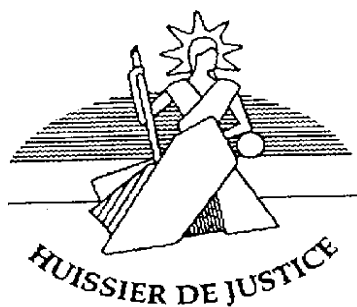


SAS HMC LEGAL
Huissiers de Justice Associés
10 rue du Palais
11000 CARCASSONNE
accueil@hmc-legal.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF DE BIEN



EXPEDITION (CHEBANCA ! SPA /EPOUX BARRETT)
Bien immobilier : Jardins de Saint Benoit – 11220 SAINT LAURENT DE
LA CABRERISSE – LOT 94

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

ET LE QUATRE AVRIL

A LA REQUETE DE :

La Société CHEBANCA! S.P.A. (précédemment dénommée MICOS BANCA), Société par actions, établissement de crédit agréé en qualité de **banque au capital social de 226.250.000,00 € et ayant son siège social en Italie**, Vila Luigi Bodio 37 A 20158 MILAN, identifiée sous le n° 10359360152 et immatriculée au RCS de MILAN, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

REPRESENTE PAR :

Pour laquelle domicile est élu chez l'Avocat Postulant, le cabinet de Maître Fatiha EL HAZMI, Avocat associé de la SCP PECH DE LA CLAUSE – JAULIN – EL HAZMI, Avocats auprès du Barreau de NARBONNE, y domicilié 1 boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, **qu'elle** se constitue pour les siens sur le commandement et ses suites, Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de Narbonne,

ET ayant pour avocat plaidant Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, Avocat associé de la SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6 rue de Madrid, 75008 PARIS, **qu'il** constitue pour les siens sur le présent et ses suites.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 25 mars 2009 par Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire associé à CARCASSONNE (11), contenant un **prêt de 242.000 € consenti à Monsieur Daniel Darius BARRETT** et Madame Hedwige Nelly STELEMAN.

D'une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée auprès du SPF de CARCASSONNE (ancienne conservation des Hypothèques de Narbonne) le 16/04/2009, sous les référence volume 2009 V n°968.

Je, Hugo LEFEBVRE, Huissier de justice associé au sein de la SAS HMC LEGAL, anciennement SCP BAYLE-LEFEBVRE, Huissier de Justice associé à la résidence de CARCASSONNE (Aude), et y demeurant 10 rue du Palais soussigné,

Me suis transporté ce jour à 09h15 sur la commune de SAINT LAURENT DE LA CABRERISSE (11) – Les Jardins de Saint Benoit, à l'effet de **procéder à la description exacte et détaillée des biens** qui y sont situés et appartenant aux termes du commandement de payer à :

Monsieur Daniel Darius BARRETT, né le 18 mai 1976 à Hofheim (Allemagne), de nationalité belge, marié avec Madame Hedwige Nelly STELEMAN sous le régime légal californien de la communauté des acquêts aux termes de leur union célébrée à SANTA ANA (CALFORNIE – ETATS UNIS), le 19 juillet 2004, demeurant 1789 HALEKOA DR, HONOLULU, HI 96821, 1026 HAWAI, USA.

ET

Madame Hedwige Nelly STELEMAN, née le 13 mai 1975 à Ixelles (Belgique), de nationalité belge, mariée avec Monsieur Daniel Darius BARRETT sous le régime légal californien de la communauté des acquêts aux termes de leur union célébrée à SANTA ANA (CALFORNIE – ETATS UNIS), le 19 juillet 2004, demeurant 1789 HALEKOA DR, HONOLULU, HI 96821, 1026 HAWAI, USA.

Dont la requérante se propose de poursuivre **l'expropriation en la forme légale**, les susnommés **n'ayant** pas satisfait au commandement aux fins de saisie immobilière signifié par exploit de la SELARL JURIS GRAND PARIS, Commissaires de Justice associés à AULNAY SOUS BOIS, le 20 février 2023.

AINSI QU'IL SUI :

Désignation :

Sur la commune de ST LAURENT DE LA CABRERISSE (11), Résidence avec services para-hôtelier Les Jardins de Saint Benoit, le lot 94, **l'ensemble** figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes : Section C n°2089 pour une contenance de 63 ca.

