée sera entretenue à frais communs «

Au 1er janvier 1975, après rénovation du cadastre, le lot n° 2 de Mademoiselle Elisabeth MARTINIE est désigné KR 349, et le lot N° 1 de Mademoiselle Anne- Marie MARTINIE est désigné KR 284.

Par acte du 10 février 2005 de Maître Jean-Louis ALLARY, notaire associé à LOUDES (Haute-Loire), publié à la conservation des Hypothèques de CLERMONT-FERRAND le 21 février 2005 volume 2205 P N° 2372, Madame Anne-Marie MARTINIE, épouse QUOIZOLA, a vendu à Monsieur et Madame BONNARD une parcelle de terrain à bâtir ainsi désigné :
« Section KR 284 Bd Thermal n°12 surface : 7a62ca

*« Ainsi qu'il sera indiqué plus loin, la venderesse déclare que le terrain vendu comprend sur son côté est une bande de terrain servant de passage commun avec sa sœur propriétaire du AK 349. »
(Il faut en fait lire KR 349 et non AK 349.) »*

Dans ce dernier acte, sous le titre « RAPPEL DU PARTAGE ANTERIEUR DU 18 SEPTEMBRE 1969 - SERVITUDE » le texte du paragraphe SERVITUDES de l'acte du 18 septembre 1969 ci-dessus est repris intégralement. «

Ces 2 parcelles constituent les fonds objet de la présente convention

1/ Section KR n° 284 Bd Thermal, Attribuée à Mademoiselle Anne Marie Martinie, (Epoque Quoizola),
Dite ci-après parcelle N° 1 ou **fonds servant.**

2/ Section KR n° 349 Bd Thermal, attribuée à Mademoiselle Elizabeth Martinie, (épouse Massena,) Dite ci-après parcelle N° 2 ou **fonds dominant.**

Ainsi par les présentes est il arrêté et convenu,

Entre :

1/ Monsieur BONNARD Michel, né le 8 Mars 1954 à Aubusson 23200, retraité
Et Madame BONNARD Monique, née Tuzet, le 10 Juin 1951 à Saint Chely d'Apcher 48200, retraitée.

Propriétaires indivis du fonds servant, désigné **Section KR n° 284** Bd Thermal, 63100 Clermont Ferrand

Et

2/ Madame Elisabeth Marie Louise Yvette, MARTINIE divorcée MASSENA,
née le 22 janvier 1947 à 63400 Chamalières,
Retraitée.

Propriétaire du fonds servant, désigné **Section KR n° 349** Bd Thermal, 63100 Clermont Ferrand

1/ Entretien et réparation du portail motorisé sis en bordure du Boulevard Thermal.

Les frais relatifs à l'entretien et aux réparations ou au changements ou améliorations de de ces équipement, ainsi que leur garantie dans le temps, seront partagés entre les parties, selon le tableau figurant en annexe.

Cela couvre notamment, et sans que cette liste ne soit limitative ;

- Les frais de réglage et programmation
- Tout changement d'élément mécanique, électrique ou électronique
- L'entretien régulier annuel

Il en sera de même pour les frais d'assurance dommages ou responsabilité civile de ces équipements.

Un contrat d'entretien annuel régulier de cet équipement, même en l'absence de panne, pourra être conclu, à l'initiative du fonds servant qui en est propriétaire, après que le fonds dominant en ait été informé.

La consommation électrique relative au fonctionnement de cet équipement, qui n'est utilisable que pour des passages occasionnels ne sera pas répercutée sur le fonds dominant, sauf abus manifeste.

Afin que le fonds dominant puisse bénéficier du passage en toutes circonstances, il dispose des clés de déverrouillage permettant, en cas de panne, son ouverture manuelle.

Le fonds servant se réserve le droit, si sa sécurité venait à être mise en péril par un usage abusif de ces clefs ou de leur perte, ou appropriation frauduleuse par des tiers inconnus, de les neutraliser et d'en fournir de nouvelles, une nouvelle, aux frais du fonds dominant.

Dans cette hypothèse, le fonds dominant sera prévenu un mois avant cette modification.

2/. Portail séparatif des parcelles sis a l'aspect nord de la voie d'accès au fond dominant.

