

S.C.P. LARONDE-FOURNIER ET
ASSOCIES - EQUITY
Maîtres LARONDE-FOURNIER -
VUILLERMET - ROLLAND -
GOZARD-MARECHAL -
MORENO

Commissaires de Justice Associés

Maître LAPANDRY-SANEYRE

Maître. MARTIN

Commissaires de Justice salariés

Le Pôle Gambetta
4, avenue Marx Dormoy
63000 CLERMONT FERRAND
✉: elude@hdj63.fr
☎ : 04 73 35 34 72

Bureaux annexes

1, Rue du Pré Vallet
63720 ENNEZAT

11 Rue P.et M. Curie
63120 COURPIERE

Compte Affecté art 54

CDC-IBAN

FR06 4003 1000 0100 0033 4024 U83

BIC : CDCG FR PP

Paiement par CB sécurisé

www.larondefournier-huissiers63.fr



**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**
COPIE

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	80,00
D.E.P. Art. A444-15 TRANSPORT	9,40
HT	89,40
TVA 20,00 %	17,88
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
TTC (1)	107,28
FRAIS POSTAUX	4,72
TTC (2)	112,00

SIGNIFICATION A TOUTES FINS

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et le *vingt deux avril*

Nous, Maîtres Nicolas LARONDE-FOURNIER, Isabelle VUILLERMET, Jean-Philippe ROLLAND, Annabelle GOZARD-MARECHAL, Aurélian MORENO Commissaires de Justice associés, et Maître Camille LAPANDRY-SANEYRE et Maître Sophie MARTIN Commissaires de Justice salariées, de la SCP LARONDE-FOURNIER ET ASSOCIES EQUITY 4, Avenue Marx Dormoy (63000) Clermont-Ferrand, par l'un d'eux, soussigné.

SCP D'AVOCATS
A. GOUNEL - M. LIBERT
A : **S. PUJO**
35, rue Blatin
63000 CLERMONT-FERRAND
Tél. 04 73 35 52 40
Fax 04 73 34 87 02

Mme MASSENA Elisabeth

12 Bis Bd Thermal

63100 CLERMONT FERRAND

Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

A LA DEMANDE DE

Mr BONNARD MICHEL, demeurant 12 BOULEVARD THERMAL à CLERMONT FERRAND (63100),
Et de Mme BONNARD Monique, demeurant 12 bd Thermal à CLERMONT FERRAND (63100).

Élisant domicile en mon étude,

VOUS REMETS CI-JOINT COPIE :

- d'un courrier de Monsieur et Madame BONNARD à votre attention
- d'un courrier et des bordereaux d'envoi en LR/AR du courrier du 30.03.2025 non retiré
- d'un projet de convention d'usage d'un droit de passage joint à la présente
- extraits de matrices cadastrales, relevé de propriété concernant les parcelles KR 349 et KR 373 vous appartenant

Cette signification vous est faite pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES.



Michel et Monique BONNARD

12 Boulevard Thermal

63100 Clermont Ferrand

Tel : 04-63-08-28-09

Port : 06-80-16-20-55

E-mail : bonnard63@gmail.com

Mme Elisabeth MASSENA

12 Bis Boulevard THERMAL

63100 Clermont Ferrand

Clermont Ferrand, le : date de remise à l'acte.

Lettre Remise en main propre par Ministère de Commissaire de Justice.

Madame,

Nous faisons suite à nos précédents courriers concernant la manière dont vous exercez votre droit de passage.

Vous avez toujours déclaré, (et cet élément est relaté dans les conventions précédemment intervenues entre nous - Accord du 31 Mars 2008, et Jugement du 03/05/2016), que vous disposiez d'un droit de passage sur une parcelle située à l'aspect Nord de votre terrain, vous permettant d'accéder à la Rue des Prés hauts. Vous nous avez également toujours indiqué, depuis 2007, date de notre installation, que vous ne pouviez plus utiliser ce passage, du fait de son mauvais état.

Or les éléments cadastraux de cette parcelle, cadastrée KR 373, contenus dans notre précédent courrier recommandé, montrent que vous en êtes propriétaire indivise.

