Nicolas DENJEAN-PIERRET Amaury VERNANGE

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices de Commissaires de Justice
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
☎ : 04.94.20.94.30
Site : www.etude-huissier.com
Courriel : contact@etude-huissier.com
Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31

EXPÉDITION

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL

DESCRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : SDC HELIOS
CONTRE : HENRI
NOS REF : 16431 / 19-01-85

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

ET LE : ONZE SEPTEMBRE

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence HELIOS situé 730 Rue Curet Bas à SIX-FOURS-LES-PLAGES (Var), pris en la personne de son syndic en exercice la SARL CITYA SANARY, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 347 954 919, dont le siège social est sis Route de la Gare – Villa l'Arlonaise – 83110 SANARY-SUR-MER, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

Ayant pour avocat constitué la **SELARL IMAVOCATS, représentée par Maître Laetitia CRISCOLA**, avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 23 Rue Peiresc, 83000 TOULON, au Cabinet de laquelle il a élu domicile.

Je soussigné, Nicolas DENJEAN-PIERRET,
Commissaire de Justice à la résidence de TOULON (83000),
Y demeurant 227 Rue Jean Jaurès,
associé au sein de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

PROCÉDANT EN EXÉCUTION DE :

Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A L'EFFET DE :

Recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du Cahier des Conditions de Vente, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de TOULON (Var).

Me suis transporté, ce jour, à 14 heures, sur le territoire de la commune de : SIX-FOURS-LES-PLAGES (Var), 730 Rue Curet Bas, Résidence HELIOS.

ASSISTÉ DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Versailles en date du 8 décembre 2025 (RG 23/04044), signifié le 27 février 2026 et définitif selon certificat de non-appel en date du 29 juillet 2026.

AFIN DE PROCÉDER A :

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Madame Myriam, Rollande RIGAL veuve HENRI,
née le 1er mars 1952 à MEUDON (HAUTS DE SEINE)
de nationalité française,
demeurant Résidence HELIOS – 730 Rue du Curet Bas
83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES

Et à la hoirie composée de :

Madame Stacey HENRI,
née le 10 juillet 1981 à VERSAILLES (Yvelines),
de nationalité française,
demeurant 249 Chemin de l'Huile - 83110 SANARY-SUR-MER

Monsieur Stevens, Gérard, Roland HENRI,
né le 2 juillet 1971 à VERSAILLES (Yvelines),
de nationalité française,
demeurant BABELÖVSGATAN 53 – 21619 MALMÖ - SUEDE

Monsieur Sacha, Enzo, André HENRI,
née le 8 juin 1995 à VERSAILLES (Yvelines),
de nationalité française,
demeurant 249 Chemin de l'Huile - 83110 SANARY-SUR-MER

