

المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء

المرجع : 2016/110  
ملف عدد : 2016/1109/30506  
ملف الحجز العقاري رقم : 2015/217  
أمر بتاريخ : 2016/10/12

طالب التنفيذ : السيد رئيس مصلحة التنفيذ المدني بالمحكمة الابتدائية  
بالدار البيضاء .

المطلوب ضده التنفيذ : من يجب

69/10



26 DEC 2016

نجيب قرموشي  
خبير محلف لدى المحاكم  
**NAJIB QUARMOCHI**  
Expert Assermenté Près Les Tribunaux

13، زنقة القائد احمد، اقامة ويلي 11 الدار البيضاء. الهاتف 0661-198-606

الدار البيضاء في: 2016/12/21

إلى جناب السيد  
رئيس المحكمة الابتدائية  
بالدار البيضاء

المرجع: 2016/110  
ملف عدد: 2016/1109/30506  
ملف الحجز العقاري رقم: 2015/217  
أمر بتاريخ: 2016/10/12

طالب التنفيذ: السيد رئيس مصلحة التنفيذ المدني بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء .

المطلوب ضده التنفيذ: من يجب .

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،  
يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمتكم  
الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2016/10/12 والذي جاء  
بمنطوقه مايلي :

ماهية الأمر على الخبير؟

تحديد مواصفات العقار وتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار المملوك للمنفذ عليه  
في موضوع ملف الحجز العقاري عدد 2016/217.

الجواب على النقاط الواردة بالأمر القضائي؟

فور توصلني بالمهمة القضائية وبعد الاطلاع على البيانات التقنية للرسم العقاري موضوع الخبرة  
عدد 34/19969 للملك المسمى < ماركريت 291 > وذلك للوقوف على  
المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد موقعه بالاطلاع على مكان تواجده المحدد على تصميم المنطقة  
وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة حيث وجدت السيد هشام برحيم ، حسب  
تصريحه وصرح لنا انه أخ المطلوب ضدها التنفيذ ، ولم يسمح لنا بالدخول بعلة عدم تواجد المعنية  
بالأمر ، وأمام الأجل المحدد لنا لانجاز المهمة ارتأيت وبلاستئناس بمعطيات الرسم العقاري  
والمعاينة الخارجية القيام بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 34/19969 للملك  
المسمى < ماركريت 291 > بملتقى شارع لاجيروند وزنقة بلاي ، إقامة  
الاستقرار 3 ، رقم الشقة 23 ، الدار البيضاء .

وهو عبارة عن شقة بالطابق الثاني ، خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، ذات الجزء المفرز رقم  
303-303a

تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 107 متر مربع .  
- تجدون رففته صورة للعمارة وباب الشقة -  
QUARMOCHI Najib  
ARCHITECTE  
39, Rue du 6 Novembre  
(Ex. Rue Lefru Rollin)  
Tél. 47.04.45 - CASABLANCA 20.000

**ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :**

**1- تحديد الثمن الحقيقي :**

اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة ، واخذا بعين الاعتبار عامل الموقع ومستوى الأشغال الثانوية الخارجية العقار حيث تتواجد الشقة موضوع الخبرة ، واعتبارا للثامن المتداولة بالسوق حاليا ، واخذا بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل ، وبناءا على عروض بيع بعض الشقق بالمنطقة مأخوذة من الانترنت ، واستنادا لبعض المراجع التقييمية ، بذلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 12.500,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد .  
وحيث ان مساحة الشقة تبلغ 107 متر مربع.

بذلك تكون القيمة الحقيقية للشقة كالتالي :

$$12.500,00 \text{ درهم} \times 107 \text{ متر مربع} = 1.337.500,00 \text{ درهم.}$$

**2 - الثمن الافتتاحي :**

احدد مانسبته 70% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

$$1.337.500,00 \text{ درهم} \times 85\% = 1.136.875,00 \text{ درهم.}$$

بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 34/19969 للملك المسمى ماركيت 291 < موضوع ملف الحجز العقاري عدد 2016/217 في مبلغ **1.136.875,00 درهم** .. مليون ومائة وستة وثلاثون ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون درهم - .

ويهدا اكون قد أنهيت المهمة المسندة الي من طرف محمكتكم الموقرة  
والتي يبقى لها واسع النظر في الموضوع

الإمضاء

**QUARMOCHI Najib**  
ARCHITECTE  
39, Rue du 6 Novembre  
(Rue Ledru Rollin)  
Tél. 47.44.45 - Casablanca 20.000

**المرفقات :**

- صورة لباب العمارة ، وباب الشقة .
- نسخ عبر الانترنت من عروض بيع بالمنطقة .
- نسخة من شهادة الملكية .





