

Département :
AUDE

Commune :
NARBONNE

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 24/02/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC AUDE Antenne Narbonne
Centre des Finances Publiques 4 avenue
du Maréchal Juin 11109
11109 NARBONNE
tél. 04 68 32 87 37 -fax
ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

AUDE

Demande de renseignements n° 1104P01 2024H2485 (39)
déposée le 07/05/2024

Réf. dossier : RSUH

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 20/03/2024 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 8 faces de copies ci-jointes,
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 21/03/2024 au 07/05/2024 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A AUDE, le 16/05/2024

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jacques MAYNAU

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

COMMUNE : **NARE BONNE**

SECTION : **AR** du PLAN : **145** RUE : **Felix Aloy**

N° **10**

L -- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

LOT 6

Appartement et la
275 / 1000

II. -- LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéro	Bâtiment	Escalier	Rang	Nombre de pièces principales ou nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires
1	2	3	4	5	6	7

III. -- FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DESIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A. — MUTATIONS			SERVITUDES ACTIVES			B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES		
Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations			
8 Jan 1991 Vd 91 P 6381 / 2 Affectation 4.2.1991 P 2 FICH. DE L'ACQUISITION ou deux servitudes 25 12.1990 de ESCRIVAIN de 20.6.1996 Vd 96 P 258 Commune d'Alger 14.01.97 ESCRIVAIN 14.01.97 1994 et 21.5.1998: ED. 150.000 /	Vente 2		15 Septembre 1992 Vd 92 P 6381 / Vente 14.9.1992 N. P. de l'Acquies pour la 309 00 AA. de l'Acquies 24.5.1998 / 24.5.1998 / 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97	15 Septembre 1992 Vd 92 P 2504 / Privilège de l'Acquies de l'Acquies. 14.9.1992 N. P. de l'Acquies. Au profit de la 309 00 AA. de l'Acquies en l'Acquies. P. de l'Acquies 14.000 Total 158.000 / 10.50 / 10.50 / 15 Septembre 2002 / c / 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97	Avec l'Acquies			
20 Octobre 1995 Vd 95 P 8091 ATTESTATION 26-3-1995 Vd 95 P 8091 de l'Acquies après l'Acquies le 14-7-1995 de 21-5-1998 l'Acquies non op 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97 14.01.97								

[illegible]

[illegible]

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 20/03/2024

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 02/08/2007	Référence d'enlissement : 1104P02 2007P6916	Date de l'acte : 28/06/2007
Nature de l'acte : DONATION			
Rédacteur : NOT PECH DE LACLAUSE / NARBONNE			

Disposition n° 1 de la formalité 1104P02 2007P6916 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1					
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2					
3					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	NARBONNE	AR 145		
					2
					4
					6

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 64.000,00 EUR

Complément : Donataires de la 1/2 en toute propriété et de la 1/2 en usufruit, à concurrence de 1/2 indivise chacun.
Clause d'exclusion de communauté.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 10 pages y compris le certificat.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

AUDE

Demande de renseignements n° 1104P01 2025H3343 (11)
déposée le 18/06/2025, par Maître SELAS CHOPIN ET PEPIN ASSOCIES

Réf. dossier : RSUH NARBONNE AR 145 LT 2/4/6

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1975 au 11/05/2025 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
- [x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 12/05/2025 au 18/06/2025 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A AUDE, le 20/06/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Jacques MAYNAU

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 11/05/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 02/08/2007	Référence d'enlissement : 1104P02 2007P6916	Date de l'acte : 28/06/2007
Nature de l'acte : DONATION			
Rédacteur : NOT PÉCH DE LACLAUSE / NARBONNE			

Disposition n° 1 de la formalité 1104P02 2007P6916 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1					
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
2					
3					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	NARBONNE	AR 145		
					2
					4
					6

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 64.000,00 EUR

Complément : Donataires de la 1/2 en toute propriété et de la 1/2 en usufruit, à concurrence de 1/2 indivise chacun.
Clause d'exclusion de communauté.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 06/09/2024	Référence d'enlissement : 1104P01 2024V2646	Date de l'acte : 04/09/2024
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : HUI SYLVIA VINCENT / NARBONNE			
Domicile élu : NARBONNE en l'étude			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 11/05/2025

Disposition n° 1 de la formalité 1104P01 2024V2646 : HYPOTHEQUE LEGALE

Créanciers				
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE FELIX ALDY			
Propriétaire Immeuble / Contre				
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
1				
2				
Immeubles				
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		NARBONNE	AR 145	
				2
				4
				6

Montant Principal : 10 946,80 EUR
Date extrême d'effet : 04/09/2034

Complément : Hypothèque Légale prise en vertu d'un commandement de payer les charges de copropriété signifié suivant acte de la SCP MANFREDI-VINCENT , Commissaires de justice associés à NARBONNE, en date du 21/08/2024.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 3 pages y compris le certificat.

EXPEDITION

Dossier 5965 - SDC FELIX ALDY ./.

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE : MERCREDI DOUZE NOVEMBRE

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY, situé 10, rue Félix Aldy, 11100 NARBONNE, pris en la personne de son syndic en exercice, la **SAS LES HAUTS DE NARBONNE (Agence GUY HOQUET)**, inscrite au RCS de Narbonne sous le n°814 071 106, dont le siège social est 26 B, boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Pour lequel domicile est élu chez :

Maître Thierry CHOPIN, avocat de la SELAS CHOPIN PEPIN et Associés, Avocat au Barreau de Narbonne, demeurant 13, Square Gambetta, 11000 CARCASSONNE, lequel est constitué sur le présent commandement et ses suites.

Agissant en vertu et pour l'exécution :

- D'une hypothèque légale prise en vertu d'un commandement de payer les charges de copropriété signifié suivant acte de la SCP MANFREDI-VINCENT, commissaires de justice à Narbonne, en date du 21 août 2024.

Hypothèque légale prise le 6 septembre 2024 et enregistrée sous le n°1104P01 2024V2646 pour un montant de 10.946,80 €.

- De la copie exécutoire d'un jugement de procédure accélérée au fond rendu par le Tribunal judiciaire de NARBONNE le 28 janvier 2025 (RG 24/01585), signifié par voie de commissaire de justice le 12 février 2025, définitif selon certificat de non-appel de la Cour d'Appel de MONTPELLIER du 20 mai 2025.

Je soussigné Thibaut SYLVESTRE commissaire de justice associé de l'étude AJC, dont le siège est 6, rue de la République (11000) CARCASSONNE, titulaire d'un office de commissaire de justice situé 2, rue Edouard Vaillant à NARBONNE (11100)

FAIT COMMANDEMENT A :

A qui le présent acte est remis comme l'indiquent les modalités de remise de l'acte,

Par acte séparé

**DE, PAYER A LA REQUERANTE
DANS UN DELAI DE HUIT (8) JOURS :**

Ou pour lui, à moi, Commissaire de Justice susdit et soussigné, ayant pouvoir à cet effet, porteur des pièces, chargé de recevoir et quittancer, tant en deniers qu'en quittances valables :

Les sommes suivantes arrêtées au **30 juillet 2025** :

- 9.823,64 € au titre des charges de copropriété dues au 5 novembre 2024 ;
- 169,98 € au titre des frais de recouvrement ;
- 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- 335,76 € au titre des dépens.
- 229,03 € d'intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2025 et jusqu'au 30 juillet 2025,
- Le coût des actes de la présente procédure pour mémoire

Soit la somme totale, sauf mémoire, de 12 058,41 € - douze mille cinquante-huit euros et quarante et un centimes (décompte arrêté au 30 juillet 2025), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

AVERTISSANT

que, faute par eux de satisfaire au présent commandement de payer **dans le délai DE HUIT JOURS**, la procédure afin de vente de l'immeuble dont la désignation suit, se poursuivra et à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution de Narbonne pour voir statuer sur les suites de la procédure.

