

51154/15

مرجعي عدد: 2015/726

ملف عدد: 2015/4/7256

أمر رقم: 2015/7256

صادر بتاريخ: 2015/03/04

ملف التنفيذ رقم: 2015/143

القاضي المقرر ذ/ أعمرو الحيلولي

عبد الحميد الشبيهي الحسني
خبير قضاي مرجحسان قضاي محلف
38 زنقة مفتقر عبد القادر - الدار البيضاء
الهاتف: 0661102511/0522 22 57 34



ذ. عبد الحميد الشبيهي الحسني
خبير قضاي محلف مقبول لدى المحاكم

38 زنقة مفتقر عبد القادر - الدار البيضاء-

الهاتف 0661102511/0522 22 57 34

ABDELHAMID CHEBIHI HASSANI
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE AGREE
PRES LES TRIBUNAUX
EXPERT INTERNATIONAL AGREE PAR ONU
EX-PRESIDENT ET PRESIDENT D'HONNEUR
FONDATEUR DE LA FEDERATION MAROCAINE
DES COMPAGNIES D'EXPERTS ASSERMENTES
AGREES PRES LES TRIBUNAUX
Président de la Compagnie Nationale Des Techniciens
Experts Assermentés de l'Immobilier



عبد الحميد الشبيهي الحسني
خبير قضائي، معلق مقبول لدى المحاكم
خبير دولي مقبول لدى منظمة الأمم المتحدة
الرئيس السابق والرئيس الفوري المؤسس للجامعة المغربية
لمصاحبة الدوائر المعلقين المقبولين لدى المحاكم
رئيس الجمعية الوطنية للتقنيين الخبراء الخلفين في الشئون العقارية
المقبولين لدى المحاكم

عبد الحميد الشبيهي الحسني
خبير ترجمات قضائية
Casablanca

38 زنقة مفتقر عبد القادر الدار
البيضا: 27.62.40 / 27.06.84

الدار البيضاء في

تقرير خبرة

مرحلي عدد: 2015/726

ملف عدد: 2015/4/7256

أمر رقم: 2015/7256

صادر بتاريخ: 2015/03/04

ملف التفتيش رقم: 2015/143

القاضي المقرر د/ أعمرو الحيلولي

الطالب: شركة وفا إموبيلي، بصفتها ممثلة التجاري وفا بنك، شركة مساهمة رأسمالها 50.000.000,00 درهم، مقره الأساسي ب 112، زاوية زنقة روميرون وشارع عبد المومن، الدار البيضاء، يمثله ويديره السادة رئيس وأعضاء مجلسها الإداري القاطنين جميعا بصفتهم هذه بنفس العنوان أعلاه.

الجال محل المخابرة بمكتب الأستانتين بسمات الفاسي فهري وأسماء العراقي الحسيني، المحاميتين بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب: السيدة تاج رشيدة، الساكنة ب 15 زنقة نجيب محفوظ، الشقة 9، الطابق الخامس، الدار البيضاء.

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء،

يشرفني أن أوافيكم بالتقرير الذي وضعته بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة بتاريخ 2015/03/23 في الملف عدد 2015 / 4/7256 وذلك حسب المهمة الواردة في الأمر المذكور، كالتالي:



Décision Ministérielle N° 5788/24 Octobre 1975 B.O.N°3307/15 Rabiâ I -1396 C/au 17 Mars 1976
R.C 191838 - C.N.S.S. Affil. 1768401 - P 33204432 N° d'identification : 652069

38, Rue Mouftakar Abdelkader -Casablanca-

38 زنقة مفتقر عبد القادر -الدار البيضاء-

(0522) 22 57 34 - GSM 0661 10 25 11 Fax : (0522) 22-57-30

- التوجه إلى العقار وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

- تحديد قيمة المتر المربع، تم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيب ذلك بصورة فوتوغرافية.