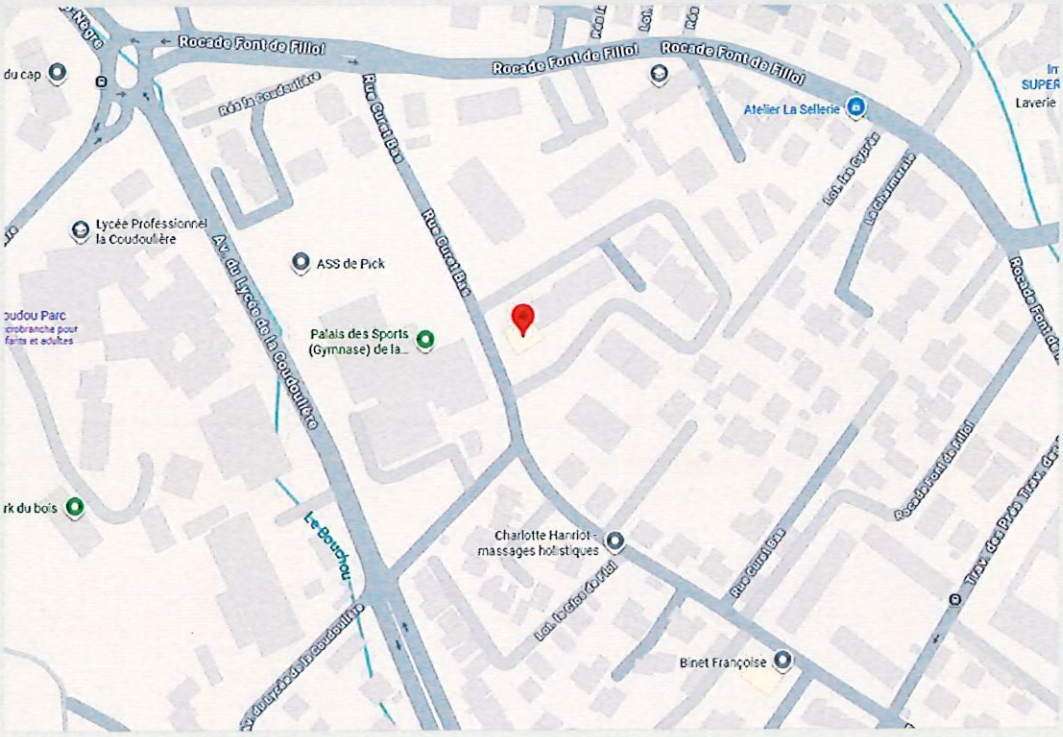
DÉSIGNATION

Dans la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140), 730 Rue Curet Bas, Résidence HELIOS, figurant au cadastre Section AM n°1065 pour une contenance totale de 86a 32ca, les lots suivants :

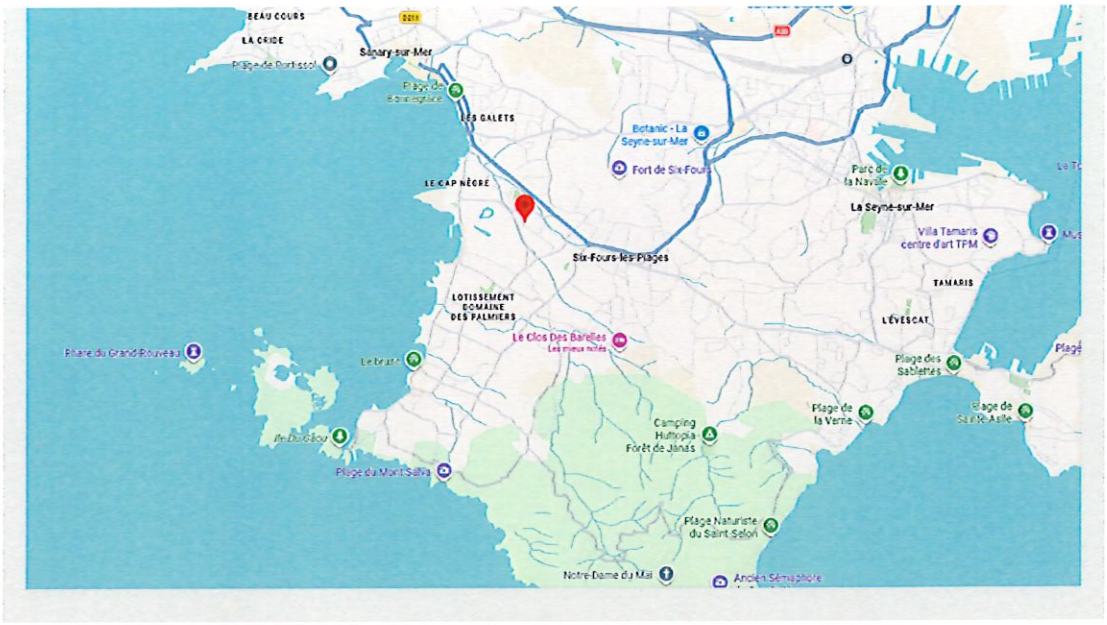
- Lot n°248 : Un **APPARTEMENT** au rez-de-chaussée à droite dans le hall,
- Lot n°194 : Un **PARKING**.