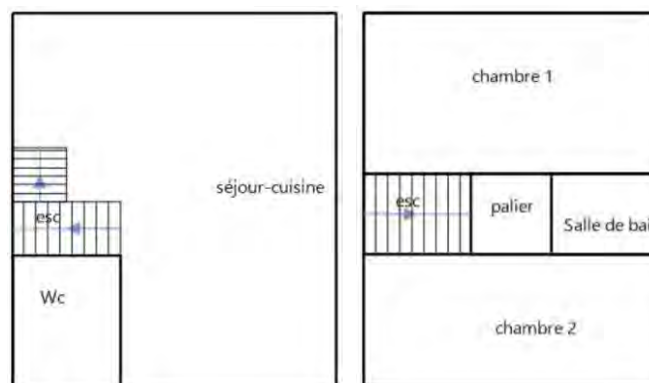
Le lot ci-après désigné au sein du commandement de payer valant saisie immobilière :

Lot 94 : Une maison de type P3, élevée d'un étage sur simple rez-de-chaussée d'une surface habitable de 55,48 m², comprenant : entrée séjour cuisine, w-c, dégagement, deux chambres, une salle de bain, penderie sous l'escalier menant à l'étage, tablettes sur l'escalier, terrasse à l'arrière de la maison, et jardin attenant.

Pour l'avoir acquis **aux termes d'un** acte de vente reçu en date du 25.03.2009 publié le 16.04.2009 sous les références volume 2009 P 2916.

Je me suis par conséquent rendu dans ladite commune, où j'ai procédé à l'ouverture des portes en présence de Monsieur YSEBOOT Jean Jacques, responsable technique du domaine et détenteur des clefs du bien, **et avec l'assistance de la société A2LR (Monsieur VERGER Jean Marie)**, au descriptif suivant :

D'une surface habitable « loi Carrez » : de 56,66 m². Le bien saisi est actuellement inoccupé.



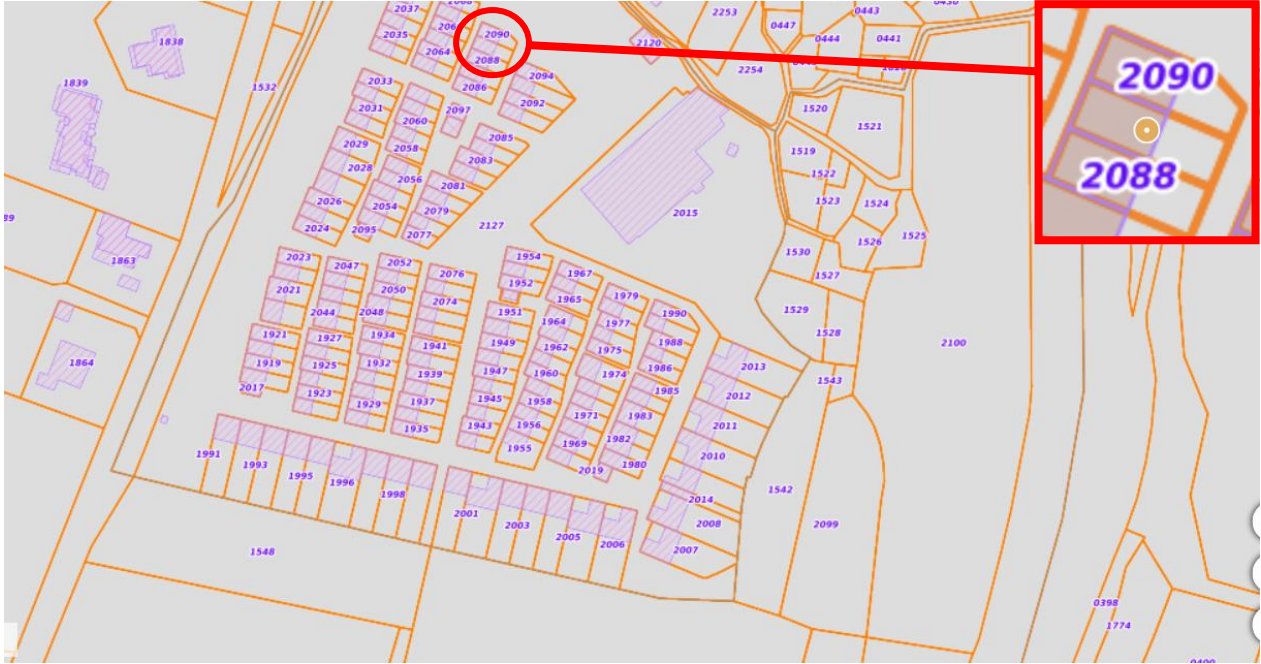
Plan du lot

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
séjour-cuisine	28,52	28,52	
Wc	1,02	1,02	
palier	1,21	1,21	
Salle de bain	4,32	4,32	
chambre 1	12,36	12,36	
chambre 2	9,23	9,23	