INDIQUANT A

que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférente est :

Le Juge de l'Exécution
Près le Tribunal Judiciaire de Narbonne
Palais de justice - 19, boulevard du Général de Gaulle
11100 NARBONNE

INDIQUANT A

que, le présent commandement vaut saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés et que ceux-ci sont indisponibles à leur égard à compter de sa signification et à l'égard des tiers à compter de sa publication au service de la publicité foncière de l'AUDE pour valoir, à partir de cette publication, saisie réelle des biens et droits immobiliers ci-après désignés, saisis conformément aux règles de publicité foncière :

SUR LA COMMUNE DE NARBONNE (11100)

Les lots n°0002, n°0004 et n°0006 constituant un appartement avec cave et jardin au sein de la
Résidence « FELIX ALDY »
10, RUE FELIX ALDY

Cadastrés section AR n°145, lots n°2, 4 et 6.

L'EXTRAIT DE MATRICE CADASTRALE relatif audit bien se trouve annexé aux présentes.

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à]

pour les avoir acquis suivant donation reçue par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 28 juin 2007, publiée auprès du service de la publicité foncière le 2 août 2007, sous la référence 1104P02 2007P6916.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

INDIQUANT A

que le présent commandement vaut également saisie des fruits des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et qu'il en est séquestre.

INDIQUANT A

que faute par eux de satisfaire au présent commandement de payer dans le délai sus énoncé, un Commissaire de justice pourra pénétrer dans les biens et droits immobiliers saisis afin d'en dresser le procès-verbal de description.

RAPPELANT A

1°) qu'ils gardent la possibilité de rechercher un acquéreur des biens et droits immobiliers saisis pour procéder à leur vente amiable ou de donner mandat à cet effet, ladite vente ne pouvant néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Narbonne.

2°) que si] n tant que personnes physiques, se trouvent être en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la Commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 331-1 du Code de la Consommation, aujourd'hui abrogé et remplacé par les articles L. 712-1 et suivants du Code de la Consommation dans les conditions prévues par les articles L. 721-1 et suivants dudit code.

3°) qu'ils peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie et s'ils en font préalablement la demande, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi N° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N° 2020-1717 du 28 décembre 2020, portant application de ladite loi.

ET FAISANT SOMMATION A :

Ci-dessus nommé :

D'avoir, dans l'hypothèse où les biens et droits immobiliers saisis feraient l'objet d'un bail, à indiquer au Commissaire de justice ayant délivré le présent commandement, les noms, prénoms et adresse du ou des preneurs ou s'il s'agit d'une personne morale, de sa dénomination et siège social.

Ce à quoi il m'a été répondu :

Le bien est actuellement loué, je ne connais pas le npm du locataire, il faut voir avec

SOUS TOUTES RESERVES DONT ACTE



**A. DURAND – B. VERVUEREN
F. BREIL – T. SYLVESTRE
É. MABIRE – G. BROUILLARD**
Commissaires de Justice

04 68 11 93 50

contact@etude-ajc.fr



www.etude-ajc.fr
web-paiement sécurisé

**2, rue Edouard Vaillant
11100 NARBONNE**

SELAS AJC – RCS 379 012 719

IBAN
FR76 1348 5008 0008 01262821 470
CEPAFRPP348

Office 11 - Carcassonne (siège social)
6, rue de la République – BP 188
11000 CARCASSONNE

Office 34
11, rampe du Marché
34220 SAINT-PONS-DE-THOMIÈRES

Office 66
2, route Nationale
66700 ARGÈLES-SUR-MER

Office Paris
5-7, rue de Tournon
75006 PARIS

Office Massy
5, avenue Carnot
91300 MASSY

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût

Nature	Montant
R.444-3	128.94
SCT R.444-48	9.40
Total H.T.	138.34
T.V.A à 20 %	27.67
Total TTC	166.01

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

I11N2510506.00 QB - édité le 12/11/2025

MODALITÉS DE REMISE DE L'ACTE COMMANDEMENT VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE

LE MERCREDI DOUZE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ

À LA DEMANDE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble FELIX ALDI situé 10, rue Felix Aldi à NARBONNE (11100), représenté par son syndic l'Agence GUY HOQUET, dont le siège social est 26, Bis boulevard Gambetta, les Hauts de Narbonne, à NARBONNE (11100),

L'expédition du présent acte a été remise :

A :

Par le Commissaire de Justice soussigné selon les déclarations qui lui ont été faites, en parlant à sa personne ainsi déclarée, rencontrée à son domicile.

Le présent acte est établi sur trois feuilles.

Visées par nous les mentions relatives à la signification



Thibaut SYLVESTRE, Commissaire de Justice associé

EXPEDITION

Dossier 5965 - SDC FELIX ALDY ./

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE : JEUDI TREIZE NOVEMBRE

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY, situé 10, rue Félix Aldy, 11100 NARBONNE, pris en la personne de son syndic en exercice, la **SAS LES HAUTS DE NARBONNE (Agence GUY HOQUET)**, inscrite au RCS de Narbonne sous le n°814 071 106, dont le siège social est 26 B, boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Pour lequel domicile est élu chez :

Maître Thierry CHOPIN, avocat de la SELAS CHOPIN PEPIN et Associés, Avocat au Barreau de Narbonne, demeurant 13, Square Gambetta, 11000 CARCASSONNE, lequel est constitué sur le présent commandement et ses suites.

Agissant en vertu et pour l'exécution :

- D'une hypothèque légale prise en vertu d'un commandement de payer les charges de copropriété signifié suivant acte de la SCP MANFREDI-VINCENT, commissaires de justice à Narbonne, en date du 21 août 2024.

Hypothèque légale prise le 6 septembre 2024 et enregistrée sous le n°1104P01 2024V2646 pour un montant de 10.946,80 €.

- De la copie exécutoire d'un jugement de procédure accélérée au fond rendu par le Tribunal judiciaire de NARBONNE le 28 janvier 2025 (RG 24/01585), signifié par voie de commissaire de justice le 12 février 2025, définitif selon certificat de non-appel de la Cour d'Appel de MONTPELLIER du 20 mai 2025.

Je soussigné Thibaut SYLVESTRE commissaire de justice associé de l'étude AJC, dont le siège est 6, rue de la République (11000) CARCASSONNE, titulaire d'un office de commissaire de justice situé 2, rue Edouard Vaillant à NARBONNE (11100)

FAIT COMMANDEMENT A :

Par acte séparé

A qui le présent acte est remis comme l'indiquent les modalités de remise de l'acte,

**DE, PAYER A LA REQUERANTE
DANS UN DELAI DE HUIT (8) JOURS :**

Ou pour lui, à moi, Commissaire de Justice susdit et soussigné, ayant pouvoir à cet effet, porteur des pièces, chargé de recevoir et quittance, tant en deniers qu'en quittances valables :

Les sommes suivantes arrêtées au **30 juillet 2025** :

- 9.823,64 € au titre des charges de copropriété dues au 5 novembre 2024 ;
- 169,98 € au titre des frais de recouvrement ;
- 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- 335,76 € au titre des dépens.
- 229,03 € d'intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2025 et jusqu'au 30 juillet 2025,
- Le coût des actes de la présente procédure pour mémoire

Soit la somme totale, sauf mémoire, de 12 058,41 € - douze mille cinquante-huit euros et quarante et un centimes (décompte arrêté au 30 juillet 2025), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

AVERTISSANT

que, faute par eux de satisfaire au présent commandement de payer **dans le délai DE HUIT JOURS**, la procédure afin de vente de l'immeuble dont la désignation suit, se poursuivra et à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution de Narbonne pour voir statuer sur les suites de la procédure.

INDIQUANT A

que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférente est :

Le Juge de l'Exécution
Près le Tribunal Judiciaire de Narbonne
Palais de justice - 19, boulevard du Général de Gaulle
11100 NARBONNE

INDIQUANT A que, le présent commandement vaut saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés et que ceux-ci sont indisponibles à leur égard à compter de sa signification et à l'égard des tiers à compter de sa publication au service de la publicité foncière de l'AUDE pour valoir, à partir de cette publication, saisie réelle des biens et droits immobiliers ci-après désignés, saisis conformément aux règles de publicité foncière :

SUR LA COMMUNE DE NARBONNE (11100)

Les lots n°0002, n°0004 et n°0006 constituant un appartement avec cave et jardin au sein de la
Résidence « FELIX ALDY »
10, RUE FELIX ALDY

Cadastrés section AR n°145, lots n°2, 4 et 6.

