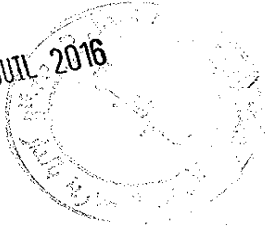


05 JUL 2016



53174

- المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2016/4/15178

أمر رقم: 2016/15178

ملف التنفيذ رقم: 2016/439

القاضي المقرر: ا.د/ خالد يوسف

الطالب: شركة وفا اموبيلي

و الجاعل محل المخبرة بمكتب الأستاذة بسمات و شريكها محاميتان بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب: ادريس علمي و سمية مصدق



Charafeddine Fath Berrada

Architecte

45, شارع الحسن الثاني - البيضاء - الهاتف: 0522 27 28 34

الفاكس: 0522 47 23 35 - البريد الإلكتروني: archi.berrada@yahoo.fr

www.archiberrada.com

شرف الدين فقيه بواحدة

مهندس معماري

خبير ملحق لدى المحاكم

45، شارع الحسن الثاني - البيضاء - الهاتف: 0522 27 28 34 الفاكس: 0522 47 23 35

البريد الإلكتروني: archi.berrada@yahoo.fr - الموقع الإلكتروني: www.archiberrada.com

يخبرني أن أوتيسم بالتقرير الذي رتبته بخبرتي لجهة التي تلتزم بإجراء بحثي لتقرير أعمار عن مستكشف
الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه، والذي توصلت به بتاريخ: 2016/06/16

المهمة:

التوجه إلى العقار أعلاه 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، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي
للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند
الاقتضاء.

الانتقال إلى المحافظة العقارية:

بتاريخ 27 و 2016/06/28 انتقلنا إلى المحافظة العقارية و مصلحة المسح العقاري للحصول على شهادة الملكية، رسم
المسح العقاري و خريطة التوقيع و حصلنا عليهم.

أقدمية العقار:

أقدمية العقار موضوع الخبرة حسب رسم المسح العقاري تعود لسنة 1999.

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 10 آر 85 سنتيار أي 1085 متر مربع.

الانتقال إلى عين العقار

بتاريخ 2016/06/28 انتقلنا للعقار عدد 33/33857 الكائن بتجزئة النورس - دار بوعزة، على مقربة من واد

مرزك.

عند وقفنا بعين المكان، تبين لنا أن العقار عبارة عن فيلا لها واجهتان كل واحدة تطل على زنقة، و تمتد على مساحة
شاسعة.

طرقنا الباب ففتحت لنا الباب سيدة سألتناها عن السيد ادريس علمي فنادته، وأخبرناه بطبيعة مهمتنا و طلبنا منه السماح لنا
بالدخول للمعاينة فسمح لنا بذلك، و عند دخولنا تبين لنا أن العقار عبارة عن فيلا تتكون من طابق تحت أرضي، طابق
أرضي و طابق علوي إضافة لمسبح و حديقة تحيط بالفيللا.

و الفيللا ذات جودة حسنة من حيث الأرضية المغطاة بالرخام، و السقف من الجبس و الخشب، و الأبواب خشبية، و
اكسسوارات أخرى...

الحقوق العينية التحملات:

تجدون رفقته شهادة الملكية.


Charaf-eddine Fqih Berrada
Architecte
45 Avenue Hassan II
Casablanca
Tél.: 05 22 27 28 34
Fax : 05 22 47 23 35

تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الإنطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار ، كونه يتوفر على واجهتين، مساحته الشاسعة، أقدميته، بعده عن مركز المدينة و عن المرافق العمومية و المحلات التجارية، كونه مستغل.

أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:

الأرض العارية:

$$6500 \text{ درهم} \times 1085 \text{ م}^2 = 7.052.500,00 \text{ درهم}$$

البنية و المسبح و الحديقة:

$$3.600.000,00 \text{ درهم}$$

المجموع:

$$10.652.500,00 = 3.600.000,00 + 7.052.500,00 \text{ درهم}$$

تحديد ثمن إنطلاق البيع بالمزاد العلني:

إن ما بيناه أعلاه لتتوبر المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 33/33857 ، الكائن بالعنوان أعلاه. و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 5% في:

$$10.652.500,00 \text{ درهم} \times 0.95 = 10.119.875,00 \text{ درهم}$$

مجبر في: 10.119.000,00 درهم

عشرة ملايين و مائة و تسعة عشر ألف درهم

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي وللقضاء المحترم واسع النظر في الموضوع

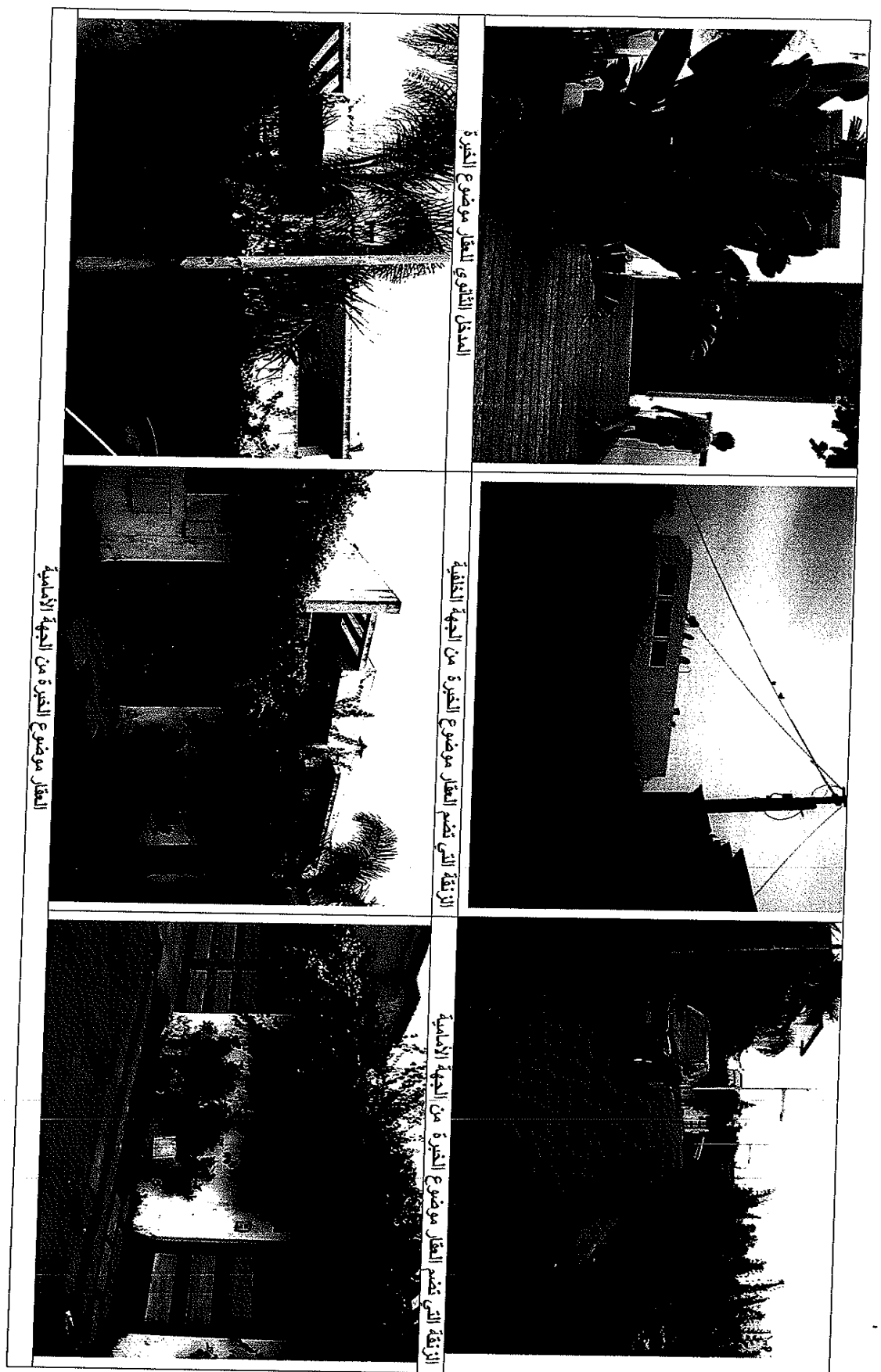
تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف

شرف الدين فقيه براءة



Chambre des Notaires de Marrakech
12, rue de la Liberté
30000 Marrakech
Tél : 0522 27 88 34
Fax : 0522 47 23 35

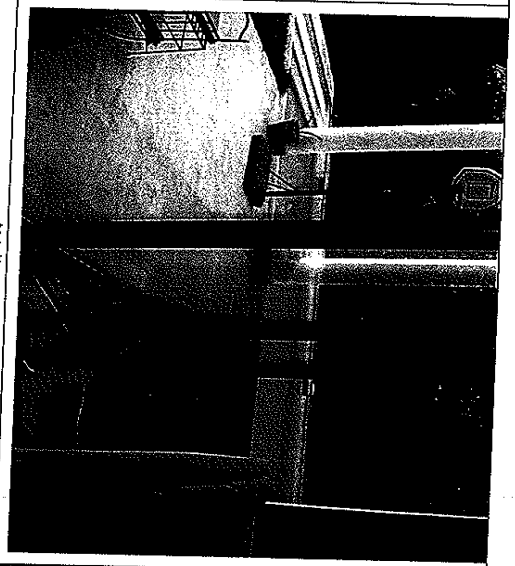


المدخل الثاني للمطار موضوع القبرة

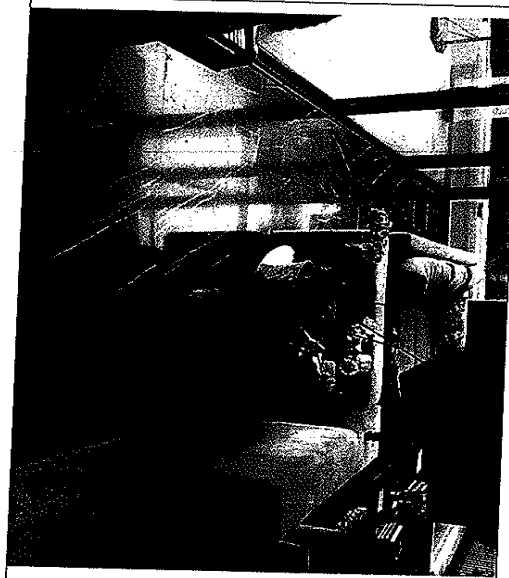
الزينة التي تضم المطار موضوع القبرة من الجهة الخلفية

الزينة التي تضم المطار موضوع القبرة من الجهة الأمامية

المطار موضوع القبرة من الجهة الأمامية



المطبخ من الداخل



المطبخ من الداخل





Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمحافظة البيضاء النواصر الممضي أسفله يشهد :
- أن الملك المسمى " نورس 265 ""، ذي الرسم العقاري عدد 33/33857 الكائن بجماعة دار بوعزة، تجزئة النورس، مساحته 10 آر 85 سنتييار المتكون من أرض عارية، هو في اسم:

- 1- ادريس علمي (DRISS ALAMI) بنسبة 2/1
 - 2- سمية مصدق (SAMIA MOUSSADYK) بنسبة 2/1
- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقيد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:
- 1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/07/09 (سجل : 3 عدد: 2240) من الرتبة الثانية على كافة الملك المذكور

من طرف:

ادريس علمي (المذكور(ة) أعلاه)
سمية مصدق (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الدولة - مصلحة التسجيل والتبليغ -

- 2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/09/03 (سجل : 10 عدد: 56) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه مليون درهم (1000000 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

ادريس علمي (المذكور(ة) أعلاه)
سمية مصدق (المذكور(ة) أعلاه) كفيل ادريس علمي

لفائدة:

التجاري وفا بنك

- 3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/03/01 (سجل : 11 عدد: 628) من الرتبة الثالثة ، ضمنا لسلف مبلغه ستمائة الف درهم (600000 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

ادريس علمي (المذكور(ة) أعلاه)
سمية مصدق (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

التجاري وفا بنك

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

الصفحة (2/1) رسم عقاري عدد : 33/33857

Service de la Conservation Foncière de CONSERVATION FONCIERE
CASA NOUACER

مصلحة المحافظة العقارية لمحافظة البيضاء النواصر

طريق 109 إقامة لعويجة بوسكورة المركز البيضاء الهاتف : 060102762 . الفاكس : 065104825
ROUTE 109 RESIDENCE LAAOUIJA BOUSHOURA CENTRE CASABLANCA Tel : 060102762 . Fax : 065104825

Propriété d'État : Nawrass 265

Echelle 1 : 500

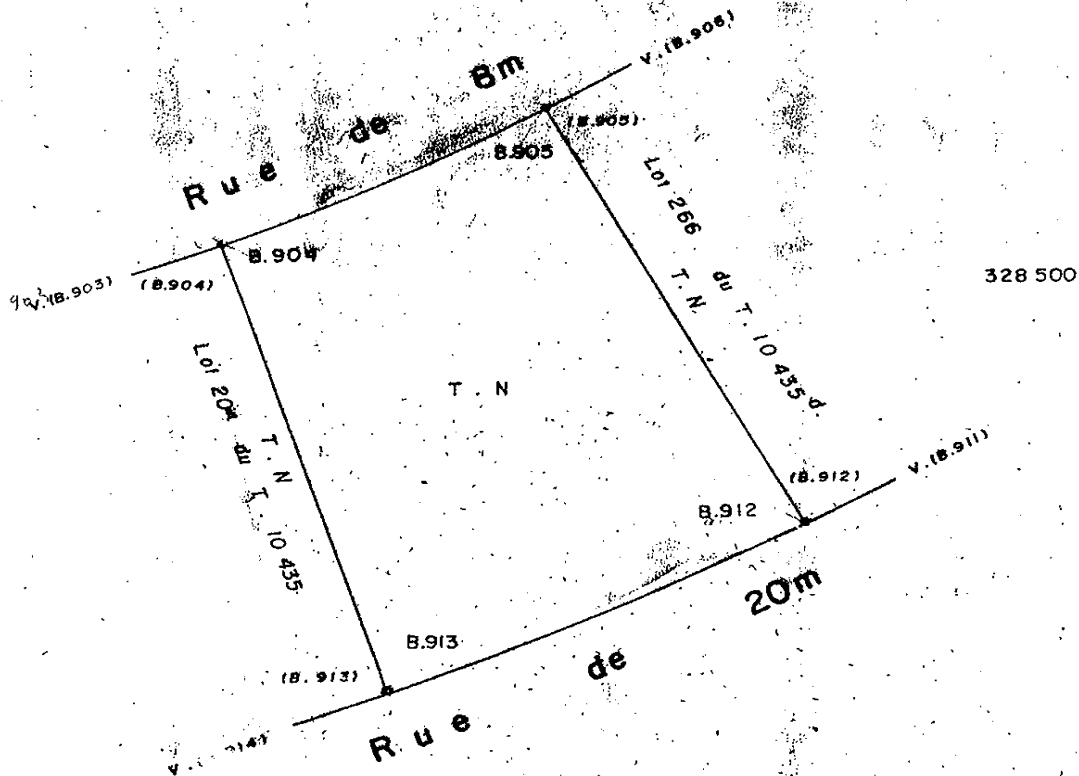
Située à Casablanca Préfecture Hay Hassani Aïn Chock Commune Dar Bouazza. Révisé le Mai 1999

Titre 33857/33

Limite de la propriété

NORD الشمال — Plan produit par le Requant

S.T. 25



Contenance 10^a 85^{ca} مساحة

المالك المسمى : النوريس 265
الخاص : نالدا الشفاء حالة المني الحسني عين الشف بجماعة دار بوعزة
33857/33
رسم