

78054

دادي محمد توفيق

30 نوفمبر 2020

مهندس معماري - خبير قضائي بالجدول الوطني



تقرير خبرة

مرفوع إلى

جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

القاضي المقرر: الأستاذ مونيير نكبي

ملف رقم: 2020/8103/22187

أمر رقم: 22187

ملف التنفيذ رقم: 2020/8516/1675

ملف خبرة رقم: 1601.

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني

نائبه: دة/ أسماء العراقي و دة/ بسمات الفاسي مصري

من جهة.

ضد المطلوب: السيد أحمد العوام.

الكائن: 143 خارج رجال المسكني - الدار البيضاء

من جهة أخرى.

نونبر 2020

زينة أبو محاسن السبتي طابق 2 حقة 4 حي المعاريف الدار البيضاء - الهاتف 06 42 49 14 67

سيدي الفاضل المحترم،

لقد أسندت إليّ محكماتكم الموقرة بمقتضى الأمر رقم 22187 الصادر بتاريخ 2020/10/20 مهمة القيام بخبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 16860/س الكائن بالدار البيضاء.

موضوع الملف رقم: 2020/8103/22187

ملف التنفيذ رقم: 2020/8516/1675

بين الطالب: القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني.

مقره الأساسي بساحة العلويين بالرباط.

نائبته: ذة/ أسماء العراقي - ذة/ بسامات الفاسي فهري.

من جهة،

ضد المطلوب: السيد أحمد العوام.

الكائن: 143 شارع رحال المسكيني - الدار البيضاء.

من جهة أخرى.

حيث حددت مأموريتي على الوجه التالي:

أولا : التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ وتحديد موقعه ومدى أقدميته.

ثانيا : تحديد مساحة العقار الحقيقية.

ثالثا : ذكر تحملات العقار.

رابعا: ذكر ما إذا كان العقار مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

خامسا: تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت اجراء الخبرة.

سادسا: تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزداد العلني.

مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

- التقرير -

أولا : التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ وتحديد موقعه.

ذلك أنني انتقلت زوال يومه الجمعة 27 نونبر 2020 إلى عنوان العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 16860/س الملك المسمى "Marie Providenza" الكائن بزنقة فرانس فيل - حي الوازيس - الدار البيضاء، على بعد خطوات من طريق الوازيس "امتداد شارع عبد المومن" وشارع غاندي وكذا محطة القطار الوازيس.

حيث وقفت بعين المكان على العقار المذكور وهو عبارة عن فيلا سكنية بطابق أرضي وبمدخلين على زنقة فرانس فيل، ومحل تجاري مغلق بستار على الطريق العام وكتب عليه هاتف عمومي، ومحل تجاري ثاني بستار على الطريق العام مخصص للبقالة وبيع السجائر الذي فتح أبوابه حديثا بحسب ما صرح به المستخدم بالمحل المذكور، كما صرح بكون المدخلين هما لنفس الفيلا وأنها مشغولة من طرف السيد أحمد العوام. (تفضلوا بالاطلاع على تصميم الموقع وعلى صورة الموقع عبر القمر الصناعي وعلى صور العقار رفقته).

ثانيا : تحديد مساحة العقار الحقيقية ومدى أقدميته.

ذلك أنه بعد الانتقال والوقوف بعين مكان على العقار موضوع التنفيذ بالعنوان المذكور أعلاه، وبعد الاطلاع على شهادة الملكية المستخرجة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بالبيضاء-المعاريف، يتبين أن الرسم العقاري عدد 16860/س الملك المسمى "Marie Providenza" الكائن بحي الوازيس الدار البيضاء. مملوك للسيد أحمد العوام، ويتكون من فيلا سكنية بطابق أرضي ومرافق تم تشييدها فوق بقعة أرضية مساحتها **490,00 متر مربع** منذ خمسينيات القرن الماضي.

ثالثا : ذكر تحملات العقار.