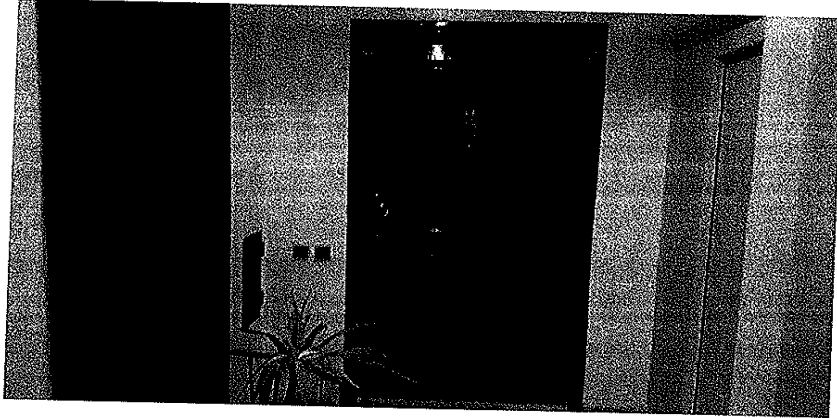
إنجاز المهمة:

-الانتقال إلى عين المكان :

بتاريخ الأربعاء 22 أبريل 2015 على الساعة العاشرة صباحا، انتقلت إلى عين العقار الموجود بالعنوان أعلاه، ولقد وجدت فيه **السيدة تاج رشيدة** ، مالكة الشقة، بطاقنتها الوطنية رقم 817461 ب، والتي بعدما عرفتني على صفتي وعلى مهمتي، زودني بكل المعلومات الضرورية للغرض المطلوب ومكنتني من الطواف بالأمكنة وزيارتها،

ثم أخذت صور خارجية.

وبعد ذلك توجهت إلى المحافظة على الملكية العقارية وإلى المصلحة الطبوغرافية وكذا إلى مصلحة التسجيل والتنبر،



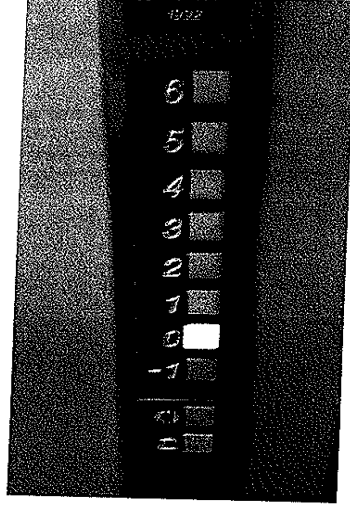
المصعد على اليمين وباب الشقة في الواجهة

لقد قمنا وفقا للمهمة بدراسة خبرة على الملكية موضوع الرسم العقاري 46/824، وأنجزنا هذا التقويم من أجل تحديد قيمة السوق العقارية إلى غاية تاريخ التقرير الحالي:

عبد الحميد الشبيبي المحامي
خسيس ترحمان قضائي محلف
38 زقة مفتوح هيد القادر الدار البيضاء
الهاتف: 27.06.84 / 27.62.40

تحديد

عبارة قيمة السوق العقارية تعني القيمة الحقيقية الإجمالية والعادلة وتحدد هذه القيمة على أساس ما قومت به الأملاك العقارية مع اعتبار أحسن استعمالاتها ومع أخذ بعين الاعتبار المظاهر مثل وضعية السوق العقارية وتصميم الإعداد والاحتلال والعرض والطلب،



يشتمل تقريرنا على:

- ← التقييم الحالي الذي يعرف بالملكية المبتغى
- تقييمها وبيصف طبيعة ودراسة التقييم ويقدم
- استنتاجنا من حيث قيمة السوق إلى غاية التاريخ
- الحالي،
- ← تقرير وتقييم مفصل،
- قبل تقديم استنتاجاتنا من حيث قيمة السوق، قمنا
- شخصيا بتفتيش الملكية ودراسة السوق المحلية

المستويات من خلال المصعد

واخذ بعين الاعتبار مدى ومظهر واستعمال الملك،
وفي هذه الحالة وعلى أساس التقاربات المستعملة، أنجز هذا التقييم
طبقا للشروط العامة للتدخل الملحق بهذا التقرير،

