



16 مكرر ، شارع مولاي يوسف  
زاوية شارع الحسن الأول  
الدار البيضاء  
الهاتف : 05.22.47.07.42/43

**فاطمة احساين**  
مهندسة معمارية  
خبيرة قضائية لدى  
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

## تقرير خبرة RAPPORT D'EXPERTISE

المحكمة التجارية الدار البيضاء.

ملف التجاري رقم : 2019/8103/13008

أمر رقم : 13008

ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/576

القاضي المقرر : الأستاذ الحيلولي اعمر و

الطالب : الشركة العامة ش.م

نائبها الأستاذة العراقي سعيدة

محامية بهيئة الدار البيضاء .

المطلوب : السيد حسن الواسع .

## سيدي الرئيس،

بناء على الحكم الصادر عن محكمتكم الموقرة في الملف المشار إليه طرته والقاضي بتعييني ، بصفتي مهندسة معمارية خبيرة قضائية ، لإنجاز المهمة الآتية :

### 1- المهمة :

- \* التوجه إلى العقار موضوع الخبرة المدعو " Les jardins de locean-V190 " ذي الرسم العقاري عدد 63/25542 الكائن بالنواصر.
- \* تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها ، تحديد موقعه و مدى أقدميته ،
- \* ذكر ما إذا كان مثقلا بتحملات أم لا ،
- \* ذكر ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ،
- \* تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة ،
- \* تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني .

### 2- شهادة الملكية :

استصدرت شهادة الملكية تثبت أن المحل موضوع المهمة مسجل بالمحافظة على الأملاك العقارية البيضاء النواصر ،

بيانات الملك :

الملك المسمى " Les jardins de locean-V190 " ذي الرسم العقاري عدد 63/25542 الكائن بعمالة إقليم النواصر جماعة دار بوعزة ، مساحته 6 أر 63 سنتنار ، المتكون من فيلا من طابق .

بيانات المالك :

1- حسن الواسع (Hassan El Wassia)

بيانات الحقوق العينية و التحملات العقارية و الشروط على الملك و على المالك :

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/07/20 (سجل : 26 عدد : 2201) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه أربعة ملايين و سبعمائة ألف درهم ( 4.700.000,00 درهم ) على كافة الملك المذكور.

من طرف : حسن الواسع المذكور أعلاه

لفائدة : الشركة العامة المغربية للأبنك SGMB

الشروط على الرهن : - الكل وفق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد .

2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2016/01/20 (سجل : 60 عدد : 1105) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه مليون و خمسمائة ألف درهم ( 1.500.000,00 درهم ) على كافة الملك المذكور.

من طرف : حسن الواسع المذكور أعلاه كفيل شركة (TACOM INVESTEMENT) ش.م.م وحيد

لفائدة : الشركة العامة المغربية للأبنك SGMB

الشروط على الرهن : - الكل وفق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد .

3- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2016/05/13 (سجل : 65 عدد : 238) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم ( 500.000,00 درهم ) على كافة الملك المذكور.

من طرف : نادية يحي

حسن الواسع المذكور أعلاه كفيل نادية يحي

لفائدة : الشركة العامة المغربية للأبنك SGMB

الشروط على الرهن : - الكل وفق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد .

4- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/05/03 (سجل : 78 عدد : 48) ضمانا لدين قدره 1.209.938,52 درهم على كافة الملك المذكور.

- من طرف : حسن الواسع  
لفائدة : شركة صوفاك .
- 5- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/05/26 (سجل : 78 عدد : 2306) ضمانا لدين قدره (540.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور.  
من طرف : حسن الواسع  
لفائدة : اسدي عمر .
- 6- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/11/17 (سجل : 86 عدد : 397) ضمانا لدين قدره (540.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور.  
من طرف : حسن الواسع  
لفائدة : محمد اسدي .
- 7- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/01/24 (سجل : 88 عدد : 1483) ضمانا لدين قدره (200.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور.  
من طرف : حسن الواسع  
لفائدة : عبد العالي بوزوبع .
- ( طيه الشهادة الملكية )