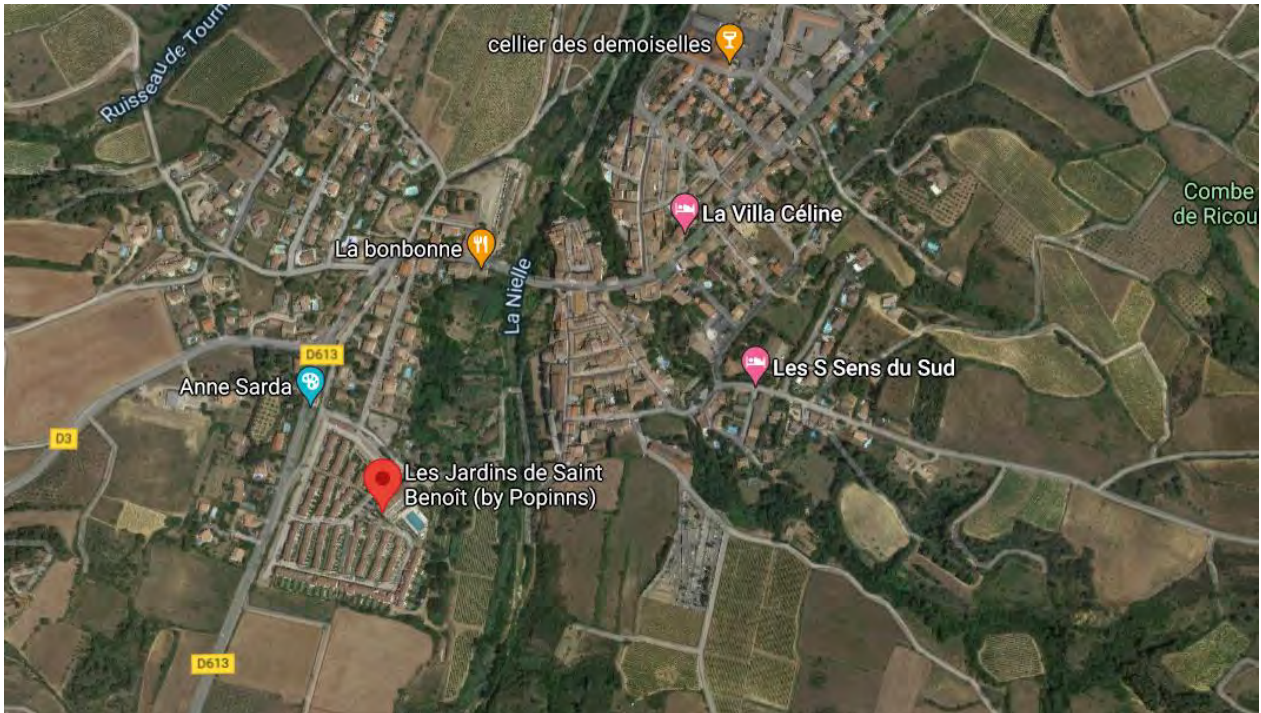
Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 56,66 m² (cinquante-six mètres carrés soixante-six)

Surface au sol totale : 56,66 m² (cinquante-six mètres carrés soixante-six)



Extrait cadastral



Extrait carte google maps

Le bien est situé au sein d'**un ensemble immobilier à usage de résidence** avec services para-hôtelières.

L'ASL et les différentes personnes rencontrées sur place me déclare que la société POPINNS a dénoncé l'ensemble des baux en cours au sein de la résidence. Aucun service para-hôtelières n'est disponible, et une reprise par l'ASL est en cours de négociation.

Les personnes présentes sur le site me déclarent à titre indicatif qu'un lot semblable au bien sasi se louait environ 300 à 600 euros la semaine en haute saison.

L'ensemble immobilier se situe au sein du massif des corbières, région touristique, particulièrement connue pour la production de vins (AOC CORBIERES).

