

Note préliminaire :

Le sujet doit être lu dans son intégralité avant la rédaction des actes. Ceux-ci doivent être rédigés dans l'ordre dans lequel ils sont présentés. Vous êtes dispensés de respecter les normes des actes telles qu'elles sont fixées par l'arrêté ministériel du 29 juin 2010, pris pour l'application de l'article 24 modifié du décret n° 56-222 du 29 février 1956.

Vous devez faire figurer à l'acte toutes les mentions obligatoires ; en revanche, les articles, dont la reproduction est exigée par les textes, doivent être cités un par un, mais sans avoir à les reproduire in extenso.

Les documents qui, selon la réglementation, sont annexés aux actes n'auront pas à être reproduits.

Les sommes dues devant figurer dans les actes doivent être chiffrées. Le montant des intérêts, frais et droits ne fera pas l'objet d'une notation. La mention « mémoire » est à proscrire.

Les actes doivent comporter les différents postes du coût. Le montant de ces différents postes ne fera pas l'objet d'une notation.

Les actes seront tous signifiés par le commissaire de justice.

Vous êtes commissaire de justice salarié installé au sein de la société civile professionnelle, Yves LABARRIQUE et Anne LORABASSIER, commissaires de justice associés, titulaires d'un office de commissaires de justice à la résidence de Beaune (21200) et dont le siège social est situé 51 rue Saint-Vincent.

L'agence SARL "JE GERE VOS BIENS", immatriculée au RCS de BEAUNE sous le numéro 123456789, ayant son siège 21 rue des Hospices à 21200 BEAUNE, est syndic de la copropriété dénommée LE RULLY, sise 2 et 4 rue de l'Epicurien à 21200 BEAUNE, copropriété régulièrement enregistrée au Registre National des Copropriétés sous le numéro 1248876.

Le gérant de l'agence "JE GERE VOS BIENS" vous a adressé un décompte de charges impayées portant sur un appartement en duplex sur cave et garage au sein de la copropriété LE RULLY, situés au 4 rue de l'Epicurien à 21200 BEAUNE, bâtiment A, lots cadastrés numéros 121, 142 et 188 de la section AD, numéro de plan 556.

Cet appartement a été acheté par Monsieur Alex CORTON, en 2010.

Monsieur CORTON s'est marié sans établir de contrat de mariage avec Madame Laurence GEVRAY en mai 2018 et cet appartement constitue le domicile conjugal des époux.

Le décompte détaillé porte sur les sommes suivantes :

- Charges de copropriétés communes Bâtiment A Année 2021 : 725,00 euros
- Charges de copropriétés privatives Année 2021 : 240,00 euros
- Charges de copropriété communes Bâtiment A Année 2020 : 720,00 euros
- Charges de copropriété privatives Année 2020 : 235,00 euros

Conformément aux instructions du syndic vous avez engagé une procédure de recouvrement et obtenu une injonction de payer revêtue de la formule exécutoire le 20 décembre 2021.

Le titre signifié, vous apprenez le 15 février 2022 que monsieur est titulaire d'un compte d'assurance-vie et que le couple est détenteur d'un compte PEA ouvert auprès de la banque populaire de BEAUNE.

Le syndic vous demande d'engager la procédure permettant de saisir ces comptes.

++++++

En suite de votre acte, le juge de l'exécution est saisi en contestation de la mesure effectuée, l'affaire est toujours pendante devant la juridiction.

Néanmoins, vous apprenez, par votre client le 29 avril 2022, que l'appartement a été mis en vente.

Le syndic a reçu du notaire chargé de la vente, Maître Laurent JEMELEVIN, domicilié à POMMARD, 13 rue de la Vendange, un avis de mutation daté du 12 avril 2022 reçu en lettre recommandée le 14 avril 2022.

Le syndic vous indique en outre que les sommes suivantes s'ajoutent aux impayés :

- Charges de copropriété communes Bâtiment A 1er T2022 : 754,00 euros
- Charges de copropriété privatives 1er T 2022 : 250,00 euros
- Frais de relance et lettre recommandée avec accusé réception : 40,00 euros

Il souhaite que vous régularisiez l'acte nécessaire permettant de recouvrer l'ensemble des sommes dues.

L'acte sera signifié à un salarié.

+++++

L'appartement vendu, vous recevez le nouveau propriétaire, Monsieur LEVIGNERON Hugues, né le 30 avril 1953 à COLMAR (Haut-Rhin), de nationalité française, retraité, demeurant 2 rue des Coteaux à TAIN L'HERMITAGE (26600), qui s'adresse à vous sur les conseils du syndic, le 31 octobre 2022.

L'appartement, dont il est propriétaire, est aujourd'hui en location et occupé par Madame POMMARD née VOLNAY Mathilde, demeurant 2 rue du Montrachet à BEAUNE (Côte-d'Or) et Monsieur POMMARD Sylvain, demeurant 2 rue du Montrachet à BEAUNE (Côte d'Or), suivant acte sous signatures privées du 01 juin 2022.

Ces derniers sont à l'origine de troubles de voisinage.

À partir de juillet 2022, les époux POMMARD ont, de façon régulière, organisé des soirées dégustation se déroulant, selon les conditions météorologiques, soit sur le toit terrasse de l'immeuble, soit dans l'appartement des époux POMMARD ;

Cette activité est source de nombreux désagréments pour les résidents de l'immeuble (fort volume sonore, odeurs, musique, éclats de voix, nombreux va-et-vient de personnes étrangères à l'immeuble) ;

Ces faits ont été constatés par acte de commissaire de justice et ont été dénoncés par sommation.

Le couple est cependant à jour du paiement de ses loyers et justifie d'une assurance.

Monsieur LEVIGNERON a reçu, par ailleurs, une mise en demeure du syndic lui sommant d'engager une procédure judiciaire permettant de faire cesser ces troubles et de mettre fin au bail.

Vous rédigerez et régulariserez l'acte introductif d'instance remis à personne, pour la première audience utile.