50067/

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC

N° G 1326871



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

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

## شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالفداء مرس السلطان الممضي أسفله يشهد :  
أ- أن الملك المسمى "ماركريت 291"، ذي الرسم العقاري عدد 34/19969 المتكون من:  
1-1- القسمة المفززة رقم 303+303a، مباحثها I أو 7 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الثاني  
ب- 10000/48 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد C/15771  
المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء شارع لاجيرون  
هو إلى حد الآن في إسم :

I- نادية برحيم (NADIA BOURHIM)

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا :  
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا  
للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/01/08 (سجل : 8 عدد: 712) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف  
مبلغه خمسمائة وستة وأربعون ألف وثمانمائة وواحد و عشرون درهم (546821 دهم) بفائدة معدلها  
5.07 % سنويا على كافة الملك المذكور  
من طرف:

نادية برحيم

لفائدة:

البنك المغربي للتجارة و الصناعة SA

2- الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2015/03/09 (سجل : 22 عدد: 1512) ضمانا لدين قدره  
450000 دهم على كافة الملك المذكور

ضد :

نادية برحيم

لفائدة:

شركة صوفاك

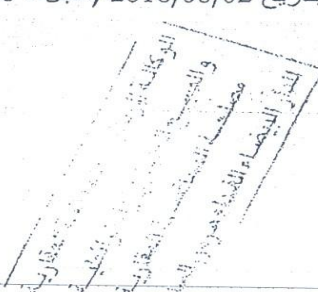
3- الحجز التنفيذي المقيد بتاريخ 2016/08/02 (سجل : 26 عدد: 1827) على كافة الملك  
المذكور

ضد :

نادية برحيم

لفائدة:

شركة صوفاك



رسم عقاري عدد : 34/19969 الصفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de CASA AL FIDA-MERS SULTAN

مصلحة المحافظة العقارية للفداء مرس السلطان

زاوية شارع لاجيرون ورنقة إيني -مدار لاجيرون- مرس السلطان الدار البيضاء الهاتف : 060102763 . الفاكس : 065104870

Casablanca, Tel : 060102763 Fax :