L'EXTRAIT DE MATRICE CADASTRALE relatif audit bien se trouve annexé aux présentes.

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à
pour les avoir acquis suivant donation reçue par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 28 juin 2007, publiée auprès du service de la publicité foncière le 2 août 2007, sous la référence 1104P02 2007P6916.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

INDIQUANT A que le présent commandement vaut également saisie des fruits des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et qu'il en est séquestre.

INDIQUANT A que faute par eux de satisfaire au présent commandement de payer dans le délai sus énoncé, un Commissaire de justice pourra pénétrer dans les biens et droits immobiliers saisis afin d'en dresser le procès-verbal de description.

RAPPELANT A

1°) qu'ils gardent la possibilité de rechercher un acquéreur des biens et droits immobiliers saisis pour procéder à leur vente amiable ou de donner mandat à cet effet, ladite vente ne pouvant néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Narbonne.

2°) que si ¶ en tant que personnes physiques, se trouvent être en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la Commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 331-1 du Code de la Consommation, aujourd'hui abrogé et remplacé par les articles L. 712-1 et suivants du Code de la Consommation dans les conditions prévues par les articles L. 721-1 et suivants dudit code.

3°) qu'ils peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie et s'ils en font préalablement la demande, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi N° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N° 2020-1717 du 28 décembre 2020, portant application de ladite loi.

ET FAISANT SOMMATION A :

Ci-dessus nommé :

D'avoir, dans l'hypothèse où les biens et droits immobiliers saisis feraient l'objet d'un bail, à indiquer au Commissaire de justice ayant délivré le présent commandement, les noms, prénoms et adresse du ou des preneurs ou s'il s'agit d'une personne morale, de sa dénomination et siège social.

Ce à quoi il m'a été répondu :

SOUS TOUTES RESERVES DONT ACTE



A. DURAND – B. VERVUEREN
F. BREIL – T. SYLVESTRE
É. MABIRE – G. BROUILLARD
Commissaires de Justice

04 68 11 93 50

contact@etude-ajc.fr



www.etude-ajc.fr
web-paiement sécurisé

2, rue Edouard Vaillant
11100 NARBONNE

SELAS AJC – RCS 379 012 719

IBAN
FR76 1348 5008 0008 01262821 470
CEPAFRPP348

Office 11 - Carcassonne (siège social)
6, rue de la République – BP 188
11000 CARCASSONNE

Office 34
11, rampe du Marché
34220 SAINT-PONS-DE-THOMIÈRES

Office 46
2, route Nationale
66700 ARGELÈS-SUR-MER

Office Paris
5-7, rue de Tournon
75006 PARIS

Office Massy
5, avenue Carnot
91300 MASSY

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût	
Nature	Montant
R.444-3	128.94
Art.R444-49	-42.98
SCT R.444-48	9.40
Total H.T.	95.36
T.V.A à 20 %	19.07
lettre	2.90
Total TTC	117.33

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

MODALITÉS DE REMISE DE L'ACTE COMMANDEMENT VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE

LE JEUDI TREIZE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ

À LA DEMANDE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble FELIX ALDI situé 10, rue Felix Aldi à NARBONNE (11100), représenté par son syndic l'Agence GUY HOQUET, dont le siège social est 26, Bis boulevard Gambetta, les Hauts de Narbonne, à NARBONNE (11100),

L'expédition du présent acte a été remise :

A :

Par le Commissaire de Justice soussigné selon les déclarations qui lui ont été faites, et selon les modalités suivantes :

Ce jour, je me transporte à l'adresse ci-dessus afin de délivrer expédition du présent acte.

Audit endroit :

- Personne ne répondant à mes appels physiques ni au

Après avoir vérifié la certitude du domicile du destinataire caractérisé par les éléments suivants :

- Présence du nom et du prénom du destinataire sur la boîte aux lettres
- Confirmation par le frère du destinataire,

La signification à personne, à domicile, étant impossible, l'expédition du présent acte est déposée à l'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, notre cachet apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du Code de procédure civile et la lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée au destinataire avec une expédition de l'acte au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Le présent acte est établi sur trois feuilles.

Visées par nous les mentions relatives à la signification



Thibaut SYLVESTRE, Commissaire de Justice associé

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

SELAS

AJC

Commissaires de Justice Associés

67 avenue de la Côte des Roses

11100 - NARBONNE

Tel : 0468119350

contact@etude-ajc.fr



**LE JEUDI DIX NEUF FÉVRIER
DEUX MILLE VINGT SIX
à 14 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY, situé 10, rue Félix Aldy, 11100 NARBONNE, pris en la personne de son syndic en exercice, la SAS LES HAUTS DE NARBONNE (Agence GUY HOQUET), inscrite au RCS de Narbonne sous le n°814 071 106, dont le siège social est 26 B, boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement de procédure accélérée au fond rendu par le Tribunal Judiciaire de NARBONNE le 28 janvier 2025 (RG 24/01585), signifié par voie de Commissaire de justice le 12 février 2025, définitif selon certificat de non-appel de la Cour D'Appel de MONTPELLIER du 20 mai 2025.

- D'un commandement aux fins de saisie immobilière délivré les 12 et 13 Novembre 2025

**A L'EFFET DE PROCEDER A LA DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE CI-DESSOUS
DESIGNE :**

SUR LA COMMUNE DE NARBONNE (11100)
Les lots n°0002, n°0004 et n°0006 constituant un appartement avec cave et jardin au sein de la Résidence « FELIX ALDY »
10, RUE FELIX ALDY

APPARTENANT A :

|

;

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, **THIBAUT SYLVESTRE**, Commissaire de Justice demeurant 67 avenue de la Côte des Roses à NARBONNE (11), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

10 rue Felix Aldy

11100 NARBONNE

EN PRÉSENCE DE :

Madame locataire, qui m'autorise l'accès

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Il s'agit d'un appartement de TYPE 3 d'une superficie d'environ 50 m² en rez-de-chaussée situé dans un immeuble élevé de 2 étages



Référence : I11N2510506.00

SOMMAIRE

[Click here to update the Table of Contents](#)

1. Séjour/cuisine	5
2. Salle de bain	10
3. Chambre 1	13
4. Chambre 2	15
5. Condition d'occupation	18
6. Jardin	24
7. Cave	26

1. Séjour/cuisine

La superficie de cette pièce est d'environ 21 m2

Le sol est recouvert de carrelage dans un premier temps de couleur blanche à l'état d'usage ancien.

Dans le prolongement côté séjour, le sol est recouvert d'un revêtement stratifié, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche à l'état d'usage sur l'ensemble.

Les murs sont de couleur blanche à l'état d'usage.

Cette pièce présente deux fenêtres donnant côté court avec volets roulants électriques sont un est défectueux.

Présence d'une partie cuisine en partie centrale de la pièce avec des meubles de cuisine à état d'usage ancien sur l'ensemble.

Présence d'un convecteur électrique.



(19/02/2026 14:09:21)

GPS : Latitude=43.18338, Longitude=3.00904, Altitude=13.80 m, Angle:168.34°

Précision verticale=14.42m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:21.



(19/02/2026 14:09:23)

GPS : Latitude=43.18338, Longitude=3.00904, Altitude=14.59 m, Angle: 168.34°

Précision verticale=14.76m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:23.



(19/02/2026 14:09:26)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00905, Altitude=14.54 m, Angle: 78.51°

Précision verticale=11.74m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:26.



(19/02/2026 14:09:29)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00904, Altitude=12.55 m, Angle:68.06°
Précision verticale=11.99m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:29.



(19/02/2026 14:09:32)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00906, Altitude=12.77 m, Angle:27.18°
Précision verticale=11.09m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:32.



(19/02/2026 14:09:42)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00905, Altitude=12.16 m, Angle:279.50°

Précision verticale=13.41m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:42.