PLANS


ASS de Pick
Av. du Lycée de la Coudoulière
Rue Curet Bas
Palais des Sports (Gymnase) de la...
Trav. du Palais des Sports
Le Bouchou
Charlotte Harriot - massages holistiques


Rocade Font de Filloi
Rue Curet Bas
Atelier La Sellerie
Lycée Professionnel la Coudoulière
Av. du Lycée de la Coudoulière
ASS de Pick
Palais des Sports (Gymnase) de la...
Le Bouchou
Charlotte Harriot - massages holistiques
Binet Françoise


Cap Negre villa
GARAGE DE LA MER
Allo Canton
Av. du Cap-Nègre
Av. de la Mer
Le Pontillot
Intermarché SUPER Six Fours
Coudou Parc
Maison du Cygne
Av. du Lycée de la Coudoulière
Bois de La Coudoulière
Plage Six Fours
Rue des Galois
Av. du Brusc
Alpha PLomberie
Pointe Sud
Joseph Roumanille
Chem. Repentance
Cor de la Coudoulière
Luca's pizza
Clinique Vétérinaire Des Lavandes
Vertical'Art Six-Fours-les-plages
Av. Président John Kennedy
McDonald's
Carrefour Market Six-Fours-Les-Plages
Pita pili
Fort de Six-Fours
LE CAP NÈGRE
Point de vue sur le cap Nègre
Villa Hippocampe
Parc de la Méditerranée
Six fours
Buffet
Plage de la Coudoulière
Six-Fours-les-Plages
Plage du Rayolet
LOTISSEMENT DOMAINE DES PALMIERS
Pointe du Rayolet


BEAU COURS
LA CRIDE
Sanary-sur-Mer
Plage de Portissol
Plage des Lumineaux
LES GALETS
LE CAP NÈGRE
Botanic - La Seyne-sur-Mer
Fort de Six-Fours
Parc de la Navale
La Seyne-sur-Mer
Villa Tamaris centre d'art TPM
Six-Fours-les-Plages
TAMARIS
LOTISSEMENT DOMAINE DES PALMIERS
Le Clos Des Barelles
Les mieux notés
L'ÉVESCAT
Phare du Grand Rouveau
Le brusc
Plage des Sablettes
Plage de la Verne
Plage de Saint-Asile
Camping Huttopia Forêt de Janas
Plage du Mont Salva
Plage Naturiste du Saint Selon
Notre-Dame du Mai
Ancien Sémaphore

DESCRIPTION

Les biens consistent en un appartement et un parking dépendants d'un ensemble immobilier composé de trois bâtiments et neuf entrées, construits autour d'espaces de parkings et d'espaces verts.

L'accès est protégé par un portillon et un portail automatique.





LOT N°248 - APPARTEMENT

Il s'agit d'un appartement de type T2 situé au rez-de-chaussée droite du bâtiment I de la copropriété.



Il se compose de :
Un vestibule d'entrée,
Une pièce principale avec coin cuisine,
Une petite chambre,
Un jardin à jouissance privative.

Le chauffage est électrique individuel. L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Immédiatement passée l'entrée commune, nous trouvons le vestibule d'entrée.

VESTIBULE D'ENTRÉE -1.92 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

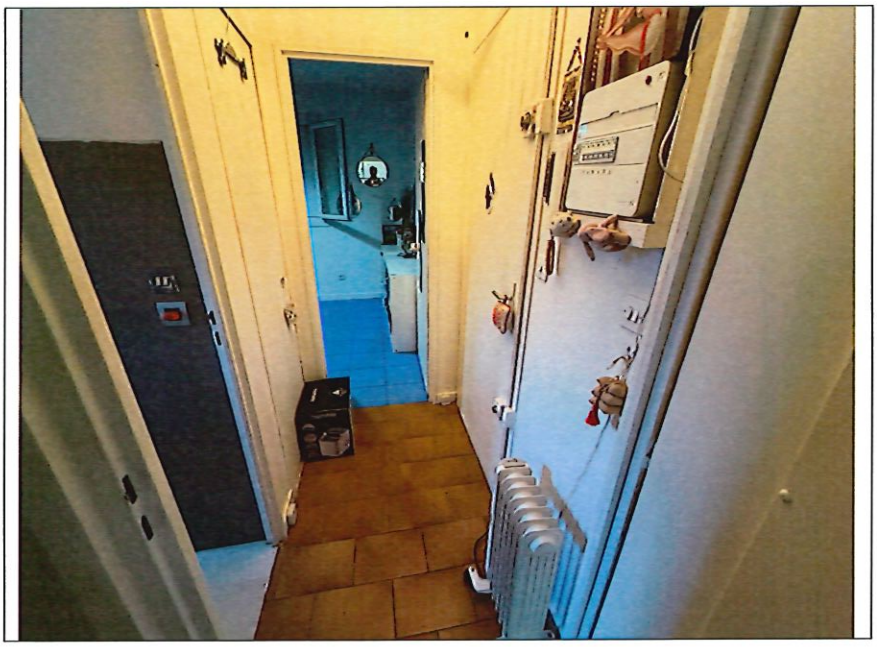
Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Présence dans la pièce d'un placard de rangement mural dans lequel est présent le cumulus d'eau

Le tableau électrique, ainsi que l'interphone sont présents immédiatement au gauche de la porte.