Vous avez acquis cette parcelle postérieurement à l'acte de donation partage du 28 Octobre 1969, dans le cadre la communauté existant entre vous et Monsieur Alfred MASSENA.

Le co indivisaire, Monsieur Alfred MASSENA, était votre époux divorcé. Celui ci étant décédé en Janvier 2016, cette co-indivision est vraisemblablement échue à ses descendant.
(Vos trois enfants communs ??)

Depuis l'acquisition de cette parcelle, KR373, , votre terrain ne pouvait en rien être considéré comme enclavée, en ce qui concerne votre usage courant.

Nous devons malheureusement constater que depuis notre acquisition de notre terrain, vous nous avez consciencieusement et délibérément leurrés sur ce point précis.

Vous avez ainsi orchestré un abus de servitude, n'hésitant pas à nous causer, en toute conscience, une gêne répétée et des manquements graves quant à la sécurité de notre domicile, créant un trouble anormal de voisinage.

Vous avez eu également l'outrecuidance, dans un passé très récent, de commander à une entreprise extérieure, sans que nous soyons informés des modalités exactes, la pose sur notre terrain, d'équipements destinés à l'accueil de vos visiteurs, ainsi que la modification des systèmes d'ouverture du portail sur le Boulevard Thermal, alors que celui ci nous appartient en propre.

Au vu de ces faits, nous avons repris contact avec nos conseils habituels, pour effectuer une analyse plus complète de ce dossier.

Bien qu'il soit nécessaire qu'il soit actualisé au vu des éléments évoqués ci-avant, nous ne remettons pas en cause le droit de passage dont vous disposez, repris brièvement dans l'acte de vente de notre terrain, mais l'usage abusif que vous en faites depuis 2008.

Cependant, celui ci 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 votre domicile. (Eau - Gaz - Egout - Electricité - Téléphone).

Il s'agit d'une servitude continue non apparente, que nous ne contestons pas, pour l'instant, bien que la propriété de la parcelle KR 373 vous permette une solution technique nous dégageant de cette contrainte.

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

Il s'agit d'une servitude apparente, discontinue.

Du fait du désenclavement de votre parcelle quant à votre usage courant, par l'acquisition de la parcelle KR373, ce droit de passage est devenu inutile depuis de nombreuses années.

Aucune convention d'usage n'ayant été mise en place, les critères d'utilisation de cette seconde servitude discontinue n'ont jamais été définis avec précision, alors qu'elle pouvait être considérablement allégée depuis l'acquisition de la parcelle KR373.

Votre propriété de la parcelle KR373, qui constitue l'accès immédiat à la voie publique (Rue des Prés haut) exclue que notre terrain soit systématiquement utilisé à cet usage, pour tout ce qui concerne les accès piétons vers votre domicile. Il en va de même pour la délivrance de votre courrier, ou l'évacuation de vos ordures ménagères.

Vous avez d'ailleurs aménagé à cet effet un escalier et une porte donnant directement sur cette issue qui mène directement à la rue des prés hauts.

En utilisant constamment et systématiquement notre terrain pour ces usages, vous constituez et entretenez volontairement, en complet abus de droit, une gêne maligne à notre rencontre.

La surface de la parcelle précitée, KR373, donnant directement sur la voie publique, permet largement le stationnement de votre véhicule.

Vous n'avez pas cru nécessaire, lors de la construction de votre pavillon de prévoir sur votre parcelle, de garage ou d'éléments permettant un stationnement, d'où l'intérêt de l'acquisition de la parcelle KR373, pour l'utilisation et le remisage de votre véhicule.

Il vous a toujours été évident que la servitude de passage sur notre terrain, visait uniquement à compléter l'accès à votre terrain, pour des besoins techniques ou exorbitants de l'usage courant, ne pouvant se régler que par l'accès ponctuel de véhicules sur votre parcelle. Cette situation se trouve largement renforcée depuis l'acquisition de la parcelle KR373.

Il est particulièrement choquant que vous ayez délibérément et constamment occulté cette pleine disponibilité de passage vers la rue des Prés Hauts, afin de bénéficier de possibilités indues quant aux passages répétés sur notre propriété.