(19/02/2026 14:09:44)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00905, Altitude=12.63 m, Angle:216.49°

Précision verticale=13.99m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:44.



(19/02/2026 14:09:46)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00905, Altitude=12.99 m, Angle:291.04°
 Précision verticale=14.62m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:46.



(19/02/2026 14:09:48)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00905, Altitude=12.34 m, Angle:274.94°
 Précision verticale=14.60m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:09:48.

2. Salle de bain

La superficie de cette pièce est 2,80 m²

La porte d'accès est à l'état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage de couleur blanche à l'état d'usage sur l'ensemble.

Les murs sont recouverts de faïence en bon état général, au dessus présence de peinture de couleur blanche à l'état d'usage.

Le plafond est de couleur blanche à l'état d'usage sur l'ensemble.

Présence de la scène de cette pièce d'une toilette, d'un meuble vasque et d'une douche à l'italienne.

Présence également d'une fenêtre PVC .

Le convecteur électrique est hors d'état.



(19/02/2026 14:10:31)

GPS : Latitude=43.18328, Longitude=3.00906, Altitude=10.59 m, Angle:115.33°

Précision verticale=11.25m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:10:31.



(19/02/2026 14:10:32)

GPS : Latitude=43.18327, Longitude=3.00905, Altitude=10.59 m, Angle:120.35°
 Précision verticale=10.56m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:10:32.



(19/02/2026 14:10:39)

GPS : Latitude=43.18328, Longitude=3.00901, Altitude=10.94 m, Angle:97.57°
 Précision verticale=9.74m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:10:39.



(19/02/2026 14:10:40)

GPS : Latitude=43.18327, Longitude=3.00901, Altitude=11.08 m, Angle:108.22°

Précision verticale=9.99m, Précision horizontale=3.06m, Heure GMT=2026-02-19 13:10:40.

3. Chambre 1

La superficie de cette pièce est de 13 m²

On notera une absence de porte d'accès.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié à l'état d'usage ancien.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche à l'état d'usage.

Le plafond est de couleur blanche à l'état d'usage, présence de trois éclairages type spot.

Présence d'une fenêtre PVC équipée d'un volet roulant électrique.



(19/02/2026 14:14:05)

GPS : Latitude=43.18335, Longitude=3.00906, Altitude=10.48 m, Angle:295.63°

Précision verticale=11.59m, Précision horizontale=4.86m, Heure GMT=2026-02-19 13:14:05.



(19/02/2026 14:14:08)

GPS : Latitude=43.18335, Longitude=3.00905, Altitude=10.54 m, Angle:295.63°

Précision verticale=12.26m, Précision horizontale=4.81m, Heure GMT=2026-02-19 13:14:08.

4. Chambre 2

La superficie de cette pièce est de 11 m2.

Présence d'une porte d'accès bois à l'état d'usage avec un trou visible.

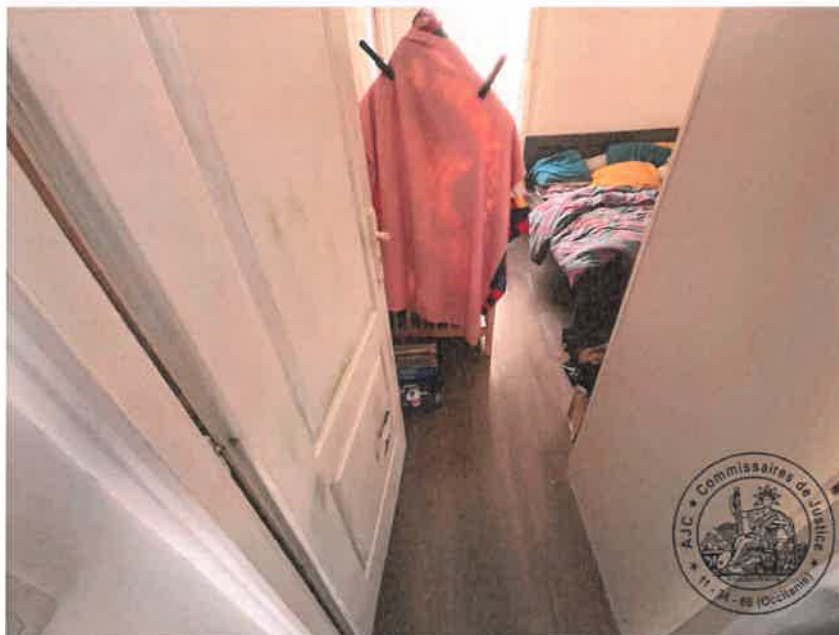
Le sol recouvert est en stratifié à l'état d'usage ancien.

Les murs et le plafond sont à l'état d'usage.

Présence d'une fenêtre PVC à l'état d'usage, le volet roulant électrique est défectueux .

Présence d'un convecteur électrique.

Une porte séparative est visible entre les chambres numéro 1 et 2.



(19/02/2026 14:18:45)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00911, Altitude=9.01 m, Angle:287.27°

Précision verticale=11.20m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:18:45.



(19/02/2026 14:18:47)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00911, Altitude=9.01 m, Angle:304.08°

Précision verticale=13.25m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:18:46.



(19/02/2026 14:18:51)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00911, Altitude=9.67 m, Angle:357.72°

Précision verticale=15.50m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:18:49.



(19/02/2026 14:18:52)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00911, Altitude=9.84 m, Angle:336.46°
Précision verticale=16.58m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:18:51.



(19/02/2026 14:18:54)

GPS : Latitude=43.18339, Longitude=3.00911, Altitude=10.08 m, Angle:309.21°
Précision verticale=18.00m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:18:53.

5. Condition d'occupation

Le logement est actuellement loué à Madame
€ de charge.

moyennant un loyer mensuel de 580 € + 20

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
Contactez le 09 87 67 94 25 (non surtaxé, lundi-vendredi 8h-17h, samedi 8h30-18h30, dimanche 9h-17h,
service Secours) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION

LOGEMENT NON MEUBLÉ

(Loi n°100-442 du 6 juillet 1979)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : [REDACTED]
- Domicile ou siège social du bailleur : [REDACTED]
- Qualité du bailleur :
 - ☒ Personne physique ☐ Personne morale

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

☐ Oui ☒ Non

- Adresse email du bailleur (facultatif) : [REDACTED]

désigné (s) ci-après le bailleur :

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire : [REDACTED]
- Adresse du mandataire : 10 rue Felix Aude
- Activité exercée par le mandataire : [REDACTED]

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

- Nom et adresse du garant : [REDACTED]
- Nom et prénom du locataire : [REDACTED]
- Si second locataire, nom et prénom du second locataire : [REDACTED]
- Adresse email du locataire (facultatif) : [REDACTED].com
- Adresse email du second locataire (facultatif) : [REDACTED]

désigné (s) ci-après le locataire

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : 10 rue Felix Aude 31000 Narbonne
- Bâtiment / escalier / étage / porte : 1002
- Identifiant fiscal du logement : 446 200 880 82

☒ Immeuble collectif ☐ Immeuble individuel ☐ Mono-propriété ☐ Copropriété

- Période de construction :

☐ Avant 1949 ☐ De 1949 à 1974 ☐ De 1975 à 1989 ☐ De 1989 à 2005 ☐ Depuis 2005

- Surface habitable (en m²) : 50
- Nombre de pièces principales : 73



- Le cas échéant, autres parties du logement :

☐ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia

☒ Jardin ☐ Autre : _____

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

☒ Cuisine équipée ☒ Installations sanitaires : WC, douche italienne

☐ Autre : _____

- Modalité de production de chauffage :

☒ Individuel ☐ Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire : _____

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

☒ Individuel ☐ Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire : _____

- Niveau de performance énergétique du logement : C

« Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

A) En France métropolitaine :

A.1) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

A.2) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

A.3) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

B) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

B.1) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

B.2) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

Le consommateur d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. »

A. Destination des locaux :

☒ Usage d'habitation ☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

B. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☐ Cave / n° : ☐ Parking / n° : ☐ Garage / n° : ☒ Autre : Jardin

C. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

☐ Garage à vélo ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie

☐ Local poubelle ☐ Gardiennage ☐ Autres prestations et services collectifs : _____

D. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :

Fibre

Internet

Test éligibilité fibre optique et ouverture de ligne au 09 87 67 94 26
(non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra)

AJC * Commissaires de Justice *
11 - 34 - 66 (Occitanie)

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : 21/06/2015

B. Durée du contrat :

☐ 3 ans (personne physique) ☐ 6 ans (personne morale)

☒ Durée réduite à 1 an (minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel 600 €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :

☐ Oui ☒ Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

☐ Oui

☐ Montant du loyer de référence €/m²

☐ Montant du loyer de référence majoré €/m²

☒ Non

- un complément de loyer est prévu :

☐ Oui

☐ Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) €

☐ Montant du complément de loyer €

☐ Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

☒ Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail :

☐ Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) :

☐ Date de versement : / /

☐ Date de la dernière révision du loyer : / /



a) Date de révision du loyer annuel : 01/26
b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer : 01/01/2015

B. Charges récupérables :

1. Modalités de règlement des charges récupérables :
☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☐ Paiement périodique des charges sans provision ☐ Forfait de charges (possible uniquement en cas de colocation)

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge 20 €

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État).
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.

