

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

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'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, 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.