Vous avez constamment et systématiquement abusé, des passages piétons sur notre parcelle, ainsi que de passages superflus de véhicules visiteurs.

Il s'avère au vu des éléments cadastraux, que vous disposez à ce jour de toute les facilités pour accueillir vos visiteurs piétons à partir de la rue des Prés Hauts. La surface de cette parcelle qui vous appartient permet également de stationner votre véhicule.

Les éléments mis en place par nos soins permettent amplement l'usage d'un droit de passage conforme à la destination de la servitude consentie, c'est à dire secondaire.

Nous vous demandons, dès ce jour, d'utiliser, tant pour votre usage courant, que pour vos visiteurs familiaux, ou extérieurs, l'accès vous appartenant en propre sur la parcelle KR 373, qui constitue l'accès naturel à votre domicile, car vous appartenant.

Il en va de même pour la délivrance de votre courrier, ou l'évacuation de vos ordures ménagères.

La parcelle précitée KR 373, permet le stationnement de votre véhicule et de ceux de vos visiteurs. Il serait donc anormal de faire passer systématiquement des véhicules sur notre terrain, en dehors de toute urgence ou contrainte technique.

Nous vous demandons en conséquence, de bien vouloir utiliser pour le stationnement des véhicules votre accès sur la rue des prés hauts, et réserver le passage sur notre terrain aux stricts besoins exceptionnels.

Afin de préserver la sécurité de notre résidence, nous souhaitons instamment être préalablement informés 8 jours ouvrés à l'avance, des passages qui seraient prévus sur notre terrain.

Vous vous portez bien évidemment garante et responsable de tous dommages qui pourraient être engendrés lors de ces utilisations spécifiques.

Afin de revenir à un usage conforme de cette facilité de passage, tel que décrits ci-avant, nous procéderons, à compter du 1er Juin 2025, à des modifications quant aux modalités d'accès à notre terrain.

Il est devenu absolument impératif que l'usage de cette servitude fasse l'objet d'un accord entre nous. Vous trouverez ci-joint un projet en ce sens.

Nous restons à votre disposition pour envisager vos remarques à ce sujet.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Monique et Michel BONNARD

The block contains two handwritten signatures. The signature on the left is written in a cursive script and appears to be 'Monique Bonnard'. The signature on the right is also cursive and appears to be 'Michel Bonnard'. Both signatures are written in dark ink.

Pièces Jointes : Projet de Convention d'usage.

Michel et Monique BONNARD
12 Boulevard Thermal
63100 Clermont Ferrand
Tel : 04-73-37-22-08
Port : 06-80-16-20-55
E-mail : bonnard63@gmail.com

Mme Elisabeth MASSENA
12 Bis Boulevard THERMAL
63100 Clermont Ferrand

Clermont Ferrand, le date de la Poste

Lettre Recommandée avec accusé de réception.

Madame,

DESTINATAIRE		
		
Numéro de suivi : 1A 215 809 9807 5		
RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION		
		
Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation. Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste. Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr . Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez www.laposte.fr .		
Date :	Prix :	CRBY :
Niveau de garantie : 16 € ☐ 153 € ☐ 450 € ☐		

Vous vous comportez régulièrement, comme si le terrain que nous avons acquis, vous appartenait et que vous puissiez en disposer librement.

Même si vous disposez d'un droit de passage sur une partie de ce terrain, ceci ne vous autorise en rien à oublier l'essence même du Droit de Propriété et des relations de bon voisinage..

Michel et Monique BONNARD

12 Boulevard Thermal

63100 Clermont Ferrand

Tel : 04-73-37-22-08

Port : 06-30-16-20-55

E-mail : bonnard63@gmail.com

Mme Elisabeth MASSENA

12 Bis Boulevard THERMAL

63100 Clermont Ferrand

Clermont Ferrand, le date de la Poste

Lettre Recommandée avec accusé de réception.

Madame,

Nous sommes une nouvelle fois très étonnés, et très irrités par votre attitude à notre égard.