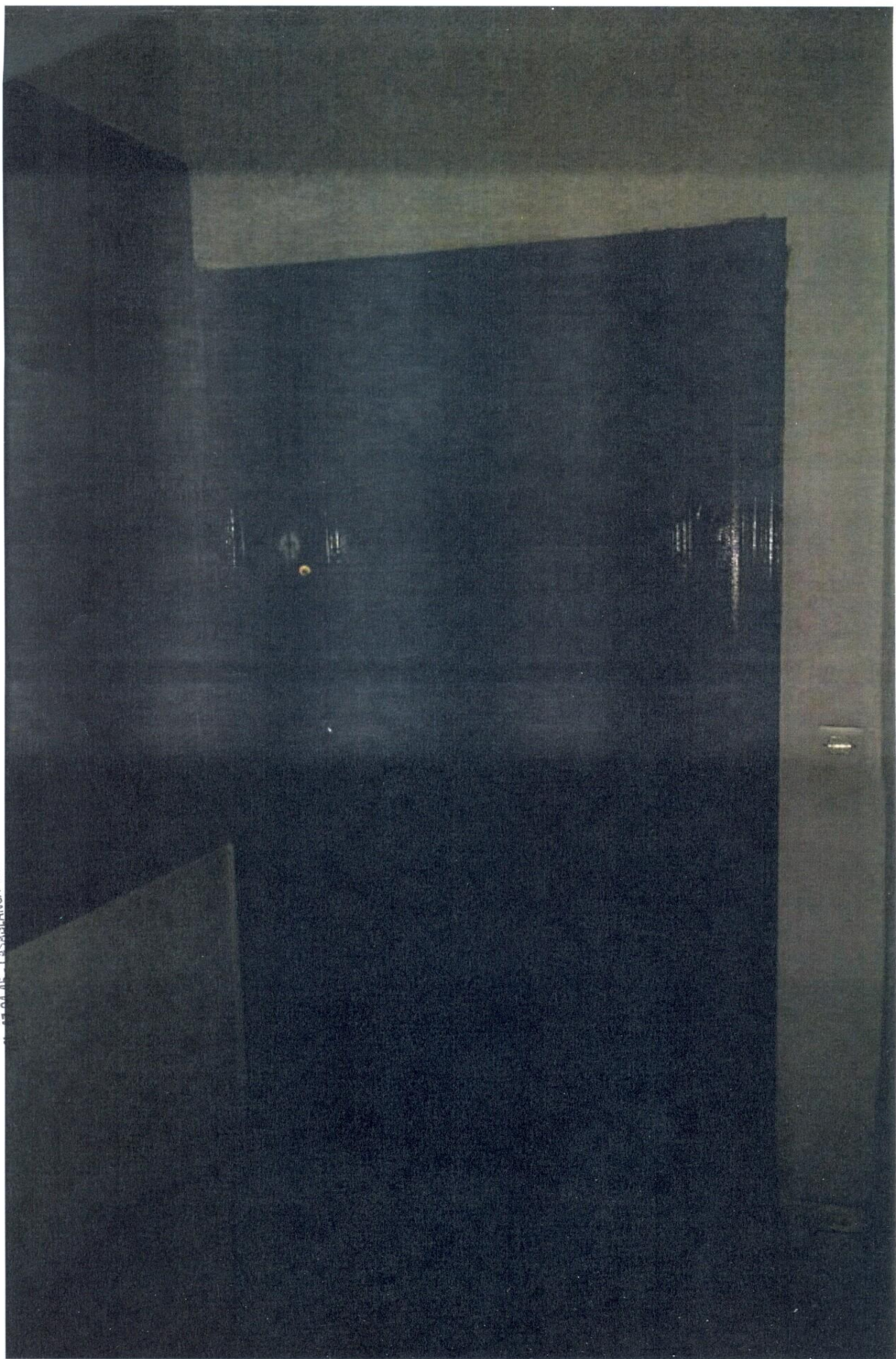




**QUARMOCHI Najib**  
ARCHITECTE  
39, Rue du 6 Novembre  
(Ex Rue Lataf-Rail)  
Tél. 47.04.45 - CASABLANCA  
Schindler



**QUARMOCHI Najib**  
**ARCHITECTE**  
**39, Rue du 6 Novembre**  
**(Ex. Rue Leïfu Rollin)**  
**CASABLANCA 20.000**





Toutes les photos

**1 200 000 MAD**

[Partager avec un ami](#)

Appartement 96 m<sup>2</sup> sur la Gironde

**Appel**

**Email**

LA PROPRIÉTÉ.

Appartement a Vendre in Gironde

Type	<b>Appartement</b>
Référence	<b>W3RVA0003</b>
Pièces	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Surface	<b>96 m<sup>2</sup></b>
Prix /m <sup>2</sup>	<b>12 500 MAD</b>



🔒 m.sarouty.ma ↻

PLUS

VENTE AUTANTÉRIEUREMENT LA GIRONDE  
CASABLANCA

📞 Appel

✉ Email

LA PROPRIÉTÉ.

Appartement a Vendre in La Gironde

Type **Appartement**

Référence **RVA1269**

Pièces **2**

Salles de bains **2**

Surface **119 m<sup>2</sup>**

Prix /m<sup>2</sup> **11 765 MAD**

< Retour

> Page suiva...

🏠 Accueil

★ Favoris

📄 14 Onglets

50067



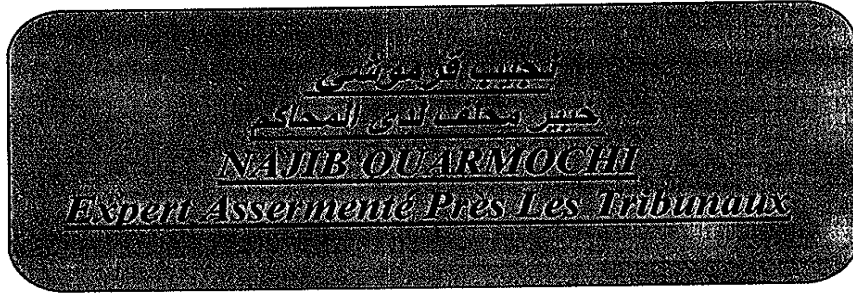
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2016/110  
ملف عدد : 2016/1109/30506  
ملف الحجز العقاري رقم : 2015/217  
أمر بتاريخ : 2016/10/12

طالب التنفيذ : السيد رئيس مصلحة التنفيذ المدني بالمحكمة الابتدائية  
بالدار البيضاء .