### 3- الانتقال إلى عين المكان موضوع الخبرة :

(أ) تحديد موقعه :  
بمجرد توصلي بالمهمة ، انتقلت يوم الاثنين 08 يوليو 2019 على الساعة الرابعة بعد الظهر ، إلى المحل موضوع مهمتي و الكائن بجماعة دار بوعزة إقامة حدائق المحيط ، فيلا رقم 190 ، حيث عاينت وجوده .  
(طيه صورة فضائية لموقع العقار (vues aériennes)

(ب) وصف العقار ومن يستغله :  
يوجد العقار بتجزئة محروسة تسمى « Résidence les jardins de l'océan Casablanca » ، إنها تتكون من فيلات فاخرة .  
تطل التجزئة على شاطئ طماريس ، إنها مجهزة بطرق معبدة وتتوفر على جهاز الإضاءة الخارجية ، و الصرف الصحي ، و على حدائق .

\* وصف العقار :  
لم أتمكن من معاينة العقار من الداخل لأنه كان مغلقا . حسب معاينتي الخارجية إن العقار عبارة عن فيلا تحمل رقم 190 ، تتكون من طابق أرضي ، وطابق أول ، و حديقة ، و مسبح .  
إن العقار ذو جودة عالية و حديث البناء .  
( طيه الصور الفوتوغرافية ، والصورة الفضائية للعقار )

\* من يستغل المحل :  
من أجل العثور على معلومات متعلقة بالعقار موضوع الخبرة وجدت بعين المكان حارس الإقامة قال أن اسمه عبد العظيم ، فصرح لي أن العقار مغلق و إن مالكيه يلجئون إليه من حين لآخر .

### 4- تحديد المساحة الحقيقية للعقار :

حسب شهادة الملكية إن المساحة الأرضية للعقار تساوي : **663 متر مربع** .  
\* نقدر المساحة المبنية الإجمالية للعقار كما يلي :

المساحة المبنية للطابق الأرضي تساوي تقريبا : **250 متر مربع**  
المساحة المبنية للطابق الأول تساوي تقريبا : **200 متر مربع**  
المساحة الإجمالية المبنية للعقار تساوي : **450 متر مربع**

## 5- البحث عن أئمة العقارات المجاورة :

قمت ببحث دقيق عن الأئمة سواء بإدارة المحافظة العقارية وكذا لدى المستثمرين وأرباب الحرف والمهنيين المتخصصين في ميدان العقار المتواجدين بالمنطقة نفسها وذلك من أجل العثور على بعض عناصر المقارنة للأئمة التي تروج بالسوق العقاري بالمنطقة ، فتبين إلي من خلال ذلك أن الأئمة مرتفعة بهذه المنطقة . وذلك راجع لكون هذا العقار يوجد في منطقة طماريس بالدار البيضاء . استنتجت من خلال ذلك :  
أن أئمة الأراضي التي تروج بالسوق العقاري بالمنطقة تتراوح ما بين 6.000,00 درهم إلى 6.500,00 درهم للمتر المربع ،  
و أن أئمة المساحة المبنية للفيلات بالمنطقة تتراوح ما بين 6.000,00 درهم و 4.000,00 درهم للمتر المربع المغطى .

## 6- تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

بناء على الدراسات و البحوث التي قمت بها ، وبناء على عناصر المقارنة للأئمة الراجعة بالسوق العقاري في المنطقة فإني قومت ثمن العقار كما يلي :  
- نحدد قيمة المتر المربع في مبلغ 6.500,00 درهم بالنسبة للبقة الأرضية للعقار .  
- نحدد قيمة المتر المربع في مبلغ 4.500,00 درهم بالنسبة للمساحة المبنية للطابقين الأرضي و الأول .  
- نحدد قيمة المسبح و الملحقات في مبلغ 200.000,00 درهم .

### الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة :

- ثمن البقة الأرضية للعقار 663 متر مربع x 6.500,00 درهم = 4.309.500,00 درهم
- ثمن المساحة المبنية للطابق الأرضي و الطابق الأول 450 م<sup>2</sup> x 4.500,00 درهم = 2.025.000,00 درهم
- المسبح و الملحقات في مبلغ 200.000,00 درهم
- مجموع الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة = 6.534.500,00 درهم

## 7- التخفيض من القيمة الإجمالية للعقار:

حيث أن العقار موضوع بيع عقاري فإني خفضت الثمن المحصل عليه بنسبة 20 %  
وهكذا تبلغ قيمة العقار :  $\frac{6.534.500,00}{100} \times 80 = 5.227.600,00$  درهم .