Nous avons reçu, Mercredi 26 mars un appel téléphonique de Monsieur Ferreira de Sousa, de l'entreprise Depann'automatisme. Il nous a indiqué que suite à votre accord sur le devis qu'il vous avait présenté, il intervenait sur notre terrain, le lendemain après midi, pour la mise en place d'un interphone à votre usage.

Il nous a également indiqué qu'il entendait modifier le mécanisme de télécommande du portail situé sur le Boulevard thermal, en intégrant à la carte électronique nous appartenant et située dans nos locaux, un dispositif vous permettant la commande à distance de cette installation, par des télécommandes qui vous seraient propres.

Il est absolument inconcevable que vous puissiez vous permettre de commander, à notre insu, des travaux sur des installations et le terrain nous appartenant, sans nous avoir informés au préalable de leur consistance, et surtout avant d'avoir obtenu notre accord sur ces travaux et leurs conditions de mise en oeuvre.

Vous vous comportez régulièrement, comme si le terrain que nous avons acquis, vous appartenait et que vous puissiez en disposer librement.

Même si vous disposez d'un droit de passage sur une partie de ce terrain, ceci ne vous autorise en rien à oublier l'essence même du Droit de Propriété et des relations de bon voisinage.

Nous devons malheureusement vous rappeler, encore une fois, à un usage correct et respectueux des facilités qui vous ont été accordées.

Vous nous avez informés que vous envisagez des travaux concernant l'accessibilité de votre domicile, au travers de la servitude de passage dont vous disposez.

Nous deux objectifs concernant notre terrain :

- Rétablir sur notre propriété une sécurité accrue, que vos agissements abusifs et répétés ont fortement mis à mal en facilitant des intrusions permanentes sur notre terrain de tiers extérieurs,.
- Prévoir et encadrer le devenir de l'usage de cette servitude, en cas de vente ou de location de nos terrains respectifs.

C'est pourquoi nous vous avons proposé récemment un projet de convention à intervenir entre nous. Cette convention visait à préalablement régler les conditions de mise en oeuvre des travaux que vous envisagez. Elle visait également à nous donner à chacun des garanties pour l'avenir, en évitant tout litige ultérieur, y compris avec les tiers pouvant devenir propriétaires ou usagers de nos parcelles respective.

Au vu de ce nouvel incident, il nous semble désormais, et plus que jamais, nécessaire de régler le mode d'usage de cette servitude, mais également nos droits et devoirs respectifs en la matière.

Des éléments nouveaux nous amènent à revenir sur les termes de cette convention que nous vous avons proposée d'étudier.

En effet, vous avez toujours déclaré, (et cet élément est relaté dans les conventions précédemment intervenues entre nous - Accord du 31 Mars 2008, et Jugement du 03/05/2016), que vous disposiez d'un droit de passage piéton sur une parcelle située à l'aspect Nord de votre terrain, vous permettant d'accéder à la Rue des Prés hauts.

Nous venons d'obtenir les éléments cadastraux de cette parcelle, cadastrée KR 373, et il s'avère qu'elle vous appartient, en propriété. !!! (en indivision avec un membre de votre famille.) (Copie Jointe de la matrice cadastrale)

Votre pleine utilisation n'a jamais été contestée par l'indivisaire.

Au contraire, il vous a permis de la conforter et de la faciliter, en autorisant la construction sur votre terrain, d'un escalier et d'une porte débouchant sur le bien commun.

Compte tenu de ce passage sur votre propre parcelle KR373, dont vous avez toujours eu la disponibilité, votre parcelle ne pouvait en rien être considérée comme enclavée, en ce qui concerne votre usage courant.

Il est ainsi évident que cette servitude, qui porte sur notre bien, visait uniquement à compléter l'accès à votre terrain, pour des besoins techniques ou exorbitants de l'usage courant, ne pouvant se régler que par l'accès ponctuel de véhicules sur votre parcelle.

C'est dans ce contexte que vous n'avez pas cru nécessaire, lors de la construction de votre pavillon de prévoir sur votre parcelle, de garage ou d'éléments relatif au stationnement de votre véhicule.