La résidence **dispose d'une piscine extérieure, d'espaces** de réception et offre divers services (non accessibles lors de ma visite).

Une association syndicale libre a pour objet de gérer et entretenir les voies, espaces, ouvrages et équipements communs, de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et **d'entretien de ces voies**, espaces, ouvrages et équipements communs et de la recouvrer. Cette dernière est joignable au 06.84.80.00.23.

Le syndic est inconnu.

L'ensemble de la parcelle cadastrée C numéro 2089 est composé **de l'immeuble** bâti sur la parcelle et de son jardin.

L'accès à la parcelle se fait :

- Par véhicule motorisé, **par l'entrée de la résidence** située rue de Saint-Benoit et ce jusqu'au parking de la résidence.
- A pied, au sein des allées piétonnes de la résidence.

Le bien est mitoyen avec deux maisons bâties sur les parcelles voisines cadastrées C numéro 2090 et C numéro 2088. **Il est entouré d'autres bâtiments séparés par des allées piétonnes.**

Le montant des charges est Inconnu.

EXTERIEUR

FACADE :

La façade est d'apparence, en bon état général, je ne constate aucun dommage structurel visible. L'enduit est dans un état correct. Des traces d'humidité superficielles sont visibles à proximité du sol et des traces de coulures sombres au niveau des fenêtres.

La porte d'entrée est en mauvais état, pour sa face externe, le bois est abimé en bas de cette dernière. Elle s'ouvre, se ferme et se verrouille parfaitement. Le vitrage est en bon état. La face interne de la porte est en dans un état correct.

La peinture des volets est dégradée.

Je note la présence d'une sortie d'aération sur le mur de façade.











TERRASSE ET JARDIN :

Le carrelage de la terrasse est dans un mauvais état. Il mériterait un profond nettoyage.

Le sol du jardinet est composé de gravillon maintenu dans un mauvais état d'entretien, de nombreuses mauvaises herbes, feuilles mortes et plantations sauvages sont visibles.

Le jardinet est isolé des lots voisins et des allées par des paravents en bois et des haies végétalisées **composées de plusieurs essences d'arbres et arbustes**. L'ensemble est maintenu dans un mauvais état d'entretien.

La pergola métallique est en bon état mais la couverture végétale est en mauvais état.

La baie vitrée en aluminium est maintenue dans un état correct, le vitrage est en bon état, les portes glissent difficilement.

Les volets en bois sont en mauvais état.

Le luminaire présent au-dessus de la terrasse est fonctionnel. **Présence d'une arrivée d'eau et d'une prise électrique** sur la terrasse.









INTERIEUR

L'ensemble des prises et interrupteurs présents au sein du logement sont fonctionnels et correctement fixés.

PIECE A VIVRE :

Le sol **et les plinthes sont en travertin, l'ensemble est** maintenu dans un bon état d'entretien.

Les murs et cloisons sont peints et laissés dans un état d'usage, je relève plusieurs légères traces de frottements et légères fissures.

La pièce est dotée de menuiseries bois double vitrage laissées dans un bon état pour l'ensemble.

La porte fenêtre aluminium double vitrage donnant sur le jardinet est dans un état correct mais s'ouvre et se ferme avec difficulté.

La porte d'entrée est en bon état dans sa face interne et mauvais état dans sa face externe comme décrit précédemment.

Le chauffage de la pièce est assuré par des convecteurs électriques, dans un bon état, fonctionnels.

Le plafond est peint et se trouve dans un bon état d'entretien. L'ensemble des luminaires sont fonctionnels, à noter qu'une applique murale est m manquante.

La pièce est meublée avec goût. La pièce dispose **d'un placard situé sous l'escalier, dans un bon état.**











ESPACE CUISINE :

L'espace cuisine donne directement sur la pièce à vivre et s'intègre à cette dernière.

Le plan de travail en granit est en très bon état.

Les meubles de cuisines sont en bon état.

Présence d'une VMC en bon état.

La cuisine est équipée, je note la présence d'un réfrigérateur top, d'une plaque vitrocéramique quatre feux, d'un four, d'un four micro-onde, d'une hotte aspirante et d'un lave-vaisselle. L'ensemble est en bon état d'entretien.

Elle dispose d'un évier simple bac inox et mitigeur gardé dans un bon état d'entretien.









W-C :

Le sol et les plinthes sont en travertin, l'ensemble est maintenu dans un bon état d'entretien.