ذلك أنه يستفاد من خلال الاطلاع على شهادة الملكية للعقار موضوع التنفيذ المستخرجة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بالبيضاء-المعاريف بتاريخ 2019/12/24، أن العقار ذي الرسم العقاري عدد 16860/س الملك المسمى "Marie Providenza" الكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه متقل بعدة تحملات، نذكرها كالتالي:

1/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/01/07 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 1.100.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف العوام أحمد لفائدة القرض الفلاحي للمغرب ش.م.

2/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/10/11 من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 180.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف العوام أحمد لفائدة القرض الفلاحي للمغرب ش.م.

3/ الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري المقيد بتاريخ 2020/10/15 بطلب من القرض الفلاحي للمغرب ش.م الدائن المرتهن المسجل على جميع العقار ضد أحمد العوام ضمانا لتسديد دين قدره 1.280.000,00 درهم + ف ت. (تفضلوا بالاطلاع على نسخ مصورة من شهادة الملكية ومن الإنذار العقاري)

رابعا : ذكر ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

ذلك أنه من خلال الانتقال والوقوف بعين المكان بتاريخه على العقار موضوع التنفيذ بالعنوان المشار إليه أعلاه، وجدته مشغولا من طرف المنفذ عليه بحسب تصريح المستخدم بالبقالة.

دادي محمد توفيق

مهندس معماري
خبير وطني محلف

6 زنقة أبو عباس المستي. المعاريف - الدار البيضاء
06 42 49 14 67 - dadi.m.toufik@gmail.com

خامسا: تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة.

ذلك، وبعد المعاينة والاطلاع عن كُتب بتاريخه على قيمة العقارات بالحي الذي يتواجد به العقار موضوع التنفيذ، وكذا بالمناطق المجاورة.

- وبالنظر إلى موقع العقار بحي الوازيس الذي يعرف تطورا عمرانيا مهماً يتجلى في تحول المنطقة التي يوجد بها العقار المذكور إلى منطقة خاصة بتشييد العمارات من ثلاثة طوابق علوية.

- وبالنظر إلى موقع العقار على مقربة من شارع غاندي وطريق الوازيس ومحطة القطار.

- وبالنظر إلى مرجع الأثمنة العقارية المعتمد من طرف الإدارة العامة للضرائب بداخل منطقة الوازيس المعرفة تحت عدد CC-MA 17.

- وبالنظر إلى الحالة الاقتصادية من جراء جائحة كوفيد 19.

- وبالنظر إلى تقادم البناء وعدم صيانتته بالشكل السليم، فإن قيمة العقار تنحصر في قيمة البقعة الأرضية لا غير.

وبناء عليه، فإني أحدد الثمن الحقيقي للعقار موضوع التنفيذ وقت إجراء الخبرة باعتماد قيمة المتر مربع للبقعة الأرضية في مبلغ 23.000,00 درهم.

وعليه فإن القيمة الحقيقية للعقار موضوع التنفيذ أرضا وبناء بتاريخ الإجراء هي:

(490 م² × 22.000 درهم) = 10.780.000,00 درهم، غير شاملة لقيمة الأصول التجارية لمحل البقالة ومحل الهاتف العمومي في حال وجودها.

سادسا : تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

ذلك وتبعاً لما تم بيانه بتفصيل أعلاه،

فإني أقترح تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 16860/س الملك المسمى "Marie Providenza" الكائن بحي الوازيس الدار البيضاء، في مبلغ 8.500.000,00 درهم، غير شامل لقيمة الأصول التجارية إن كان لها محل.

(هكذا ثمانية ملايين وخمسمائة ألف درهم)

هذا ما آلت إليه مهمتي، ولمحکمتم الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير: محمد توفيق دادي

دادي محمد توفيق
مختبر
6 زنفة أبو عباس المسير
06 42 06 42
dadi.m.toufik@gmail Com

المرفقات:

- صور من تصاميم الموقع.
- نسخة مصورة من شهادة الملكية.
- نسخة مصورة من الإنذار العقاري.
- صور فتوغرافية للعقار موضوع التنفيذ.



