

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 N0 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)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 enterrées 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	
Allée D'accès au Fonds dominant		
Entretien Annuel - Nettoyage	80 %	20 %
Réparations	80 %	20 %
Parcelle KR 373		
Entretien Annuel - Nettoyage	100 %	
Réparations	100 %	