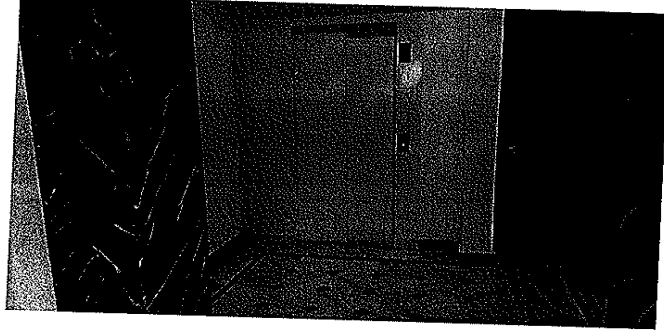
افتراضات العمل وحدود تدخلنا

- (1) - القيم المقدمة في هذا التقرير تستند على الافتراضات المحددة به
وليست صالحة إلا للأغراض المحددة صراحة،
- (2) - تاريخ التقييم الذي تطبق عليه الاستنتاجات والآراء المعبر عليها
يوجد صراحة في هذا التقرير، وتحديد القيم المقدمة يرتكز على معطيات
الاقتصاد الوطني وقوة الشراء في هذا التاريخ،
- (3) - من أجل تحديد القيمة التي يبحث عنها، قمنا بزيارة الملك المعني
وأخذنا بعين الاعتبار العوامل الآتية:

عبد الحميد الشيبهبي الحسني
خبير ترميم قضاي محترف
38 زلفة مشرف عبد القادر الدار البيضاء
التهاتف: 27.06.84 / 27.62.40

(أ) - التمرکز والحالة العامة والبنية التحتية وجودة المحيط الفورية والاستعمال المخصص للملكية،
(ب) - الأسعار المتداولة في السوق أو في بيع العقارات المماثلة في المحيط الفوري،

(1) - التقويم الأول يخص الشقة نفسها،
(2) - التقويم الثاني يخص الجزء المستعمل للمرأب والمستودع،



خارج الممعد

(أ) - معلومات عقارية:

1. التوجه إلى العقار وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليها:

الشقة تشغلها المنفذ عليها

توجهت إلى المحافظة على الملكية العقارية بانفا واطلعت على الملف العقاري، وأخذت المعلومات الضرورية للقيام بالمهمة السالفة الذكر.
الوصف الخاص للعقار موضوع الخبرة حسب الوثائق المطلع عليها بالمحافظة على الملكية العقارية بانفا:

يتعلق الأمر بالشقة رقم 9 في الطابق الخامس من العمارة رقم 15، والكائنة بالملك الآتي بيانه المتواجد بحي كوتي، زنقة نجيب محفوظ، الدار البيضاء. يتميز هذا العقار بتواجده في منطقة معروفة بالحركية والكثافة السكانية ومجاورة للشوارع الكبرى للدار البيضاء.

عبد المهيدي الشيبهبي الحسني
مُخبّر ترجمان قضائي محلف
38 زنقة مفتقر عبد القادر الدار البيضاء
الهاتف: 27.62.40/27.06.84

■ تشخيص العقار:

(أ) - معلومات عقارية:

- ◀ رقم الرسم العقاري : 46/824 مستخرج من الرسم العقاري الأم رقم C/4015
- ◀ التعيين العقاري : " صلاح 1 "
- ◀ القسمة المفرزة رقم 16-16a-16A
- ◀ الأجزاء المشتركة 10000/566 من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 4015/س، حسب ما ورد في نظام الملكية المشتركة
- الوضعية : ب 15 زنقة نجيب محفوظ، الشقة 9، الطابق الخامس، الدار البيضاء.