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد C/16860 هي كالتالي :

البيانات الوصفية
الملك المسمى " Marie Providenza "، ذي الرسم العقاري عدد C/16860 الكائن بالدار البيضاء، حي الوازيس، مساحته 4 آر 90 سنتيار المتكون من فيلا من طابق ارضي و مرفقات
بيانات الملكية
1- احمد العوام (AHMED EL AAOUAM)
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2003/01/07 (سجل : 178 عدد: 2236) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه مليون ومائة ألف درهم(1100000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف: احمد العوام (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب ش-م () الشروط على الرهن: -منع التفويت -منع الرهن
2 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2007/10/11 (سجل : 8 عدد: 262) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه مائة وثمانون ألف درهم (180000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف: احمد العوام (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب ش-م () الشروط على الرهن: -منع التفويت -منع الرهن

الصفحة (2/1) رسم عقارى عدد : C/16860

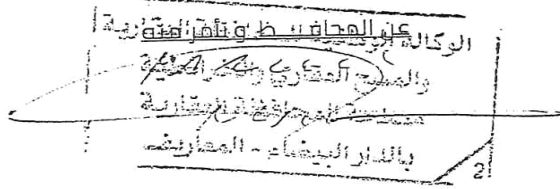
Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية للمعاريف

الهاتف : الفاكس :

Tel : . Fax :

حرر بالدار البيضاء في: 2019/12/24 على الساعة 10 و 4 دقيقة و 18 ثانية



سجل المداخل :

رقم : 16304

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/23

طالب الشهادة :

رسم عقاري عدد : C/16860 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية للمعاريف

الهاتف : . الفاكس :

Tel : . Fax :



رقم: 2020/8516/1675

يذكر هذا الرقم في المراسلة

(الظهير الشريف رقم 1-11-178 الصادر بتاريخ 22 فبراير 2011)

(بتنفيذ قانون رقم 39-08 الخاص بمدونة الحقوق العينية)

- المواد 214 وما بعدها -

بتاريخ 2020/10/15 .

أن المكلف بالتنفيذ الموقع أسفله .

يمقتضى الشهادتين الخاصتين بتقييد الرهنين، يشهد السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف أن تقييدا وقع تضمينه بتاريخ 2003/01/07 - و - 2007/10/11 بالرسم العقاري عدد 16860/C الملك المسمى - Marie PROVIDENZA - المشتمل على قجلا من طابق أرضي و مرفقات الكائن بحي الوازيس بالدار البيضاء البالغ مساحته 490 متر مربع والذي يوجد على ملك السيد أحمد العوام .

بناء على الطلب المقدم بتوجيه إدار عقاري بمثابة حجز عقاري .

من طرف القرض الفلاحي للمغرب .

مقره الاساسي بساحة الطويين ،الرباط .

الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ تين بسمات - العراقي -

المحامين بهيئة الدار البيضاء .

في مواجهة: السيدة/ة العوام احمد الساكن بـ143 شارع رجال المسكني،الدار البيضاء.

يأداه ما للطالب عليه وقدره 1.280.000.00 درهم + ق ت .

وتلك داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل .

كما يتذكركم بأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون خلال الأجل المتكور تحت طائلة بيعه بالمزاد العلني

سواء كنتم مدينين أصليين أو حائزين له.