Absence de dispositif de chauffage.





PIECE PRINCIPALE - CUISINE – 21.76 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande manuelle.

Cette pièce bénéficie également d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage, avec grille de défense, donnant au Sud.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture.

Le plafond est enduit d'une peinture type gouttelettes.

Absence de dispositif de chauffage.

Cette pièce dispose d'une cuisine aménagée de meubles bas et disposant d'alimentations et d'évacuations pour électroménagers.

Elle donne, au moyen de ses baies vitrées, sur le jardin à jouissance privative.






21:10

SALLE D'EAU – 3.07 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois. Elle se situe face à la porte d'entrée.

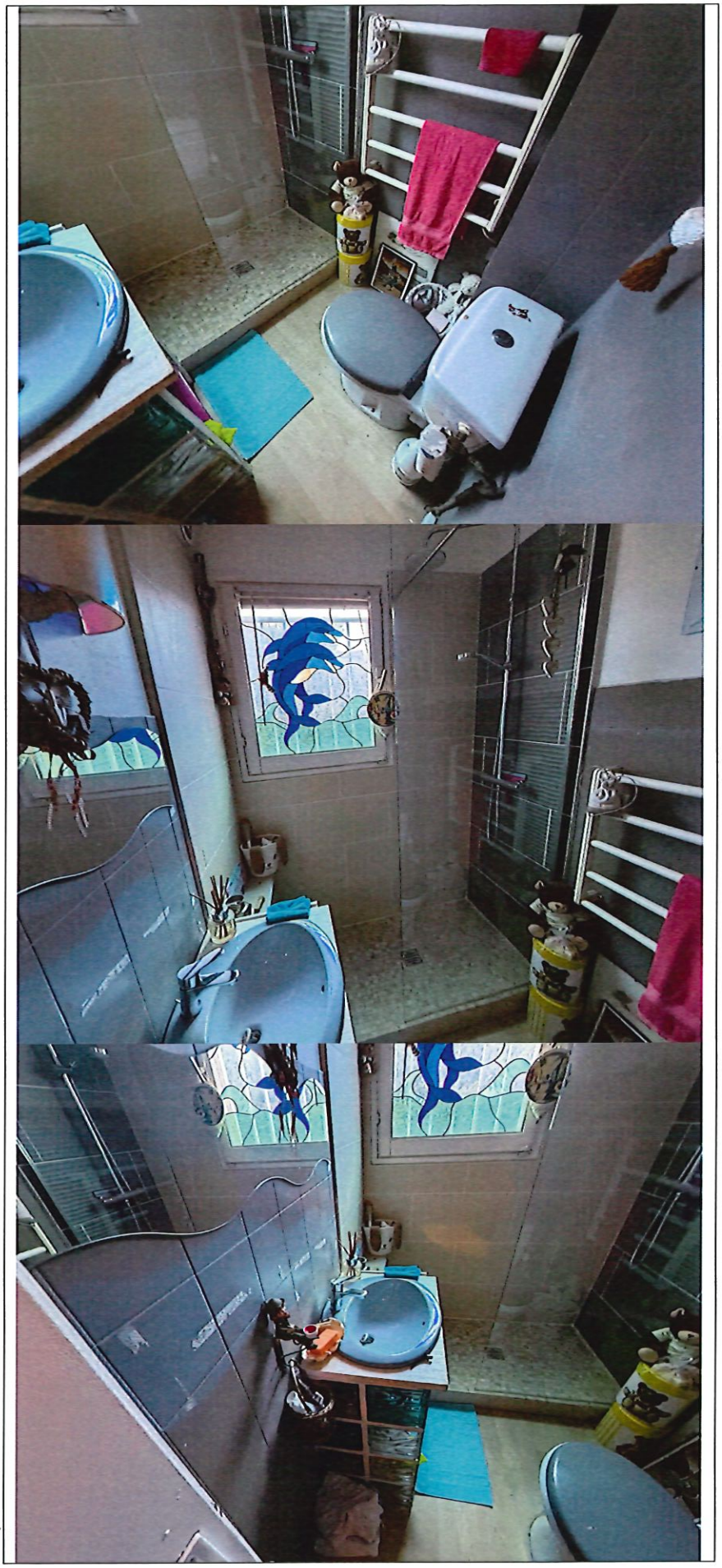
Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage et grille de défense.