Votre stationnement naturel se trouve sur la parcelle KR 373, et vous aviez parfaitement conscience que la servitude de passage sur notre terrain n'avait qu'un caractère secondaire.

Consciente de l'usage secondaire du passage sur notre terrain, vous avez refusé en 2007, toute dépense supplémentaire, lorsque nous vous avons proposé, dans le cadre de nos aménagements extérieurs, de mettre en place, à vos frais, un interphone reliant votre domicile au Boulevard thermal, afin de ré orienter vos visiteurs vers votre entrée naturelle principale.

Il est particulièrement choquant que vous ayez délibérément et constamment occulté cette pleine disponibilité de passage vers la rue des Prés Hauts, afin de bénéficier de possibilités indues quant aux passages répétés sur notre propriété.

Vous avez constamment et systématiquement abusé, des passages piétons sur notre parcelle, ainsi que de passages superflus de véhicules visiteurs.

Vous avez ainsi créé une gêne constante et maligne, nous touchant pleinement. Ceci est tout à fait contraire à l'essence de la servitude mise en place, et aux usages de bon voisinage.

Il s'avère au vu des éléments cadastraux, que vous disposez à ce jour de toute les facilités pour accueillir vos visiteurs piétons à partir de la rue des Prés Hauts. La surface de cette parcelle qui vous appartient permet également de stationner un véhicule.

De ce fait, la mise en place d'une motorisation du portail séparatif de nos parcelles, d'un interphone sur le Boulevard Thermal, d'un système de télécommande de ce portail, (matériel qui vous serait propre et que vous pourriez délivrer à toute personne de votre seule choix), ne se justifient en rien, et seraient contraires à la sécurité de notre résidence. Les éléments mis en place par nos soins permettent amplement l'usage d'un droit de passage conforme à la destination de la servitude consentie.

Nous vous demandons, dès ce jour, d'utiliser, tant pour votre usage courant, que pour vos visiteurs familiaux, ou extérieurs, l'accès vous appartenant en propre sur la parcelle KR 373, qui constitue l'accès naturel à votre domicile .

La parcelle précitée KR 373, permet le stationnement de votre véhicule et de ceux de vos visiteurs. Il est donc anormal de faire passer systématiquement des véhicules sur notre terrain, en dehors de toute urgence ou contrainte technique.

Nous vous demandons en conséquence, de bien vouloir l'utiliser à cet effet, et réserver le passage sur notre terrain aux stricts besoins exceptionnels.

Dans cette optique, et afin de préserver la sécurité de notre résidence, nous souhaitons instamment être préalablement informés pour l'avenir des usages qui en seraient fait. Vous vous portez bien évidemment garante et responsable de tous dommages qui pourraient être engendrés lors de ces utilisations spécifiques.

Il est devenu impératif que l'usage de cette servitude fasse l'objet d'un accord entre nous. Nous vous adresserons prochainement un nouveau projet de convention, en ce sens.

Souhaitant que vous puissiez revenir à plus de raison, en utilisant ce droit de passage, sans abus et tel que conforme à l'usage initialement prévu,

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Monique et Michel BONNARD

C. P. E.

Convention d'usage d'un Droit de passage (projet)

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 FRANK. « «

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 clés 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 - 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 80/20.

6/ 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 par le fonds dominant 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.

7/ 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.

8/ 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 ou à toute Entreprise mandatée à cet effet.

9/ 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.

10/ 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 entre eux.

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.

La présente convention 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 l'enregistrement ou 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 8 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 (Hors usage abusif ou fautif)

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

Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 63 0		Commune : 113 CLERMONT FERRAND		TRES : 015		Numéro communal : M03350																					
Titulaire(s) de droit(s)																													
Droit réel : Propriétaire/Indivision																													
Numéro propriétaire : MBC3TR																													
Nom : MASSENA Prénom : ALFRED																													
Adresse : 43 AV JEAN JAURES																													
63400 CHAMALIERES																													
Droit réel : Propriétaire/Indivision																													
Numéro propriétaire : MBGHDR																													
Nom : MASSENA Prénom : ELISABETH																													
Adresse : 128BD THERMAL																													
63100 CLERMONT FERRAND																													
Propriété(s) bâtie(s)																													
Désignation des propriétés					Évaluation du local																								
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef OM	RC TEOM			
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale										Total revenu imposé pour la part communale									
0 euro(s)										0 euro(s)										0 euro(s)									