Les murs et cloisons sont peints et laissés dans un bon état, quelques traces vers l'interrupteur.

Le plafond peint se trouve dans un bon état. Luminaire fonctionnel.

Présence d'une VMC en bon état.

La pièce est dotée d'une menuiserie bois double vitrage laissée dans un bon état.

La porte séparative bois est en bon état, à noter quelques impacts, face extérieure, au niveau de la poignée.

La pièce est dotée d'un évier suspendu, miroir et mitigeur, l'ensemble est en bon état.

La pièce est également dotée d'un W-C suspendu en bon état.





ACCES ETAGE :

Il se réalise au moyen d'un escalier en travertin avec rampe et main-courante métallique (peinture écaillée par endroit), l'ensemble est en bon état. Deux appliques murales sont présentes, toutes deux fonctionnelles.

Les murs et cloisons peints composants cet espace sont dans un état usagé, impacts et traces de frottements remarquées. Le plafond peint est en bon état.















COULOIR :

Le sol et les plinthes sont en travertin, l'ensemble est maintenu dans un bon état d'entretien.

L'applique au plafond est en bon état, fonctionnelle.

Les murs et cloisons peints composants cet espace sont dans un état usagé, impacts et traces de frottements remarquées. Le plafond peint est en bon état.





CHAMBRE 1 :

Le sol est en carrelage, **l'ensemble est maintenu dans un bon état d'entretien**.

Les murs et cloisons sont peints et laissés dans un état correct, quelques traces de frottements.

Le plafond bois, composé de voliges et de poutres peintes, se trouve dans un état correct d'entretien, la peinture s'écaille par endroits.

Les deux appliques murales et celle au plafond sont fonctionnelles.

La pièce est dotée d'**une** menuiserie bois double vitrage laissée dans un bon état, volet bois en mauvais état.

La porte séparative est en bon état.

Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique, dans un bon état, fonctionnel. La pièce est également équipée d'un climatiseur (froid) en bon état, fonctionnelle.

La pièce est également munie d'un climatiseur en bon état, non testé.

La chambre a deux placards, le premier a une porte sans poignée et abrite un chauffe-eau, le second avec penderie, dans un état correct, plusieurs traces de frottements.











CHAMBRE 2 :

Le sol est en carrelage, **l'ensemble est maintenu dans un bon état d'entretien**.

Les murs et cloisons sont peints et laissés dans un état correct, quelques traces de frottements, peinture abimée à proximité de la fenêtre.

Le plafond bois, composé de voliges et de poutres peintes, se trouve dans un état correct d'entretien, la peinture s'écaille par endroits, quelques lames sont mal jointées vers la lucarne.

L'applique au plafond est fonctionnelle.

La pièce est dotée d'une menuiserie bois double vitrage laissée dans un bon état, volet bois en mauvais état. Ainsi qu'une lucarne bois double vitrage, bon état.

La porte séparative est en bon état.

Le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique, dans un bon état, fonctionnel. La pièce est également équipée d'un climatiseur (froid) en bon état, fonctionnelle.

La pièce est également munie d'un climatiseur en bon état, non testé.

La pièce dispose d'un placard encastré avec trois étagères, dans un bon état, ainsi que d'un coin bureau, état correct.



















SALLE DE BAIN :

Le sol est **en carrelage**, l'ensemble est maintenu dans un bon état d'entretien.

Les murs **et cloisons sont en partie peints et en partie carrelés**, l'ensemble est dans un bon état. A noter que les joints dans la baignoire sont noircis.

Le plafond peint se trouve dans un bon état. Luminaires fonctionnels.

La pièce est munie d'un sèche-serviette mural fonctionnel et en bon état.

Présence d'une VMC et trappe en bon état.

La pièce est équipée d'une baignoire avec système douche, d'une vasque avec mitigeur, d'un W-C suspendu, les éléments de plomberie visibles, l'ensemble est dans un bon état. Les joints en silicone de la baignoire sont à reprendre.

La pièce est dotée d'un miroir maintenu en bon état d'entretien, et est muni d'un éclairage suspendu.

La porte en bois en dans un bon état.















En **foi de quoi, je me suis retiré et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF** sur cinquante-cinq feuilles (éditées en recto/verso) pour servir et valoir ce que de droit à la requérante.



Maître LEFEBVRE Hugo
Huissier de Justice