☒ Non

E. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 05 de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de 600 €, détaillé comme suit :

• Loyer 580 €

• Charges récupérables 20 €

• Contribution pour le partage des économies de charges 0 €

• En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires 0 €

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de 0 € appliquée :

☐ par tiers* ☐ par sixième*

* selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

4000 €

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

Refection des parties communes

Montant de la majoration du loyer :

(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire

Nature des travaux :

Montant et durée de la diminution du loyer : € pendant mois.



VI. GARANTIES

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :
600 € C* (en toutes lettres Six cent euros)
*Ce montant doit être inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I. Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Plafonds applicables à ces honoraires :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 0 €/m² de surface habitable ;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 0 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires :

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : 0

- autres prestations (précisez le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :



X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- ☒ Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, le jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant le quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- ☒ Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- ☒ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- ☒ Un état des lieux (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat).
- ☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- ☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 21/06/25 à Narbonne

Signature du bailleur (ou de son mandataire,
le cas échéant)

Signature(s) précédée(s) de la mention
« Lu et approuvé » :

Lu et approuvé

Signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le 09 87 67 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8h-21h ; samedi 8h30-18h30, dimanche 9h-17h, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et électricité coupure.

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.



6. Jardin



(19/02/2026 14:21:21)

GPS : Latitude=43.18328, Longitude=3.00900, Altitude=11.32 m, Angle:71.44°

Précision verticale=10.94m, Précision horizontale=4.94m, Heure GMT=2026-02-19 13:21:21.



(19/02/2026 14:21:23)

GPS : Latitude=43.18328, Longitude=3.00899, Altitude=11.61 m, Angle:103.86°

Précision verticale=11.36m, Précision horizontale=5.44m, Heure GMT=2026-02-19 13:21:23.

Référence : I11N2510506.00

7. Cave

La superficie de cette pièce est de 16 m².



(19/02/2026 14:21:49)

GPS : Latitude=43.18338, Longitude=3.00906, Altitude=10.36 m, Angle:13.19°

Précision verticale=12.98m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:21:41.



(19/02/2026 14:21:53)

GPS : Latitude=43.18340, Longitude=3.00912, Altitude=10.79 m, Angle:23.18°

Précision verticale=20.06m, Précision horizontale=30.00m, Heure GMT=2026-02-19 13:21:52.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 26 pages pour servir et valoir ce que de droit.


THIBAUT SYLVESTRE
 Commissaire de Justice



Dossier 5965 - SDC FELIX ALDY ./.

**ASSIGNATION POUR L'AUDIENCE D'ORIENTATION
DU JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
NARBONNE AVEC SOMMATION DE PRENDRE CONNAISSANCE DU
CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE : JEUDI VINGT-SIX FÉVRIER

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY, situé 10, rue Félix Aldy, 11100 NARBONNE, pris en la personne de son syndic en exercice, la **SAS LES HAUTS DE NARBONNE (Agence GUY HOQUET)**, inscrite au RCS de Narbonne sous le n°814 071 106, dont le siège social est 26 B, boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat :

Maître Thierry CHOPIN, avocat de la SELAS CHOPIN PEPIN et Associés, Avocat au Barreau de Narbonne, demeurant 13, Square Gambetta, 11000 CARCASSONNE, lequel se constitue sur la présente assignation et ses suites.

Je soussigné Thibaut SYLVESTRE commissaire de justice associé de l'étude AJC, dont le siège est 6, rue de la République (11000) CARCASSONNE, titulaire d'un office de commissaire de justice situé 2, rue Edouard Vaillant à NARBONNE (11100)

COMMISSAIRE DE JUSTICE, AVONS FAIT SOMMATION A :

A qui le présent acte est remis comme l'indiquent les modalités de remise de l'acte,

Par acte séparé,

- **DE PRENDRE CONNAISSANCE DES CONDITIONS DE VENTE FIGURANT DANS LE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE** qui peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution (Tribunal judiciaire de Narbonne), 19, boulevard du Général de Gaulle, 11100 NARBONNE ; où il sera déposé le 5^{ème} jour ouvrable au plus tard après la délivrance de la présente assignation ou au cabinet de de l'avocat créancier poursuivant.

ET AVONS DONNE ASSIGNATION A :

;

Ou étant et parlant à :

Ou étant et parlant à :

D'avoir à se trouver et comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Narbonne, au Palais de Justice, 19, boulevard du Général de Gaulle, le :

LUNDI 4 MAI 2026 A 09H00

TRES IMPORTANT :

Vous êtes tenus de comparaître à l'audience d'orientation soit personnellement, soit par ministère d'un avocat inscrit au Barreau de Narbonne, conformément aux dispositions de l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution rappelées ci-après :

1° Que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

2° Que si vous n'êtes pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier ;

3° Vous précisant que la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €).

Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

4° Vous pouvez demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;

5° A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente est déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat constitué par devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Narbonne au plus tard lors de l'audience ;

6° Rappel des dispositions des articles R. 322-16 et R. 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation , dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.

La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

7° Si vous en faites préalablement la demande, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi.

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION

Le requérant agit en vertu et pour l'exécution :

- D'une hypothèque légale prise en vertu d'un commandement de payer les charges de copropriété signifié suivant acte de la SCP MANFREDI-VINCENT, commissaires de justice à Narbonne, en date du **21 août 2024**.

Hypothèque légale prise le **6 septembre 2024** et enregistrée sous le n°1104P01 2024V2646 pour un montant de 10.946,80 €.

- De la copie exécutoire d'un jugement de procédure accélérée au fond rendu par le Tribunal judiciaire de NARBONNE le **28 janvier 2025** (RG 24/01585), signifié par voie de commissaire de justice le **12 février 2025**, définitif selon certificat de non-appel de la Cour d'Appel de MONTPELLIER du **20 mai 2025**.
- Du procès-verbal en date du **16 octobre 2025** de l'assemblée générale des copropriétaires,

OBJET DE LA DEMANDE :

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY a fait délivrer à la
un commandement de payer valant saisie, portant sur le bien suivant :

- **Sur la commune de Narbonne (11100), les lots n°0002, n°0004 et n°0006 constituant un appartement avec cave et jardin au sein de la Résidence « FELIX ALDY » ; située 10, rue Felix Aldy et cadastrés section AR n°145, lots n°2, 4 et 6.**

Selon état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 11 avril 1980, publié au service de la publicité foncière le 22 avril 1980 sous la référence volume 7079 n°9.

DESCRIPTION DU BIEN :

Il s'agit d'un appartement de TYPE 3 d'une superficie d'environ 50 m² en rez-de-chaussée situé dans un immeuble élevé de 2 étages.

La pièce séjour/cuisine est d'une superficie d'environ 21 m² avec un sol recouvert côté cuisine d'un carrelage et côté salon d'un revêtement stratifié.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche, avec deux fenêtres donnant côté cour.