Le sol est composé de lames PVC imitation parquet.

Les murs sont recouverts de faïence murale jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m. Peinture au-delà, comme en plafond.

Equipements :
- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche avec bac receveur,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Un radiateur chauffe-serviette électrique.





CHAMBRE N°1 – 8.76 m² :

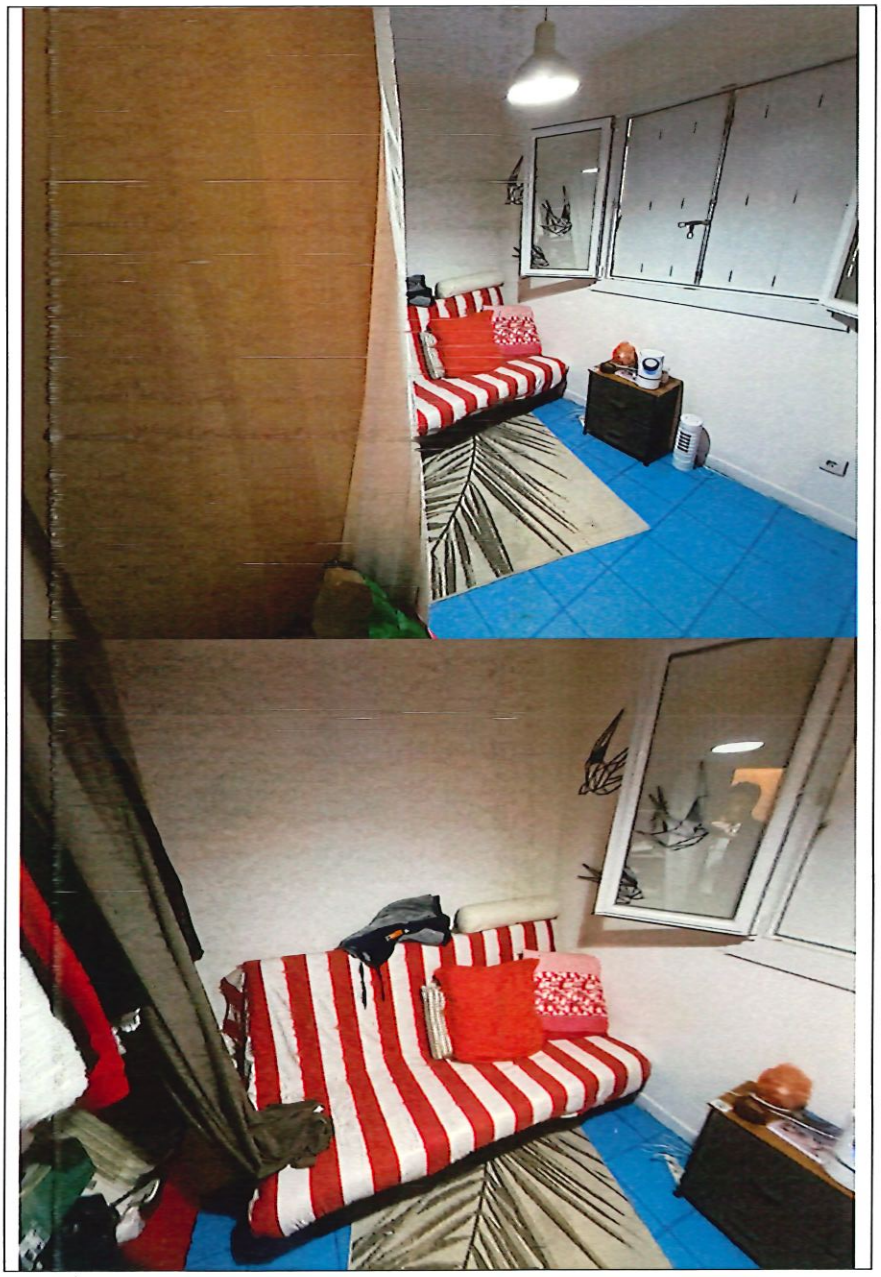
Cette pièce est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en PVC.