- ◀ المساحة : أر 1- 62 سنتنار
- ◀ اسم المالك المسجل : رشيدة تاج
- ◀ التحملات العقارية : لا شيء
- ◀ المحتوى : مشيدة
- ◀ المنطقة : سكنية وتجارية وإدارية (حي كويتي)
- ◀ عدد المستويات : المستوى الخامس
- ◀ تاريخ الاقتناء: أكتوبر 2013

الشقة متوفرة على موقف للسيارة وعلى بوكس في السطح ويولج إليها بواسطة الدرج الرسمي وكذا بواسطة مصعد (الصورة) تتكون العمارة من مستوى تحت الأرضي



مدخل العمارة

5

عبد الحميد الشبيبي الحسني
مستشير تـرجمان قضائي محلف
38 زنقة مفتاح عبد القادر الدار البيضاء
الهاتف: 27.62.40/27.06.84

ومن سفلي ومن ستة مستويات علوية بالإضافة إلى السطح،

← التحملات :

لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا:

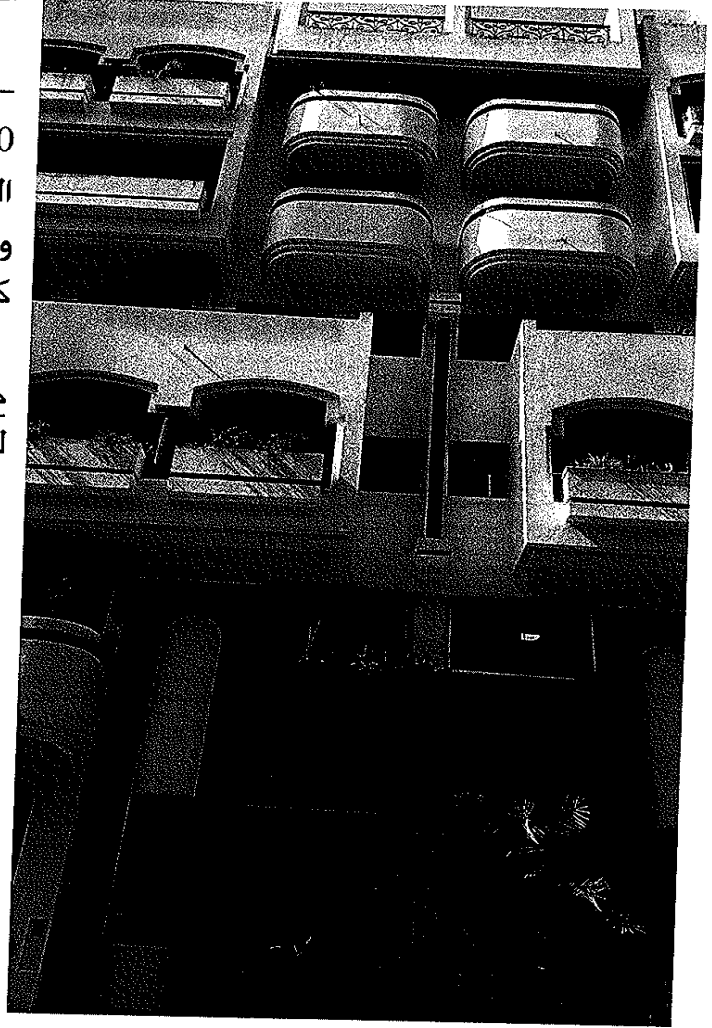
-التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيّد بالرسم الأصلي المذكور ، طبقا للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع الرسم العقاري،

-الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ
2012/12/10 (سجل : 250 عدد: 1111) من
الرتبة الأولى، ضمنا لسلف مبلغه :مليونان
وسبعمائة ألف درهم (2700000 درهم) على
كافة الملك المذكور،

من طرف: رشيدة تاج
لفائدة:

-التجاري وفابنك ش م
-الشروط على الرهن:
-منع التفويت
-منع الرهن

وصف البناية: بناء من جودة عالية يشتمل
على جميع الضروريات المنزلية والحيوية،
الوصف الخاص: الشقة متركبة من صالون
و3غرف وحمام ومطبخ ومرحاض زوار
وشرفتين وفيراندا صغيرة