Le fonds dominant, qui le reconnaît a reçu une clef lui permettant l'ouverture de cet élément, qui ne pourra intervenir qu'après accord préalable du fonds servant

Le fonds servant se réserve le droit, si sa sécurité venait à être mise en péril par un usage abusif de cet équipement, ou de sa perte, ou son appropriation frauduleuse par des tiers inconnus, de le neutraliser et d'en fournir une nouvelle, aux frais du fonds dominant.

Les parties ont été informées que ce portail, pour la sécurité de deux fonds, doit être fermé et verrouillé après tout passage, y compris en cas d'absence de très courte durée.

Elles s'engagent à se conformer à cette règle

3/. Entretien et réparation de l'allée d'accès au fonds dominant

Les frais relatifs à l'entretien et aux réparations ou au changements ou améliorations de de ces équipement, ainsi que leur garantie dans le temps, seront partagés entre les parties, selon le tableau joint en annexe.

Cela couvre notamment, et sans que cette liste ne soit limitative ;

- Les frais de réparation des bétons désactivés et dalles de circulation
- Tout changement d'élément

Un contrat de nettoyage annuel régulier de cet équipement, (Nettoyage et destruction des mousses sur les Bétons désactivés et les dalles de circulation), pourra être conclu, à l'initiative du fonds servant qui en est propriétaire, après que le fonds dominant en ait été informé.

Il donnera lieu à une facturation distincte de celle relative à l'entretien des espaces verts personnels du fonds servant.

Pour la partie enherbée de cet accès, il ne sera rien réclamé au fonds dominant, vu le peu de surface concernée.

Il est précisé que les caractéristiques techniques de cette allée empêchent la circulation de véhicules de plus de 3,5 Tonnes.

4/ Propriété de la Parcelle KR 373

Postérieurement à l'acte de donation partage précité en date du 28 Octobre 1969, Monsieur et Madame MASSENA ont acquis une parcelle cadastrée KR 373, située à l'aspect nord de la parcelle d'assiette de leur domicile (KR 349), leur permettant un accès direct à la Voie publique (Rue des prés hauts)sa parcelle .(voir plan cadastral)

« Qu'enfin pour accéder à son domicile, elle possède une entrée piéton propre, située au fond de son terrain, munie d'une porte donnant sur la rue voisine ; (Jugement du 03/05/2016) »

N.B. : le vocable « la rue voisine » correspond à la rue des prés hauts :

La surface de cette parcelle (KR 373) permet le stationnement des véhicules

Du fait de l'existence de cette parcelle KR 373 destiné à la desserte pour un usage courant du fonds dominant, celui ne peut être considéré comme enclavé.

Le fonds dominant, dans le cadre de l'exécution de bonne foi de ses obligations, s'engage à utiliser cette parcelle KR 373, comme étant son entrée principale et habituelle, ainsi que pour le stationnement de ses véhicules.

L'usage de cette parcelle dont le fonds dominant est propriétaire indivis , participe au bon équilibre de la servitude de passage pesant sur le fonds servant, en le déchargeant de tout passage superflu.

La présente convention confirme ainsi que la servitude établie sur le fonds servant permet un accès secondaire, visant uniquement à compléter l'accès au fonds dominant, pour des besoins techniques ou exorbitants de l'usage courant, et ne pouvant se régler que par l'accès ponctuel de véhicules.

Si la servitude sur le fonds servant devait être utilisée, le fonds dominant en informera préalablement le fonds servant, 8 jours ouvrés avant la date prévue.

5/ Usage abusif ou détérioration unilatérale des équipements communs.

Par exception aux dispositions précédentes, en cas d'utilisation abusive, ou inappropriées ou de détériorations dues à une utilisation fautive unilatérale de l'un ou de l'autre des fonds, ou de tout tiers mandaté par lui, les facturations de remise en état des équipements endommagés lui seront affectées en totalité.

Les détériorations trouvant leurs source dans la vétusté des équipements n'entrent pas dans ces conditions dérogatoires, mais restent partagées à 50/50. 4/ Répartition des charges d'entretien et de réparation, et consommations électriques.

7/ Consommation électrique liée à l'utilisation du portail motorisé, sis Boulevard Thermal.

Le fonds servant supportera seul les consommations électriques de cet équipement, pour autant que son usage reste conforme à la présente convention. (accès au fonds dominant, pour des besoins techniques ou exorbitants de l'usage courant, et ne pouvant se régler que par l'accès ponctuel de véhicules.)

A défaut, un nouveau mode de participation sera envisagé.