Le sol est composé d'un sol souple collant. Les plinthes sont en carreaux de carrelage enduits de peinture.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.





JARDIN A JOUISSANCE PRIVATIVE :

Il s'agit d'un espace en forme de L clôturé sur l'extérieur, exposé au Sud et à l'Est, dont le sol est à l'état naturel de terre. Un store-banne est présent. Il mesure environ 50 m².





LOT N°194 - PARKING

Le parking porte le n°31. Il se situe à côté du n°30 identifié au sol et à l'arrière du Bâtiment E.

Il s'agit d'un emplacement aérien matérialisé par de la terre et des bandes de roulement en dalles gravillonnées.



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

SYNDIC

SARL CITYA SANARY, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 347 954 919, dont le siège social est sis Route de la Gare – Villa l'Arlonaise – 83110 SANARY-SUR-MER

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière déclarée est de 876 € pour 2025.

Les provisions pour charges sont de 274,81 € + 13,60 € (Fonds ALUR) au 01/04/2026.

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

MESURAGE DES PIÈCES

LOT N° 248 - APPARTEMENT

- VESTIBULE D'ENTRÉE .....1.92 m²
- PIECE PRINCIPALE - CUISINE.....21.76 m²
- SALLE D'EAU.....3.07 m²
- CHAMBRE N°1 .....8.76 m²

TOTAL..... 35.51 m²

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

ENVIRONNEMENT

Contexte urbain
L'immeuble est situé au 730 rue Curet Bas, à Six-Fours-les-Plages, dans le secteur de Curet Bas / Coudoulière, à l'ouest du centre-ville. Le secteur Curet Bas est identifié comme l'un des hameaux historiques de la commune dans le diagnostic territorial du PLU.

L'environnement présente un caractère principalement résidentiel, au sein d'un tissu urbain relativement aéré, à proximité des secteurs de la Coudoulière et de Font de Fillol.

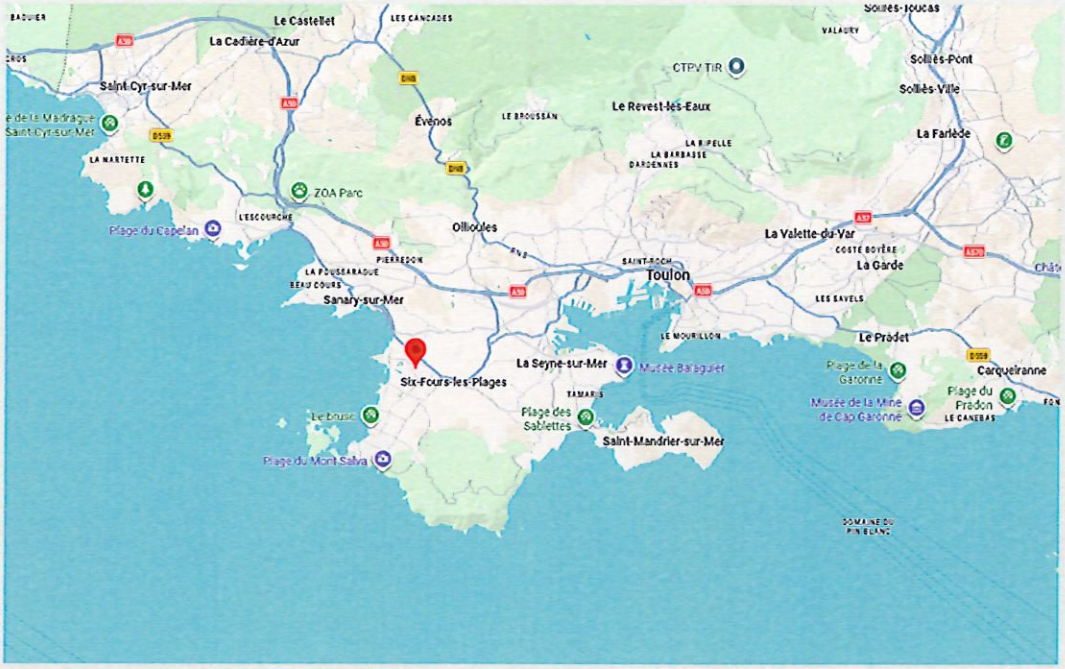
Bâti environnant
Le bâti alentour est composé de manière mixte de maisons individuelles, ensembles résidentiels et immeubles d'habitation collective, avec une présence végétale relativement marquée. La rue Curet Bas rejoint ou se trouve à proximité immédiate de plusieurs axes locaux, notamment l'avenue du Brusc, la rocade de Font de Fillol et l'avenue du Lycée de la Coudoulière.