عبد الحميد الشبيهي الحسني
خبير ترحمان قضائي محلف
38 زقة مفتقر عبد القادر الدار البيضاء
التسجيلات: 27.06.84 / 27.62.40

بناء وتكميليات من النوع الممتاز-صباغة زيتية تدلاكت وأرضية مفروشة
"بالباركي"

(أ) - تقويم الشقة:

عناصر التقويم:

من أجل تحديد قيمة هذا الملك شرعنا في بحث لدى الخبراء المنتمين
للدائرة القضائية لمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء ولدى مصالح المحافظة
على الملكية العقارية، والمصالح الطبوغرافية والوكالة الحضرية واعتبارا
لاقتناعنا،

لقد أخذنا كذلك والطلب للأثمنة المستعملة في تلك المنطقة التي لازالت
متصاعدة بسبب نشاط المنعشين والمستثمرين في ميدان البناء والمنشآت
لمختلف الاستعمالات،

◀ التحفيظ الهندسي الذي يظهر تزامم سكني وامتداد لتلك المنطقة،

◀ المنطقة التي تأوي عمارات جد مرتفعة (المجاورة)،

◀ واعتبارا للتحريات والأبحاث الذي قمنا بها ولمراكز المقارنة التي أسفر

رأينا عليها،

لتحديد سعر

الملك في هذه

المنطقة

الممتازة

"كوتبي"

اعتبارا لنوعية

البناء وللمواد

المستعملة

فيه،



حي كوتبي-زنقة نجيب محفوظ

نحدد قيمة الملك على الطريقة التالية:

7

عبد الحميد الشيبهبي الحسني

خبير ترميم قضائي مستقل

38 زنقة مفتقر عبد القادر الدار البيضاء

الهاتف: 27.62.40/27.06.84

اعتباراً للعناصر المشار إليها أعلاه وللظروف والحالة الاقتصادية الراهنة نحدد في 18000 درهم المتر المربع المغطى وينبغي إدخال تخفيض عليه بنسبة 10%، لحصره في:

$$18000 \text{ درهم} \times 0.90 = 16200.00 \text{ درهم}$$

فإن القيمة الحقيقية للعقار هي:

$$16200.00 \text{ درهم} \times 162 \text{ م} = 2.624.400,00 \text{ درهم}$$

يخفف هذا المبلغ بنسبة 5 في المائة ليؤخذ قدمه بعين الاعتبار

$$2.624.400,00 \text{ درهم} \times 0,95 = 2.493.180,00 \text{ درهم}$$

مجبر في = 2.495.000,00 درهم

❖ الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

بناء على المهمة المسندة إلينا في هذه النازلة وبعد الجواب على الأسئلة الواردة في منطوق الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة موضوع الخبرة الحالية، فإننا نقترح على هيئتك المحترمة تحديد قيمة الثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار المسمى " صلاح 1"، ذي الرسم العقاري عدد : 46/824 مستخرج من الرسم العقاري الأم رقم C/4015، الدار البيضاء.

فإنني أقترح على محكماتكم بعد خفض نسبة 15 في المائة، تحديده في المبلغ:

$$2.495.000,00 \text{ درهم} \times 0,85 = 2.120.750,00 \text{ درهم}$$

مجبر في : 2.200.000.00 درهم

مليونان ومائتا ألف درهم

عبد الحميد الشيبهبي الحسني
خبير تـرجمان قضائي محلف
38 زنقة مفتقر عبد القادر الدار البيضاء
الهاتف: 27.62.40/27.06.84

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي باعتبار المقاييس التي اتخذتها أساسا لخبرتي وللقضاء
المحترم واسع النظر في الموضوع.

تحت جميع التحفظات
الخبير القضائي المحلف
عبد الحميد الشبيهي الحسني

عبد الحميد الشبيهي الحسني
خبير تسريحان قضائي محلف
38 زقة مفتقر عبد القادر الدار البيضا
الهاتف: 27.62.40/27.06.84