Désignation des propriétés										Évaluation										Livres foncier								
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles					
05	KR	373		RUE DES PRES HAUTS	3630	0228	1	113A				Sols			27								Total de la part additionnelle					
Contenance totale										Total de la part communale										Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu imposé		Majoration des terrains constructibles		
																				0		0		0		0		

Propriété(s) non bâtie(s)																														
Désignation des propriétés										Évaluation										Livre foncier										
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles							
													HA	A	CA		0,00													
																27														
Contenance totale										Total de la part communale										Total de la part additionnelle										
					HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé													Revenu exonéré	Revenu imposé						
							27	0		0		0													0	0	0			

SCP LARONDE-FOURNIER
ET ASSOCIES - EQUITY
Commissaires de Justice
Le Pôle Gambetta

4, avenue Marx Dormoy
Me Aurélian MORENO, Huissier de Justice salarié

SIGNIFICATION DE L'ACTE

Cet acte a été remis au destinataire dans les conditions indiquées ci-dessous d'une croix, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

☐ par le Commissaire de Justice.

☒ par un clerc assermenté.

Affaire

Nom de l'acte

Signifié à

: BONNARD MICHEL
: SIGNIFICATION A TOUTES FINS
: MME MASSENA Elisabeth

REMISE A PERSONNE

☒ Au DESTINAIRE

PERSONNE PHYSIQUE

☐ Au DOMICILE ELU, à M qui a donné visa.
Qualité :

La lettre prévue par l'art.658 du C.P.C. a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

REMISE A DOMICILE, A RESIDENCE

Les circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre, le cachet de l'Huissier apposé sur la fermeture du pli.

☐ A une PERSONNE PRESENTE à son domicile : la signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons suivantes : raisons qui n'ont pu ou voulu m'être communiquées

M qui a accepté de recevoir l'acte.
Qualité :

un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'art 658 du C.P.C, avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

DEPOT A L'ETUDE

☐ N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne, ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après, la copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent. Les circonstances rendant impossible la signification à personne ou à domicile :

o la personne présente refuse l'acte o Personne ne répond à nos appels o autre

DETAIL DES VERIFICATIONS

☐ Destinataire connu de l'Etude

☐ Confirmation par le voisinage

☐ Nom sur le tableau des occupants ☐ Nom sur la porte de l'habitation

☒ Nom sur boîte aux lettres

☐ Inscription sur listes électorales de la commune

☐ Confirmation du domicile par le gardien ☐ Enseigne commerciale

☐ Confirmation domicile par les commerçants

☐ autres :

☒ Confirmation par la personne présente au domicile

PERQUISITION

N'ayant pu trouver l'intéressé, et après avoir effectué diverses recherches, il s'est avéré que le destinataire HABITAIT ACTUELLEMENT :

☐ Ne pouvant régulariser l'acte à cette adresse, je l'ai converti en P.V.de PERQUISITION que j'ai signé pour servir et valoir ce que de droit.

☐ Le destinataire est actuellement sans domicile ni résidence connus. En conséquence, un P.V.de Recherche sera dressé en vertu de l'art.659 du C.P.C.et la notification sera faite à l'ancien domicile connu par lettre recommandée avec A.R.et par lettre simple, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, après que les investigations prévues à l'art.659 soient accomplies.

Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS.
Le présent acte comporte feuilles.

Visa par le COMMISSAIRE de JUSTICE des mentions relatives à la signification.

- ☐ N.LARONDE-FOURNIER
- ☐ I.VUILLERMET
- ☐ J-P.ROLLAND
- ☐ A.GOZARD-MARECHAL
- ☐ A.MORENO
- ☒ C. LAPANDRY- SANEYRE
- ☐ S.MARTIN