المطلوب ضده التنفيذ : من يجب

الموضوع : تقرير خيرة استدراكي شامل



0661 198 606



NAJIB QUARMOCHI  
Expert Assermente Près les Tribunaux

نجيب قرموشي  
خبير محلف لدى المحاكم

الدار البيضاء في: 2017/02/13

إلى جناب السيد  
رئيس المحكمة الابتدائية  
بالدار البيضاء

المرجع: 2016/110  
ملف عدد: 2016/1109/30506  
ملف الحجز العقاري رقم: 2015/217  
أمر بتاريخ: 2016/10/12

طالب التنفيذ: السيد رئيس مصلحة التنفيذ المدني بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء .

المطلوب ضده التنفيذ: من يجب

الموضوع: تقرير خبرة استدراكي شامل

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،  
يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقرير الاستدراكي الشامل المتعلق بالقضية الموما إليها طرته  
والتي سبق لمحكمة الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ  
2016/10/12 والذي جاء بمنطوقه مايلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

تحديد مواصفات العقار وتحديد الثمن الاستراتيجي للبيع بالمزاد العلني للعقار المملوك للمنفذ عليه  
في موضوع ملف الحجز العقاري عدد 2016/217.

الجواب على النقاط الواردة بالأمر القضائي ؟

حيث انه تسرب لتقرير الخبرة السابق الموضوع من طرفنا في الملف أعلاه خطأ بخصوص رقم  
الشقة بحيث ان الصحيح هو كون الشقة موضوع التنفيذ تحمل الرقم 22 عوض 23 المذكورة  
بالخبرة السابقة .

وعليه يصبح تقرير الخبرة بعد هذا الاستدراك والتعديل كالتالي :

فور توصلني بالمهمة القضائية وبعد الاطلاع على البيانات التقنية للرسم العقاري موضوع الخبرة  
عدد 34/19969 للملك المسمى < ماركريت 291 > وذلك للوقوف على  
المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد موقعه بالاطلاع على مكان تواجده المحدد على تصميم المنطقة  
وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة حيث وجدت السيد هشام برحيم ، حسب  
تصريحه وصرح لنا انه أخ المطلوب ضدها التنفيذ ، ولم يسمح لنا بالدخول بعلّة عدم تواجد المعنية  
بالأمر ، وأمام الأجل المحدد لنا لانجاز المهمة ارتأيت وبلاستئناس بمعطيات الرسم العقاري  
والمعاينة الخارجية القيام بالمطلوب كالتالي :

QUARMOCHI Najib  
ARCHITECTE  
39, RUE DU 6 Novembre  
(Ex Rue Le-tru Rollin)  
Tél. 47.04.45 - CASABLANCA 20.000

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 34/19969 للملك المسمى ماركريت 291 > بملتقى شارع لاجيروند وزنقة بلاي ، إقامة الاستقرار 3 ، رقم الشقة 22 ، الدار البيضاء . وهو عبارة عن شقة بالطابق الثاني ، خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، ذات الجزء المفرز رقم 303-303a

تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 107 متر مربع.

- تجدون رففته صورة للعمارة وباب الشقة.

ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :  
1- تحديد الثمن الحقيقي :

اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة ، واخذا بعين الاعتبار عامل الموقع ومستوى الأشغال الثانوية الخارجية العقار حيث تتواجد الشقة موضوع الخبرة ، واعتبارا للثامن المتداولة بالسوق حاليا ، واخذا بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل ، وبناءا على عروض بيع بعض الشقق بالمنطقة مأخوذة من الانترنت ، واستئناسا ببعض المراجع التقويمية ، بذلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 12.500,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد .  
وحيث ان مساحة الشقة تبلغ 107متر مربع.

بدلك تكون القيمة الحقيقية للشقة كالتالي :

12.500,00 درهم × 107 متر مربع = 1.337.500,00 درهم.

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 70% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

1.337.500,00 درهم × 85% = 1.136.875,00 درهم .

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 34/19969 للملك المسمى ماركريت 291 > موضوع ملف الحجز العقاري عدد 2016/217 في مبلغ **1.136.875,00** درهم .. مليون ومائة وستة وثلاثون ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون درهم .-

وبهذا اكون قد أنهيت المهمة المسندة الي من طرف محمتمكم الموقرة  
والتي يبقى لها واسع النظر في الموضوع

الإمضاء

**QUARMOCHI Najib**  
ARCHITECTE  
39 Rue du 6 Novembre  
(Ex. Rue Ledru Rollin)  
Tél. 47.04.45 - CASABLANCA 20.000

بالخبرة السابعة

المرفقات :

- صورة لباب العمارة ، وباب الشقة .
- نسخ عبر الانترنت من عروض بيع بالمنطقة .
- نسخة من شهادة الملكية .