ويمضته حرر هذا الإhtar ويسلم في التاريخ المثبت في شهادة التسليم إلى السيدة/ة العوام احمد وإلى

السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمحافضة المعاريف طبقا للفقرة الثانية من المادة 216 من قانون

39-08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

المكلف بالتنفيذ

المتكفل القضائي

ملوكي عبد الكريم

الرسوم القضائية

تاريخ القبض:

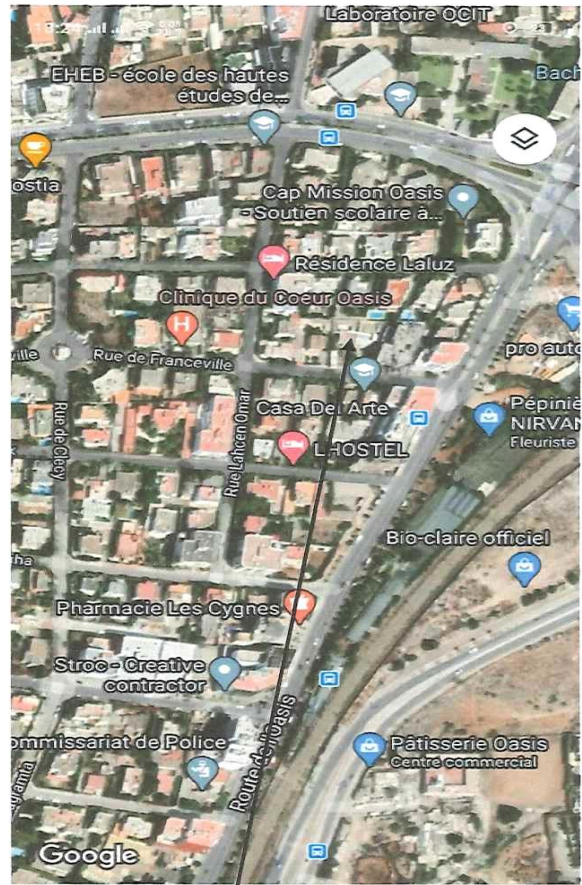
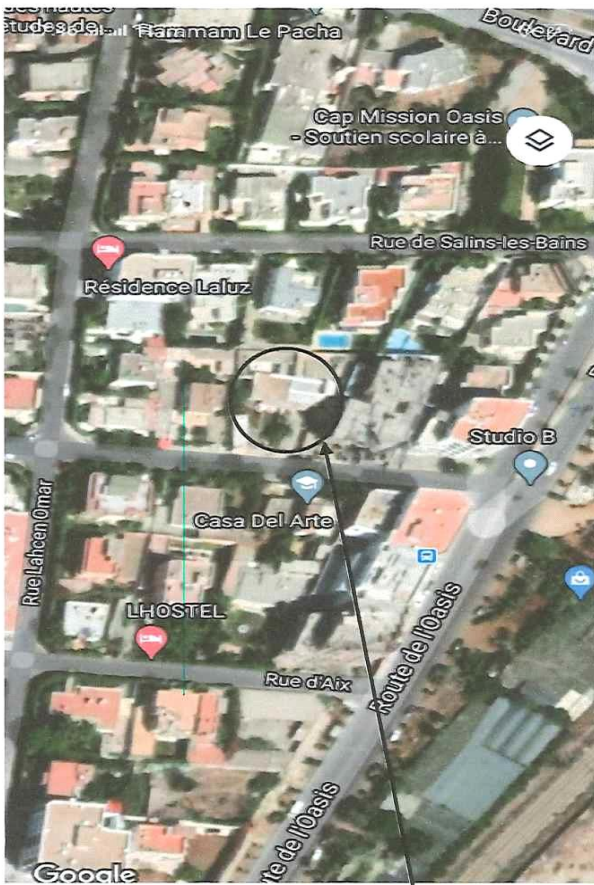
رقم التوصل:

الواجب:

يبين تاريخ تبليغ هذه الوثيقة طبقا

لقانون المسطرة في شهادة تسليم من *

طرف السلطة التي قامت بالتبليغ.



الصورة 2: تحديد موقع الفيلا ذي الرسم العقاري عدد 16860/س.

الصورة 1: تحديد موقع العقار بزقة فرانس فيل- حي الوازيس.



الصورة 3: معاينة العقار موضوع الإجراء ذي الرسم العقاري عدد 16860/س الملك المسمى "Marie Providenza"