La salle de bain, d'une superficie de 2,80 m² est constituée d'un toilette, d'un meuble vasque et d'une douche à l'italienne.

Présence également d'une fenêtre PVC.

Deux chambres constituent l'appartement.

La première de 13m² est équipée d'une fenêtre PVC.

Tout comme la seconde chambre d'une superficie de 11 m².

Le bien est également pourvu d'un petit jardin et d'une cave de 16 m².

Le bien est actuellement loué selon bail d'habitation conclu le 21 juin 2025, moyennant un loyer mensuel de 580 € + 20€ de charge.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à
pour en avoir acquis :

- 50% selon attestation après décès reçue par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 26 septembre 1995, publiée au service de la publicité foncière le 20 octobre 1995, sous la référence volume 95P8091.
- 50% selon donation reçue par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 28 juin 2007, publiée auprès du service de la publicité foncière le 2 août 2007, sous la référence 1104P02 2007P6916.

* *
*

Le commandement de payer valant saisie, dûment publié au SPF, n'a pas fait l'objet d'une régularisation dans le délai de 8 jours.

Au **30 juillet 2025**, la créance s'établissait comme suit :

- 9.823,64 € au titre des charges de copropriété dues au 5 novembre 2024 ;
- 169,98 € au titre des frais de recouvrement ;
- 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- 335,76 € au titre des dépens.
- 229,03 € d'intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2025 et jusqu'au 30 juillet 2025,
- Le coût des actes de la présente procédure pour mémoire

Le créancier poursuivant est dès lors recevable et fondé à assigner en vue de l'audience d'orientation, prescrite par les articles R322-15 à R322-19 du Code des procédures civiles d'exécution ; au cours de laquelle le Juge doit, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- Vérifier que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies ;
- Statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- Déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur, ou en ordonnant la vente forcée.

La mise à prix du bien saisi a été fixée à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €).

Le jugement à intervenir devra mentionner le montant de la créance du poursuivant.

Le créancier poursuivant précise donc que sa créance au jour de l'audience d'orientation s'établira à la somme de **12.976,78 €**, se décomposant comme suit :

- 9.823,64 € au titre des charges de copropriété dues au 5 novembre 2024 ;
- 169,98 € au titre des frais de recouvrement ;
- 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- 335,76 € au titre des dépens.
- 1147,40 € d'intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2025 et jusqu'au 18 février 2026,
- Le coût des actes de la présente procédure pour mémoire

Sans préjudice de tous autres dus notamment des frais judiciaires et ceux d'exécution.

En cas de vente forcée ordonnée, il est demandé au Juge de l'Exécution de fixer la date de l'audience dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision à intervenir.

En outre, la requérante demande au Juge de fixer comme suit les modalités de visite de l'immeuble : visite organisée par l'étude AJC, commissaires de justice, avec le concours de la force publique si nécessaire.

Enfin, les dépens devront être passés en frais privilégiés de partage.

PAR CES MOTIFS

- *Y venir les requis,*
 - *Vu notamment les dispositions des articles L311-2 à L311-6, R322-15 à R322-29 du Code des procédures civiles d'exécution,*
 - *Vu les pièces,*
-
- **CONSTATER** que le créancier poursuivant est titulaire d'une créance liquide et exigible et agit en vertu de titres exécutoires comme il est dit aux articles L311-2 et L311-4 du Code des procédures civiles d'exécution ;
 - **CONSTATER** que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L311-6 du Code précité ;
 - **STATUER** sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
 - **DETERMINER** les modalités de poursuite de la procédure ;
 - **RETENIR** pour la créance du syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY la somme de 12.976,78 €, arrêtée au 18 février 2026, outre les frais, intérêts et autres accessoires jusqu'au règlement définitif de ladite créance, sous réserve d'actualisation lors de l'audience ;
 - **ORDONNER** la vente forcée des biens et droits immobiliers saisis et fixer l'audience à laquelle il y sera procéder ;
 - **FIXER** la mise à prix à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €) ;
 - **DIRE** que les débiteurs saisis ou tout occupant de leur chef seront tenu de laisser visiter les lieux et que le poursuivant pourra faire assurer la visite des biens mis en vente, par la SCP AJC, commissaires de justice à Carcassonne, avec une faculté de substitution en cas d'empêchement de sa part, avec l'assistance d'un serrurier le cas échéant et conformément aux dispositions de l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution, au besoin avec le concours de la force publique ;
 - **JUGER** que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe.

SOUS TOUTES RESERVES

Pièces visées :

1. Etat sur formalités
2. Jugement procédure accélérée au fond du Tribunal judiciaire de Narbonne, 28 janvier 2025
3. Signification du 12 février 2025
4. Certificat de non-appel, 20 mai 2025
5. PV de l'AG des copropriétaires du 16 octobre 2025
6. Commandements de payer aux fins de saisie, 12 et 13 novembre 2025

7. Publication commandement
8. Procès-verbal descriptif, 19 février 2026



A. DURAND – B. VERVUEREN
F. BREIL – T. SYLVESTRE
V. PARISOT – É. MABIRE
G. BROUILLARD – É. CHAPPE
Commissaires de Justice

04 68 11 93 50

contact@etude-ajc.fr



www.etude-ajc.fr

67, avenue de la Côte des Roses
11100 NARBONNE

SELAS AJC – RCS 379 012 719

IBAN
FR76 1348 5008 0008 0126 2821 470
CEPAFRPP348

Office 11 - Carcassonne (siège social)
6, rue de la République – BP 188
11000 CARCASSONNE

Office 34
11, rampe du Marché
34220 SAINT-PONS-DE-THOMIÈRES

Office 66
2, route Nationale
66700 ARGELÈS-SUR-MER

Office Paris
5-7, rue de Tournon
75006 PARIS

Office 91
5, avenue Carnot
91300 MASSY

Office 93
19, rue Francisco Asensi
93200 SAINT-DENIS

Hôtel des Ventes
67, avenue de la Côte des Roses
11100 NARBONNE

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût

Nature	Montant
R.444-3	36.56
SCT R.444-48	9.40
Total H.T.	45.96
T.V.A à 20 %	9.19
lettre	2.90
Total TTC	58.05

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

MODALITÉS DE REMISE DE L'ACTE ASSIGNATION

LE JEUDI VINGT SIX FEVRIER DEUX MILLE VINGT SIX

À LA DEMANDE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble FELIX ALDI situé 10, rue Felix Aldi à NARBONNE (11100), représenté par son syndic l'Agence GUY HOQUET, dont le siège social est 26, Bis boulevard Gambetta, les Hauts de Narbonne, à NARBONNE (11100),

L'expédition du présent acte a été remise :

A :

Par clerc assermenté, dont les mentions relatives à la signification sont visées par le Commissaire de Justice soussigné sur les originaux et selon les déclarations qui lui ont été faites, et selon les modalités suivantes :

Ce jour, je me transporte à l'adresse ci-dessus afin de délivrer expédition du présent acte.

Audit endroit :

- Personne ne répondant à mes appels à l'interphone ou à la porte

Après avoir vérifié la certitude du domicile du destinataire caractérisé par les éléments suivants :

- Présence du nom du destinataire sur la boîte aux lettres

La signification à personne, à domicile, étant impossible, l'expédition du présent acte est déposée à l'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, notre cachet apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du Code de procédure civile et la lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée au destinataire avec une expédition de l'acte au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Le présent acte est établi sur 5 feuilles.

Visées par nous les mentions relatives à la signification



Thibaut SYLVESTRE, Commissaire de Justice associé



Dossier 5965 - SDC FELIX ALDY ./

**ASSIGNATION POUR L'AUDIENCE D'ORIENTATION
DU JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
NARBONNE AVEC SOMMATION DE PRENDRE CONNAISSANCE DU
CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE JEUDI VINGT-SIX FÉVRIER

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY, situé 10, rue Félix Aldy, 11100 NARBONNE, pris en la personne de son syndic en exercice, la **SAS LES HAUTS DE NARBONNE (Agence GUY HOQUET)**, inscrite au RCS de Narbonne sous le n°814 071 106, dont le siège social est 26 B, boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat :

Maître Thierry CHOPIN, avocat de la SELAS CHOPIN PEPIN et Associés, Avocat au Barreau de Narbonne, demeurant 13, Square Gambetta, 11000 CARCASSONNE, lequel se constitue sur la présente assignation et ses suites.

