

# TMDLS

SOCIÉTÉ D'AVOCATS  
BARREAU DE PARIS

12 OCT. 2023

Nicolas TAVIEAUX-MORO

Frédéric de LA SELLE

Avocats Associés

---

Samira MEHAMDIA

Avocats Collaborateurs

---

72 avenue Victor Hugo

75116 Paris

Téléphone : 01.47.20.17.48

Télécopie : 01.47.20.14.10

Palais J 130

[secretariat@tmdls.fr](mailto:secretariat@tmdls.fr)

[www.tmdls.fr](http://www.tmdls.fr)

Société d'exercice libérale

à responsabilité limitée

493 179 220 RCS Paris

Membre d'une association agréée

Règlement par chèque accepté

**CITYA BASTIDE**  
**39 rue Jean Bringer**  
**11000 CARCASSONNE**

*Envoi par LRAR et par mail*

Paris, le 10 octobre 2023

Nos réf. : 21331 – CHEBANCA / BARRETT - NT/SM

Vos réf. : *association syndicale libre*

**SAINT LAURENT DE LA CABRERISSE (11),**

**Résidence avec services para-hôtelières dénommé LES JARDINS DE SAINT BENOIT, une maison d'habitation (constituant le lot 94), section C, numéro 2089,**

Madame, Monsieur,

En ma qualité de conseil de la société CHEBANCA ! SPA, créancière de **Monsieur Daniel Darius BARRETT et Madame Hedwige Nelly STELEMAN**, j'afficherai pour l'audience du 06 mai 2024 à 09 h 00 devant le Tribunal Judiciaire de NARBONNE la vente sur saisie immobilière des droits et biens suivants lui appartenant, à savoir :

**DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :**

Sur la Commune de **SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude)**,  
« Saint Benoît »,

Dans un ensemble immobilier à usage de Résidence avec services para-hôtelières dénommé RESIDENCE LES JARDINS DE SAINT BENOIT, composé de plusieurs maisons d'habitation, dont celle faisant objet de la saisie,

**Le bien saisi est le suivant :**

**Une maison d'habitation** (constituant le lot 94) élevée d'un étage sur simple rez-de-chaussée, comprenant :

- Terrasse et jardin
- Une pièce à vivre Salon / salle à manger / cuisine
- Un WC
- Accès étage avec escalier
- Deux chambres
- Une salle de bain

Le tout cadastré **section C, numéro 2089**, pour une contenance de 00a 63ca

Tel que lesdits immeubles s'étendent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Appartenant 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 (CALIFORNIE) (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 (CALIFORNIE) (ETATS-UNIS), le 19 juillet 2004, demeurant 1789 HALEKOA DR, HONOLULU, HI 96821, 1026 HAWAI, USA.

Je vous serai obligé de me délivrer l'état prévu par l'article 5 du décret n°67-223, le questionnaire ci-joint dûment rempli et la copie de documents listés en fin du présent courrier.

Vous rappelant en tant que de besoin que l'état de l'article 5 dudit décret doit indiquer d'une manière même approximative :

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du copropriétaire intéressé :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

M 344,71 € au 12/10/2023  
434 € : ETAT DATÉ

150,48 € : Opposition sur vente

TOTAL 1929,19 €

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée générale mais non encore exécutée.

1<sup>ère</sup> échéance ACTION EN JUSTICE : 76,50 €  
1<sup>ère</sup> échéance RÉFECTION PISCINE : 113,11 €

b) éventuellement le solde des versements effectués par le copropriétaire intéressé à titre d'avance ou de provision à quelque titre que ce soit ainsi que les décisions de l'Assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions.

c) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification.

d) Le montant des charges afférentes au lot considéré pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

CHARGES 2022 DU LOT : 1460,03 €

BUDGET PRÉVISIONNEL VOTÉ :

**Notamment, merci de ne pas omettre de m'adresser :**

- l'état daté -
- Le certificat de l'article 20-II, -
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, ✓
- le cahier des charges de l'ASL, ✓
- La fiche synthétique technique de la copropriété, ✓
- Et le carnet d'entretien de l'immeuble. (X)

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Nicolas Tavieaux Moro  
ntavieauxmoro@tmdls.fr

P.J. : questionnaire

## QUESTIONNAIRE

SYNDIC DE L'IMMEUBLE : CITYA BASTIDE, 39 rue Jean Bringer, 11000 CARCASSONNE

### Immeuble en copropriété ou ayant adhéré à une association syndicale libre :

Sur la Commune de SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude), « Saint Benoît »,

Dans un ensemble immobilier à usage de Résidence avec services para-hôtelières dénommé RESIDENCE LES JARDINS DE SAINT BENOIT, composé de plusieurs maisons d'habitation, dont celle faisant objet de la saisie,

Le bien saisi est le suivant :

Une maison d'habitation (constituant le lot 94) élevée d'un étage sur simple rez-de-chaussée, comprenant :

- Terrasse et jardin
- Une pièce à vivre Salon / salle à manger / cuisine
- Un WC
- Accès étage avec escalier
- Deux chambres
- Une salle de bain

Le tout cadastré section C, numéro 2089, pour une contenance de 00a 63ca

Tel que lesdits immeubles s'étendent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

### APPARTENANT A :

**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 (CALIFORNIE) (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 (CALIFORNIE) (ETATS-UNIS), le 19 juillet 2004, demeurant 1789 HALEKOA DR, HONOLULU, HI 96821, 1026 HAWAI, USA.

VENDEUR : 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 € ayant son siège social en ITALIE, Viale 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.

PRIERE à Madame, Monsieur le Syndic de l'immeuble, de bien vouloir faire connaître à Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, avocat, les renseignements suivants relatifs à l'immeuble :

1°/ A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au Fonds National d'Amélioration de l'Habitat en ce qui les biens dont la vente est projetée ?

2°/ Un organisme financier a-t-il, pour ces mêmes biens, consenti un prêt destiné à financer les travaux ? Dans l'affirmative :

- nom de l'organisme : /

- quel en est le solde à ce jour ? /

3°/ Certains travaux ont-ils été votés par l'Assemblée des Copropriétaires et non encore exécutés ?

ACTION EN JUSTICE CONTRE SYNERGESTION : 2000€  
RÉNOVATION PISCINE BASTIDE : 80000€

4°/ Auprès de quelle Compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie, n° de Police, sa durée, montant de l'assurance ?

GENERALI, CONTRAT N° AN474523, 1 an tacite reconduction  
montant : 1648,71€

5°/ Quel le montant du fonds de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

100000 € à la clôture du 31/12/2022

6°/ Une recherche d'amiante a-t-elle été effectuée dans les parties communes dans l'immeuble, et quel en a été le résultat ?

Dans le lot concerné ?

7°/ Si l'immeuble est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, un état parasitaire a-t-il été dressé dans les parties communes ?

Dans le lot concerné ?

8°/ Si l'immeuble est situé dans une zone contaminée par les termites, un état parasitaire a-t-il été dressé pour les parties communes ?

Dans le lot concerné ?

Fait à CARCASSONNE le, 12/10/2023