## 8- الخلاصة :

بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة ، والقاضي بتعيني ، بصفتي مهندسة معمارية ، خبيرة محلفة لإنجاز الأمورية طبقا لما نص عليه الملف المشار إليه أعلاه ، والمتعلقة بتحديد قيمة العقار وقت إجراء الخبرة ، العقار ذي الرسم العقاري عدد 63/25542 الملك المسمى " Les jardins de locean-V190 " الكائن بطماريس ، بجماعة دار بو عزة إقامة حدائق المحيط ، فيلا رقم 190 ، إني و حسب اجتهادي وخبرتي وبناء على البحوث والتحريات التي قمت بها قد قومت القيمة الافتتاحية لبيع العقار المذكور بالمزاد العلني في مبلغ :

5.227.600,00 درهم .

( خمسة ملايين ومائتين و سبعة وعشرون ألف وستمائة درهم ) .

بذلك أكون قد أنهيت مهمتي .  
و تفضلوا سيدي الرئيس ، بقبول عبارات احترامي و تقديري .

- طيه المرافقات :**
- نسخة من شهادة الملكية .
  - صور فوتوغرافية .
  - صورة فضائية للعقار .
  - صورة فضائية لموقع العقار .



## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمحافظة البيضاء النواصر الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 63/25542 هي كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى " Les jardins de locean-V190 ", ذي الرسم العقاري عدد 63/25542 الكائن بعمالة إقليم النواصر جماعة دار بوغزة مساحته 6 آر 63 سنتيار المتكون من فيلا من طابق

### بيانات المالك

1- حسن الواسع (HASSAN EL WASSIA)

### بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/07/20 (سجل : 26 عدد: 2201) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه أربعة ملايين و سبعمائة الف درهم (4700000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

حسن الواسع ( المذكور(ة) أعلاه )

لفائدة:

الشركة العامة المغربية للأبنك ( ) SGMB

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2016/01/20 (سجل : 60 عدد: 1105) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه مليون و خمسمائة الف درهم (1500000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

حسن الواسع ( المذكور(ة) أعلاه ) كفيل شركة \*TACON INVESTMENT\* ش م م بشريك وحيد

لفائدة:

الشركة العامة المغربية للأبنك ( ) SGMB

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2016/05/13 (سجل : 65 عدد: 238) من الرتبة الثالثة , ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة الف درهم (500000 دھ) على كافة الملك المذكور  
من طرف:

نادية ياحي

حسن الواسع ( المذكورة) أعلاه ) كفيل نادية ياحي

لفائدة:

الشركة العامة المغربية للأبنك ( ) SGMB

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

4 -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/05/03 (سجل : 78 عدد: 48) ضمانا لدين قدره 1209938.52 دھ على كافة الملك المذكور  
ضد :

-حسن الواسع

لفائدة:

-شركة صوفاك ( )

5 -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/05/26 (سجل : 78 عدد: 2306) ضمانا لدين قدره 540000 دھ على كافة الملك المذكور  
ضد :

-حسن الواسع

لفائدة:

-اسدي عمر .

6 -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/11/17 (سجل : 86 عدد: 397) ضمانا لدين قدره 540000 دھ على كافة الملك المذكور  
ضد :

-حسن الواسع

لفائدة:

-محمد اسدي

7 -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/01/24 (سجل : 88 عدد: 1483) ضمانا لدين قدره 200000 دھ على كافة الملك المذكور  
ضد :

-حسن الواسع



لقائدة:

-عبد العالي بوزوبع .

حدر بالنواصر في: 2018/12/05 على الساعة 10 و 59 دقيقة و 19 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المدائيل :

رقم : 27916

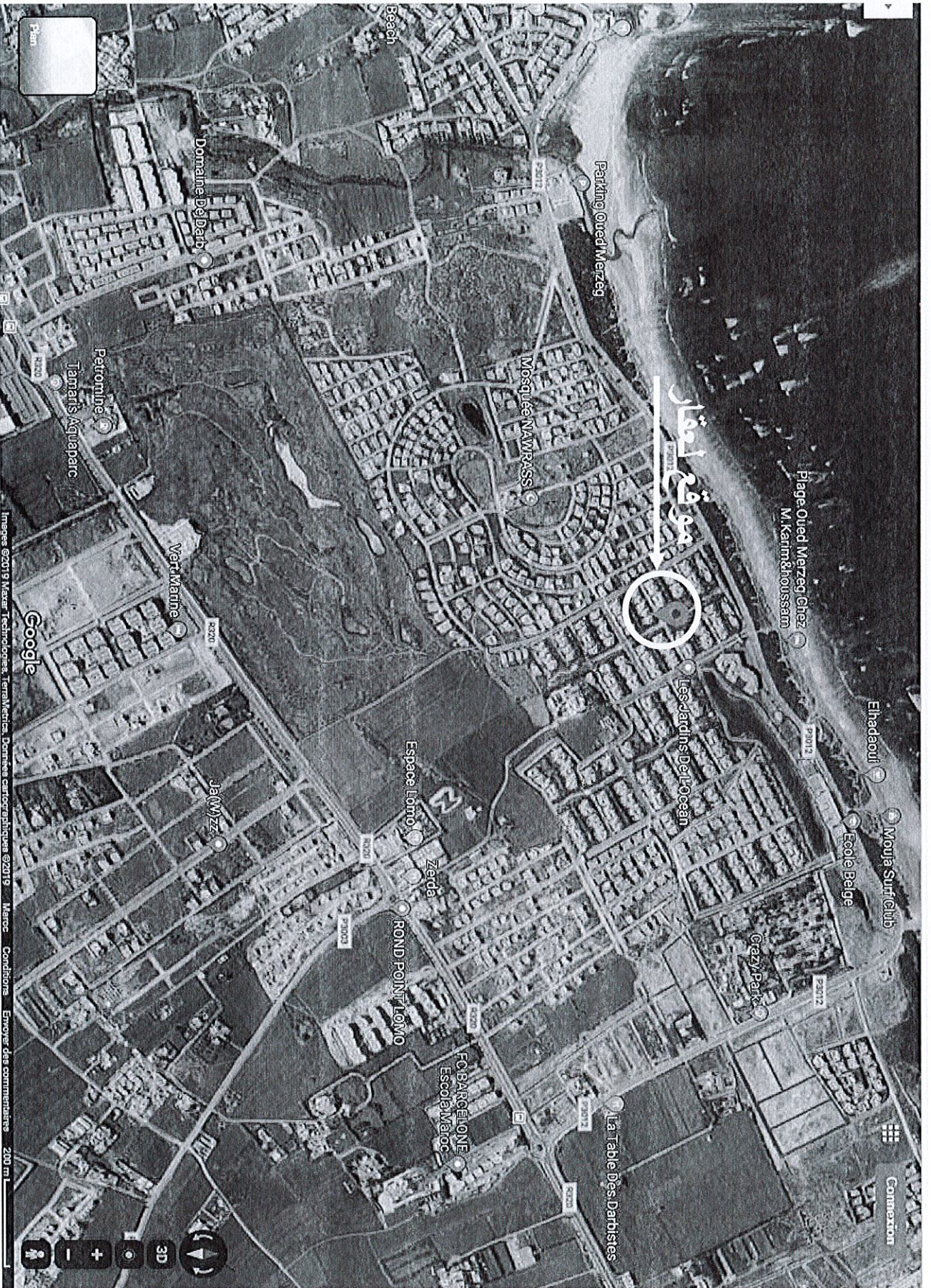
مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2018/11/28

طالب الشهادة : .



الصورة الفضائية للمقر ذي الرسم العقاري عدد 63/25542



الصورة الفضائية لموقع العقار ذي الرسم العقاري عدد 63/25542



« Résidence les jardins de l'océan » نظرة عن داخل الإقامة  
التي يوجد بها العقار ذي الرسم العقاري عدد 63/25542





نظرة عن العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 63/25542





نظرة عن العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 63/25542