8/ Entretien- Réparations - changement des réseaux enterrés appartenant au fonds dominant.

Outre ce qui est dit ci-avant, il existe une servitude non apparente au profit du fonds dominant portant ses réseaux connectés au niveau du Boulevard Thermal.

«et dans le sol duquel lesdites attributaires pourront faire passer toutes canalisations de gaz, électricité, téléphone, eau, et tout à l'égout. »

Ces réseaux étant à l'usage exclusif du fonds dominant, celui-ci en assumera toutes les charges en découlant.

Si l'entretien ou la réparation de ces réseaux entraînent des dommages sur les aménagements de l'allée de desserte du fonds dominant, sur son parcours sur le terrain d'assiette du fonds servant, il appartiendrait également au fonds dominant d'en assumer le coût intégral.

Il est rappelé à cet effet que cette allée étant revêtue de bétons désactivés, aucune réparation partielle de cet opus ne pourra être acceptée. L'intégralité de la surface pavée devra être refaite pour conserver l'aspect esthétique mis en place par le fonds servant lors de l'aménagement de ses espaces.

Il est précisé que les caractéristiques techniques de cette allée empêchent la circulation de véhicules de plus de 3,5 Tonnes.

9/ Entretien de la bande de terrain de 30 cm à l'aspect Nord du fonds servant

Il a été rappelé ci-avant qu'afin d'éviter tout litige futur quant à sa propriété, le fonds servant avait volontairement reculé sa clôture et le portail séparatif de 30 cm à l'intérieur de son terrain., par rapport à la limite de propriété dûment bornée.

Il s'ensuit que le fonds servant reste propriétaire d'une bande de terrain de 30 cm entre cette clôture et la limite de sa propriété.

Par assimilation aux servitudes de tour d'échelle, le fonds dominant permettra l'accès par un passage de 1 Mètre de largeur, à cette bande de terrain pour son entretien ainsi que pour l'entretien et l'éventuelle réparation de la clôture grillagée appartenant au fonds servant au fonds dominant ou à toute Entreprise mandatée à cet effet.

10/ Adresse postale du fonds dominant

Le fonds dominant utilisant comme entrée principale l'accès à la Rue des Prés Hauts, utilisera cette dénomination comme adresse postale, et ce quelle que soit les éléments retenus par une quelconque administration.

Sa boîte au lettre sera en conséquence implantée sur son terrain situé à cette même adresse.

11/ Evacuation des ordures ménagères du fonds dominant.

Le fonds dominant utilisant comme entrée principale l'accès à la Rue des Prés Hauts, utilisera cette dénomination pour l'évacuation de ses ordures ménagères et la stockage des containers y nécessaires.

11/ Evolution de la parcelle d'assiette du fonds dominant

Qu'il y ait ou non de division parcellaire ultérieure sur le fonds dominant :

- En cas de nouvelles constructions, ces ouvrages, tant durant leur phase de construction, qu'ultérieurement, après livraison, ne pourront bénéficier du bénéfice de la servitude au profit du fonds dominant. Leur desserte devra obligatoirement être effectuée à partir d'un passage à mettre en place à partir de la rue des prés Hauts.
- Il en va de même en cas de travaux de gros oeuvre importants, d'aménagements de piscine ou d'espaces extérieurs, entraînant le passage d'engins lourds, sans que cette liste soit limitative.

Il est rappelé à cet effet, que l'allée d'accès au fonds dominant, à partir du Boulevard Thermal, ne peut supporter de véhicules ou de charges supérieurs à 3,5 Tonnes ou de plus de 4 mètres de largeur.

12/ Pérennité de la présente convention :

Les parties s'engagent à porter à la connaissance de tout contractant l'existence et le contenu de la présente convention.

Elles s'engagent à prendre toutes mesures nécessaires en ce sens pour que les présentes s'imposent pour l'avenir à leurs contractants, quelle que soit la nature du lien qui les lie.

Elles s'engagent notamment à faire figurer et contresigner, et sans que ces exemples soient limitatifs, les présentes dans tout acte de vente ou de location des fonds servants ou dominant, qu'ils soient en la forme notariée ou dans le cadre d'actes sous seings privés.

Par assimilation à l'article 1638 du Code Civil, repris en annexe, relatif aux servitudes conventionnelles, elle devra être déclarée dans le compromis de vente ainsi que dans l'acte définitif, afin que le nouveau propriétaire ne puisse la remettre en cause, car elle est attachée au titre de propriété.

A défaut, les parties seraient responsables de tout litige ultérieur relatif à l'application de cette convention et redevables de toutes conséquences pécuniaires, relatives à la non application des présentes.

Les dispositions de ce présent paragraphe s'appliquent au fonds servant, comme au fonds dominant.

13/ Publication des présentes

A l'initiative de la plus diligente, chaque partie pourra décider de faire publier les présentes dans le cadre des mesures relatives à la publicité foncière, à frais partagés, afin de leur donner date certaine et la rendre opposable à leurs ayants droits et aux tiers, quel que soit le lien qui les unit.

14/ Pièces jointes en annexe :

Accord du 31 Mars 2008 incluant le plan cadastral. // Jugement du 03/05/2016 // Plan des aménagements

Fait, sur 9 pages, en autant d'exemplaires que de parties, à Clermont Ferrand, le :

Pour le fonds servant :
Michel BONNARD

Monique BONNARD

Pour le fonds dominant : Elisabeth MASSENA

Signatures précédées de la mention « Lu et Approuvé » // Paraphes sur chaque pied de page

Annexe Unique - Tableau de répartition des charges

	FONDS DOMINANT	FONDS SERVANT
Portail Boulevard Thermal		
Frais d'installation ou d'amélioration	80 %	20 %
Entretien	80 %	20 %
Consommation électrique	Forfait Annuel	
Allee D'accès au Fonds dominant		
Entretien Annuel - Nettoyage	80 %	20 %
Réparations	80 %	20 %
Parcelle KR 373		
Entretien Annuel - Nettoyage	100 %	
Réparations	100 %	



MINISTÈRE DE LA JUSTICE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COUR D'APPEL DE RIOM
TRIBUNAL JUDICIAIRE CLERMONT-FERRAND

LE CONCILIEUR DE JUSTICE
PHILIPPE ROCHE
PHILIPPE.ROCHE@CONCILIEURDEJUSTICE.FR
TEL : 06 45 73 79 28

BUREAU DES CONCILIEURS DE JUSTICE
6TER RUE RAMEAU
63000 CLERMONT-FERRAND

CONSTAT D'ÉCHEC DE LA TENTATIVE DE CONCILIATION

Conciliation conventionnelle (extrajudiciaire)

Articles [750-1](#), [1528](#) à [1531](#), [1536](#) à [1540](#) du code de procédure civile

ENTRE :

Monsieur Michel BONNARD demeurant 12 boulevard thermal 63100 Clermont-Ferrand

ET :

Madame Elisabeth MASSENA demeurant 12 bis boulevard thermal 63100 Clermont-Ferrand

Philippe ROCHE, conciliateur de justice dans le ressort de tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, intervenant à la demande de monsieur Michel Bonnard au sujet d'un différend qui les oppose concernant : les nuisances qui lui sont causées du fait d'une utilisation jugée abusive du droit de passage sur sa propriété.

- atteste que les parties ont été invitées à se présenter au bureau des conciliateurs de justice, 6 ter rue Rameau à Clermont-Ferrand. Madame Elisabeth Massena a fait savoir par l'intermédiaire de son conseil, maître Sophie Pujo, SCP GOUNEL-LIBERT-PUJO, avocats associés à Clermont-Ferrand : « ... Je vous informe par la présente, que ma cliente n'assistera pas à votre rendez-vous, sans qu'il soit utile d'en convoquer une autre ... Il est donc clair, dans ces conditions qu'aucune conciliation ne peut intervenir ... »

L'échec de la tentative de conciliation a été constaté à la réception de ce courriel.

Il est rappelé qu'en application de l'article 2238 du code civil : « La prescription est suspendue à compter du jour où, après la survenance d'un litige, les parties conviennent de recourir à la médiation ou à la conciliation ou, à défaut d'accord écrit, à compter du jour de la première réunion de médiation ou de conciliation.

Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter de la date à laquelle soit l'une des parties ou les deux, soit le médiateur ou le conciliateur déclarent que la médiation ou la conciliation est terminée. »

Le présent document a été établi en autant d'exemplaires que de parties s'étant présentées devant nous et remis à chacune d'elles, soit 2 exemplaires. Une copie est classée par le conciliateur de justice.

Fait à Clermont-Ferrand, le 17 juin 2025

LE CONCILIEUR DE JUSTICE
PHILIPPE ROCHE