Je soussigné Thibaut SYLVESTRE commissaire de justice associé de l'étude AJC, dont le siège est 6, rue de la République (11000) CARCASSONNE, titulaire d'un office de commissaire de justice situé 2, rue Edouard Vaillant à NARBONNE (11100)

COMMISSAIRE DE JUSTICE, AVONS FAIT SOMMATION A :

Par acte séparé,

A qui le présent acte est remis comme l'indiquent les modalités de remise de l'acte,

- **DE PRENDRE CONNAISSANCE DES CONDITIONS DE VENTE FIGURANT DANS LE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE** qui peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution (Tribunal judiciaire de Narbonne), 19, boulevard du Général de Gaulle, 11100 NARBONNE ; où il sera déposé le 5^{ème} jour ouvrable au plus tard après la délivrance de la présente assignation ou au cabinet de de l'avocat créancier poursuivant.

ET AVONS DONNE ASSIGNATION A :

Ou étant et parlant à :

Ou étant et parlant à :

D'avoir à se trouver et comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Narbonne, au Palais de Justice, 19, boulevard du Général de Gaulle, le :

LUNDI 4 MAI 2026 A 09H00

TRES IMPORTANT :

Vous êtes tenus de comparaître à l'audience d'orientation soit personnellement, soit par ministère d'un avocat inscrit au Barreau de Narbonne, conformément aux dispositions de l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution rappelées ci-après :

1° Que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

2° Que si vous n'êtes pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier ;

3° Vous précisant que la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €).

Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

4° Vous pouvez demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;

5° A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente est déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat constitué par devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Narbonne au plus tard lors de l'audience ;

6° Rappel des dispositions des articles R. 322-16 et R. 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation , dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.

La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

7° Si vous en faites préalablement la demande, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi.

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION

Le requérant agit en vertu et pour l'exécution :

- D'une hypothèque légale prise en vertu d'un commandement de payer les charges de copropriété signifié suivant acte de la SCP MANFREDI-VINCENT, commissaires de justice à Narbonne, en date du **21 août 2024**.

Hypothèque légale prise le **6 septembre 2024** et enregistrée sous le n°1104P01 2024V2646 pour un montant de 10.946,80 €.

- De la copie exécutoire d'un jugement de procédure accélérée au fond rendu par le Tribunal judiciaire de NARBONNE le **28 janvier 2025** (RG 24/01585), signifié par voie de commissaire de justice le **12 février 2025**, définitif selon certificat de non-appel de la Cour d'Appel de MONTPELLIER du **20 mai 2025**.
- Du procès-verbal en date du **16 octobre 2025** de l'assemblée générale des copropriétaires,

OBJET DE LA DEMANDE :

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY a fait délivrer à la
un commandement de payer valant saisie, portant sur le bien suivant :

- **Sur la commune de Narbonne (11100), les lots n°0002, n°0004 et n°0006 constituant un appartement avec cave et jardin au sein de la Résidence « FELIX ALDY » ; située 10, rue Felix Aldy et cadastrés section AR n°145, lots n°2, 4 et 6.**

Selon état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 11 avril 1980, publié au service de la publicité foncière le 22 avril 1980 sous la référence volume 7079 n°9.

DESCRIPTION DU BIEN :

Il s'agit d'un appartement de TYPE 3 d'une superficie d'environ 50 m² en rez-de-chaussée situé dans un immeuble élevé de 2 étages.

La pièce séjour/cuisine est d'une superficie d'environ 21 m² avec un sol recouvert côté cuisine d'un carrelage et côté salon d'un revêtement stratifié.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche, avec deux fenêtres donnant côté cour.

La salle de bain, d'une superficie de 2,80 m² est constituée d'un toilette, d'un meuble vasque et d'une douche à l'italienne.

Présence également d'une fenêtre PVC.

Deux chambres constituent l'appartement.

La première de 13m² est équipée d'une fenêtre PVC.

Tout comme la seconde chambre d'une superficie de 11 m².

Le bien est également pourvu d'un petit jardin et d'une cave de 16 m².

Le bien est actuellement loué selon bail d'habitation conclu le 21 juin 2025, moyennant un loyer mensuel de 580 € + 20€ de charge.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à
pour en avoir acquis :

- 50% selon attestation après décès reçue par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 26 septembre 1995, publiée au service de la publicité foncière le 20 octobre 1995, sous la référence volume 95P8091.
- 50% selon donation reçue par Maître PECH DE LACLAUSE, notaire à Narbonne, le 28 juin 2007, publiée auprès du service de la publicité foncière le 2 août 2007, sous la référence 1104P02 2007P6916.

* *
*

Le commandement de payer valant saisie, dûment publié au SPF, n'a pas fait l'objet d'une régularisation dans le délai de 8 jours.

Au **30 juillet 2025**, la créance s'établissait comme suit :

- 9.823,64 € au titre des charges de copropriété dues au 5 novembre 2024 ;
- 169,98 € au titre des frais de recouvrement ;
- 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- 335,76 € au titre des dépens.
- 229,03 € d'intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2025 et jusqu'au 30 juillet 2025,
- Le coût des actes de la présente procédure pour mémoire

Le créancier poursuivant est dès lors recevable et fondé à assigner en vue de l'audience d'orientation, prescrite par les articles R322-15 à R322-19 du Code des procédures civiles d'exécution ; au cours de laquelle le Juge doit, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- Vérifier que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies ;
- Statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- Déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur, ou en ordonnant la vente forcée.

La mise à prix du bien saisi a été fixée à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €).

Le jugement à intervenir devra mentionner le montant de la créance du poursuivant.

Le créancier poursuivant précise donc que sa créance au jour de l'audience d'orientation s'établira à la somme de **12.976,78 €**, se décomposant comme suit :

- 9.823,64 € au titre des charges de copropriété dues au 5 novembre 2024 ;
- 169,98 € au titre des frais de recouvrement ;
- 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- 335,76 € au titre des dépens.
- 1147,40 € d'intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2025 et jusqu'au 18 février 2026,
- Le coût des actes de la présente procédure pour mémoire

Sans préjudice de tous autres dus notamment des frais judiciaires et ceux d'exécution.

En cas de vente forcée ordonnée, il est demandé au Juge de l'Exécution de fixer la date de l'audience dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision à intervenir.

En outre, la requérante demande au Juge de fixer comme suit les modalités de visite de l'immeuble : visite organisée par l'étude AJC, commissaires de justice, avec le concours de la force publique si nécessaire.

Enfin, les dépens devront être passés en frais privilégiés de partage.

PAR CES MOTIFS

- *Y venir les requis,*
 - *Vu notamment les dispositions des articles L311-2 à L311-6, R322-15 à R322-29 du Code des procédures civiles d'exécution,*
 - *Vu les pièces,*
-
- **CONSTATER** que le créancier poursuivant est titulaire d'une créance liquide et exigible et agit en vertu de titres exécutoires comme il est dit aux articles L311-2 et L311-4 du Code des procédures civiles d'exécution ;
 - **CONSTATER** que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L311-6 du Code précité ;
 - **STATUER** sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
 - **DETERMINER** les modalités de poursuite de la procédure ;
 - **RETENIR** pour la créance du syndicat des copropriétaires de la Résidence FELIX ALDY la somme de 12.976,78 €, arrêtée au 18 février 2026, outre les frais, intérêts et autres accessoires jusqu'au règlement définitif de ladite créance, sous réserve d'actualisation lors de l'audience ;
 - **ORDONNER** la vente forcée des biens et droits immobiliers saisies et fixer l'audience à laquelle il y sera procéder ;
 - **FIXER** la mise à prix à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €) ;
 - **DIRE** que les débiteurs saisis ou tout occupant de leur chef seront tenu de laisser visiter les lieux et que le poursuivant pourra faire assurer la visite des biens mis en vente, par la SCP AJC, commissaires de justice à Carcassonne, avec une faculté de substitution en cas d'empêchement de sa part, avec l'assistance d'un serrurier le cas échéant et conformément aux dispositions de l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution, au besoin avec le concours de la force publique ;
 - **JUGER** que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe.