Services – équipements – transports
Le secteur bénéficie de la proximité d'équipements scolaires et sportifs. Le Palais des Sports de la Coudoulière est situé au 741 rue Curet Bas, soit à proximité immédiate de l'adresse considérée.
Un arrêt de transports en commun dénommé « Curet Bas » dessert également le secteur. Des commerces et services de proximité sont accessibles dans les quartiers environnants et en direction du centre de Six-Fours et de la Coudoulière.

Espaces publics – stationnement – environnement
Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain à dominante résidentielle, comprenant des espaces végétalisés et des équipements publics. Le littoral et le secteur de La Coudoulière, comprenant notamment sa plage et le Parc de la Méditerranée, sont situés dans l'environnement élargi du bien.
Le stationnement s'effectue selon les portions de voie sur les espaces publics aménagés, ainsi que sur les emprises privatives des différentes résidences et propriétés.

Appréciation synthétique
Le bien se situe ainsi dans un secteur résidentiel de Six-Fours-les-Plages, entre le centre-ville et le littoral de la Coudoulière, caractérisé par un habitat mixte à dominante résidentielle. Il bénéficie de la proximité d'équipements scolaires et sportifs, de transports en commun et des principaux axes permettant de rejoindre le centre de Six-Fours-les-Plages ainsi que les secteurs littoraux.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



S*ituation Géographique et Démographie*
Nichée dans le département du Var, la charmante commune de Six-Fours-les-Plages se dresse fièrement au bord de la Méditerranée. Cette localité bénéficie d'un emplacement privilégié, offrant une vue imprenable sur les îles du Gaou et des Embiez. Sa population d'environ 35 000 habitants témoigne d'une communauté dynamique et en croissance, reflétant la popularité croissante de la région.

Infrastructures Routières
Six-Fours-les-Plages jouit d'une accessibilité remarquable, grâce à un réseau routier bien développé. Les axes principaux comme l'A50 relient la commune aux métropoles voisines telles que Toulon, Marseille et Nice, facilitant ainsi les déplacements et le commerce. Cependant, il est important de noter que la saison estivale peut apporter son lot de congestion, un aspect à considérer pour les projets de développement immobilier.

Infrastructures Scolaires
L'éducation est une priorité à Six-Fours-les-Plages, avec plusieurs établissements scolaires de qualité, allant des écoles maternelles aux lycées. Ces infrastructures sont un atout majeur pour attirer des familles désireuses de s'installer dans un environnement propice à l'éducation de leurs enfants.

Économie Locale
L'économie de Six-Fours-les-Plages repose principalement sur le tourisme, grâce à ses magnifiques plages, ses activités nautiques et ses événements culturels. Le secteur immobilier y est particulièrement florissant, avec une demande croissante pour des résidences secondaires et des investissements locatifs. Toutefois, il est essentiel de prendre en compte la saisonnalité de l'activité économique, plus intense durant les mois d'été.

Qualités et Défauts pour les Investisseurs
Pour un investisseur immobilier, Six-Fours-les-Plages offre une opportunité unique de capitaliser sur une localité en pleine expansion. Les points forts incluent son cadre idyllique, son climat méditerranéen, et son potentiel de valorisation immobilière. En revanche, les défis résident dans la gestion des afflux touristiques saisonniers et la préservation de l'équilibre écologique face à une urbanisation croissante.

-----ଔ☙-----

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, j'ai clôturé mes opérations préliminaires.

Ayant terminé mes opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui m'était confiée, je me suis retiré.

Et, de retour à l'Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :

