

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

Maitre PAYEN

Clermont Ferrand, le 21 Avril 2026

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 de réseaux sur notre parcelle.

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

Madame MASSENA, dès notre premier contact, nous a indiqué que cette servitude lui permettait le
passage sur notre parcelle

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 20 ans, en invoquant un droit de passage piéton et véhicules inexistant.

Nous lui avons signifié 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, et devant son silence avons entame une procédure de conciliation amiable.

Madame Massena a refusé de se présenter et le conciliateur a émis un PV de non conciliation.

Depuis Madame Massena est représentée par ME PUJO.

Suite à un dommage électrique en Mai 21025 à notre domicile, le système d'ouverture des accès s'est trouvé perturbé et La famille MASSENA, depuis lors n'cessé de nous harceler y compris judiciairement.

Au final, une assignation a été émise à notre rencontre, en référé en 09/2025, qui a débouché sur une ordonnance de conciliation ARA.

Cette conciliation a eu lieu le 10/12/2025 et un accord oral a été obtenu. Le protocole qui en découlait a été établi par notre conseil qui l'a adressé a la partie adverse en 12/2025. La partie adverse n'a jamais signé ce protocole et ne s'est plus manifesté.

Le tribunal a mis fin le 10 Mars 2026 à l'audience de règlement amiable.

Oi semble que depuis la partie adverse ait émis des conclusions de reprise d'instance, puisque l'affaire a été enrôlée pour le 12/05/2026 à 10h30.

Depuis Février 2026, note conseil a décidé d'abandonner le dossier.

Nous entendons développer les éléments suivant :

Le terrain Massena n'a jamais été enclavé, et la servitude n'est qu'une servitude de réseau.

Elle ressort nettement :

1/ des faits car la Rue des Prés hauts ne dispose pas de réseau de tout à l'égout.

2/ de l'intention des parties (Voir en ce sens la lettre Explicative du Notaire des parents Martini, qui énonce clairement que le passage est celui des réseaux) . Cette lettre a été fournie par la partie adverse à l'appui de ses conclusions (!!)

Il semble, en outre, de jurisprudence constante de la Cour de Cassation qu'une servitude de passage de réseau n'entraîne pas une servitude automatique et liée de passage pour piétons et véhicules. du fait des caractères juridiques distincts de ces servitudes apparente ou non, discontinues ou non.

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, ce qui semble également de jurisprudence constante.

Madame Massena fait également valoir que l'état de la parcelle qui lui appartient ne

permettrait plus son usage. Si cela s'avérait réel, cet état de fait ne pourrait provenir que d'un défaut d'entretien constituant une faute de sa part.

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.

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 dû exister depuis notre acquisition.

Éventuellement, si le dol est reconnu du fait des déclarations mensongères constantes de la famille Masséna obtenir des dommages et intérêts pour les nuisances subies et une prise en charge des travaux d'aménagement que nous avons cru, de bonne foi, devoir prendre en charge, lors de l'aménagement de notre domicile.