SOUS TOUTES RESERVES

Pièces visées :

1. Etat sur formalités
2. Jugement procédure accélérée au fond du Tribunal judiciaire de Narbonne, 28 janvier 2025
3. Signification du 12 février 2025
4. Certificat de non-appel, 20 mai 2025
5. PV de l'AG des copropriétaires du 16 octobre 2025
6. Commandements de payer aux fins de saisie, 12 et 13 novembre 2025

7. Publication commandement
8. Procès-verbal descriptif, 19 février 2026



A. DURAND – B. VERVUEREN
F. BREIL – T. SYLVESTRE
V. PARISOT – É. MABIRE
G. BROUILLARD – É. CHAPPE
Commissaires de Justice

04 68 11 93 50

contact@etude-ajc.fr



www.etude-ajc.fr

**67, avenue de la Côte des Roses
11100 NARBONNE**

SELAS AJC – RCS 379 012 719

IBAN
FR76 1348 5008 0008 0126 2821 470
CEPAFRPP348

Office 11 - Carcassonne (siège social)
6, rue de la République – BP 188
11000 CARCASSONNE

Office 34
11, rampe du Marché
34220 SAINT-PONS-DE-THOMIÈRES

Office 66
2, route Nationale
66700 ARGELÈS-SUR-MER

Office Paris
5-7, rue de Toumon
75006 PARIS

Office 91
5, avenue Carnot
91300 MASSY

Office 93
19, rue Francisco Asensi
93200 SAINT-DENIS

Hôtel des Ventes
67, avenue de la Côte des Roses
11100 NARBONNE

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût	
Nature	Montant
R.444-3	36.56
SCT R.444-48	9.40
Total H.T.	45.96
T.V.A à 20 %	9.19
lettre	2.90
Total TTC	58.05

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

MODALITÉS DE REMISE DE L'ACTE ASSIGNATION

LE JEUDI VINGT SIX FEVRIER DEUX MILLE VINGT SIX

À LA DEMANDE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble FELIX ALDI situé 10, rue Felix Aldi à NARBONNE (11100), représenté par son syndic l'Agence GUY HOQUET, dont le siège social est 26, Bis boulevard Gambetta, les Hauts de Narbonne, à NARBONNE (11100),

L'expédition du présent acte a été remise :

A :

Par clerc assermenté, dont les mentions relatives à la signification sont visées par le Commissaire de Justice soussigné sur les originaux et selon les déclarations qui lui ont été faites, et selon les modalités suivantes :

Ce jour, je me transporte à l'adresse ci-dessus afin de délivrer expédition du présent acte.

Audit endroit :

- Personne ne répondant à mes appels à l'interphone ou à la porte

Après avoir vérifié la certitude du domicile du destinataire caractérisé par les éléments suivants :

- Confirmation du domicile par le facteur rencontré par hasard sur les lieux

La signification à personne, à domicile, étant impossible, l'expédition du présent acte est déposée à l'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, notre cachet apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du Code de procédure civile et la lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée au destinataire avec une expédition de l'acte au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Le présent acte est établi sur 5 feuilles.

Visées par nous les mentions relatives à la signification



Thibaut SYLVESTRE, Commissaire de Justice associé

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
Contactez le 09 87 87 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H-18H30, dimanche 9H-17H, service Sélection) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION

LOGEMENT NON MEUBLÉ

(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur :
- Domicile ou siège social du bailleur :
- Qualité du bailleur :

☒ Personne physique ☐ Personne morale

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

☐ Oui ☒ Non

- Adresse email du bailleur (facultatif) :

désigné (s) ci-après le bailleur :

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire :
- Adresse du mandataire : 10 rue Félix Aldy
- Activité exercée par le mandataire :
- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :
- Nom et adresse du garant :
- Nom et prénom du locataire :
- Si second locataire, nom et prénom du second locataire :
- Adresse email du locataire (facultatif) :
- Adresse email du second locataire (facultatif) :

désigné (s) ci-après le locataire

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : 10, rue Félix Aldy 1100 Narbonne
- Bâtiment / escalier / étage / porte : 01002
- Identifiant fiscal du logement : 112620088082

☒ Immeuble collectif ☐ Immeuble individuel ☐ Mono-propriété ☐ Copropriété

- Période de construction :

☐ Avant 1949 ☐ De 1949 à 1974 ☐ De 1975 à 1989 ☐ De 1989 à 2005 ☐ Depuis 2005

- Surface habitable (en m²) : 50

- Nombre de pièces principales : 73



- Le cas échéant, autres parties du logement :

☐ Grenier

☐ Comble aménagé ou non

☐ Terrasse

☐ Balcon

☐ Loggia

☒ Jardin

☐ Autre : _____

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

☒ Cuisine équipée

☒ Installations sanitaires :

WC, douche italienne

☐ Autre : _____

- Modalité de production de chauffage :

☒ Individuel

☐ Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire : _____

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

☒ Individuel

☐ Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire : _____

- Niveau de performance énergétique du logement : _____

« Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

A) En France métropolitaine :

A.1) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

A.2) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

A.3) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

B) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

B.1) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

B.2) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. »

A. Destination des locaux :

☒ Usage d'habitation

☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

B. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☐ Cave / n° : _____

☐ Parking / n° : _____

☐ Garage / n° : _____

☒ Autre : Jardin

C. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

☐ Garage à vélo

☐ Ascenseur

☐ Espaces verts

☐ Aires et équipements de jeux

☐ Laverie

☐ Local poubelle

☐ Gardiennage

☐ Autres prestations et services collectifs : _____

D. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :

Fibre

Internet

Test débridé fibre optique et ouverture de ligne au 09 87 67 94 26
(non surtaxé, lundi-vendredi 9H-21H ; samedi 9H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra)



III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : 01/01/25

B. Durée du contrat :

☐ 3 ans (personne physique) ☐ 6 ans (personne morale)

☒ Durée réduite à 1 an (minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel 600 €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :

☐ Oui ☒ Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

☐ Oui ☐ Montant du loyer de référence €/m²

☐ Montant du loyer de référence majoré €/m²

☒ Non

- un complément de loyer est prévu :

☐ Oui ☐ Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) €

☐ Montant du complément de loyer €

☐ Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

☒ Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

☐ Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) :

☐ Date de versement : / /

☐ Date de la dernière révision du loyer : / /



a) Date de révision du loyer annuel : 01/26

b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer : 01/01/2025

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ Forfait de charges (possible uniquement en cas de colocation)

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge 20 c

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : 0

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : 0

D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires (montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat).
Ce montant est récupérable par douzième soit 0 € par mois.

☒ Non

E. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 05 de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de 600 €, détaillé comme suit :

- Loyer 580 c

- Charges récupérables 20 c

- Contribution pour le partage des économies de charges 0 c

- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires 0 c

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de 0 € appliquée :

☐ par tiers*

☐ par sixième*

* selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

0

Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

4.000 €

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

réfection des parties communes

Montant de la majoration du loyer 0 c

(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire

Nature des travaux :

Montant et durée de la diminution du loyer : 0 c pendant 0 mois.



VI. GARANTIES

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :

600 € (en toutes lettres) six cent euros
ce montant doit être inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur. À l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I, Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail. Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Plafonds applicables à ces honoraires :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail 0 €/m² de surface habitable ;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 0 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires :

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : 0

- autres prestations (précisez le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :



X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- ☒ Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- ☒ Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- ☒ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- ☒ Un état des lieux (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat).
- ☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- ☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 21/06/23 à Narbonne

Signature du bailleur (ou de son mandataire,
le cas échéant)

Signature(s) précédée(s) de la mention
« Lu et approuvé » :

Lu et approuvé

Signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le 09 87 67 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H-20H-18H00, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et évaluer la coupure.

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.

