



03 AOUT 2016

53115

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2016/1/17635

أمر رقم: 2016/17635

ملف التفتيش رقم: 2016/538

القاضي المقرر: د. خالد بنوشة

الطالب: البنك المغربي للتجارة والصناعة
و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات و شريكها محاميتان بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب: حدوي شيماء

هوفه الدين فقيه براحدة

مهندس معماري

خبير محلف 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

Chara Eddine Berrada
Architecte
45, Avenue Hassan II
Casablanca
Tél: 0522 27 28 34
0522 47 23 35

يشرفني أن أوافيكم بالتقرير الذي وضعته بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى المقرر الصادر عن محكماتكم الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه.

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 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 2016/07/25 انتقلنا إلى مصلحة المحافظة العقارية والمسح العقاري للحصول على شهادة الملكية، رسم المسح العقاري و خريطة الموقع و حصلنا عليهم.

أقدمية العقار:

أقدمية العقار موضوع الخبرة حسب رسم المسح العقاري تعود لسنة 2011.

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 670 متر مربع.

الانتقال إلى عين العقار:

بتاريخ 2016/08/01 انتقلنا للعقار عدد 63/25583 الكائن بتجزئة حدائق المحيط بدار بوعزة و بالضبط ب Puerta del mar، و التجزئة محاذية للمدرسة البلجيكية المتواجدة بدار بوعزة، و تتواجد أمام غابة دار بوعزة، و على مقربة أيضا من البحر و من واد مركز. عند وقوفنا بمدخل التجزئة أوقفنا الحارس و أخبرناه بطبيعة مهمتنا و سألناه عن السيدة شيما حديوي فأخبرنا أنها تقطن بهذه التجزئة بالفيللا رقم 7 و لم يسمح لنا بالدخول إلا بعد إلحاحنا و إخباره بضرورة إنجاز مهمتنا. عند وقوفنا بعين المكان تبين لنا أن العقار عبارة عن فيلا وسط مجموعة من الفيلا بتجزئة محروسة و مصانة و تتوفر على بحيرة اصطناعية، قرعنا جرس الفيلا عدة مرات فلم يجب أحد. من خلال رسم المسح العقاري تبين لنا أن العقار عبارة عن فيلا تتكون من: طابق أرضي و طابق علوي، إضافة إلى حديقة و مسبح، و لها أربع واجهات، و الفيلا حسب المعاينة الخارجية تبدو ذات جودة حسنة سقفا الخارجي من القرمود و جهتها شمال جنوب. . و سألنا الحارس عن يستغل العقار فأجاب أنها و أبنائها الثلاث هم من يستغلونه.

الحقوق العينية التحملات :

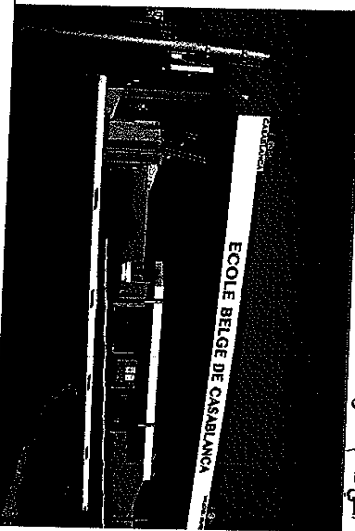
تجدون رفقته شهادة الملكية.

Charaf-Eddine Fqih Berrada
Architecte
45, Avenue Hassan II
Casablanca -
Tel: 0522 27 28 24-Fax: 0522 47 23 35

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 مستغل، مساحته ، تواجده بتجزئة محروسة و مصنأة، جودته، بعده عن المرافق العمومية و عن مركز مدينة البيضاء.



الزقة التي تضم العقار



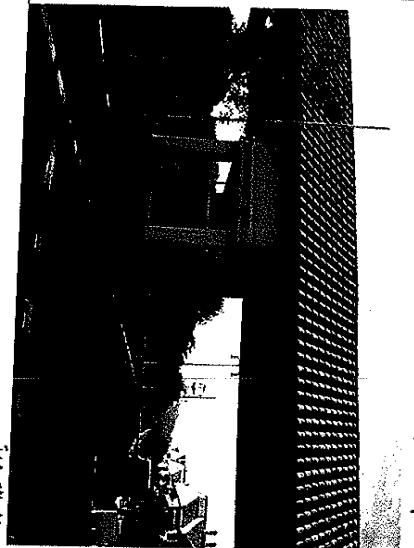
المدرسة الباشيكية المحلية للتجربة التي تضم العقار



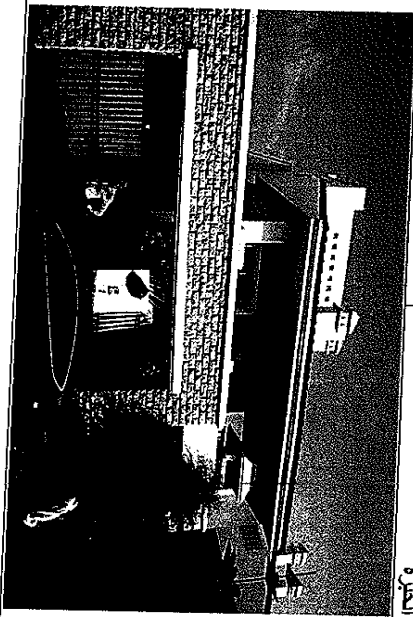
التجربة



الواجهة الأمامية و الينف للمقر موضوع التجربة



مدخل التجربة



القبلا موضوع التجربة





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 " les jardins de locean -V7 "، ذي الرسم العقاري عدد 63/25583 الكائن بإقليم النواصر جماعة دار بوعزة مساحته 6 أر 70 سنتييار المتكون من أرض بها بناية -تتضمن على فيلا من طابق و مسبح، هو في إسم:

1- شيماء حدوي (CHIMAA HADDIOUI) بنسبة 1/1 من حق الملكية المشتركة - و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/01/22 (سجل : 36 عدد: 812) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه سبعة ملايين و أربعمائة ألف درهم (7400000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

شيماء حدوي
لفائدة:
البنك المغربي للتجارة و الصناعة BMCI
الشروط على الرهن:
-الكل و فوق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2016/06/02 (سجل : 65 عدد: 2236) ضمنا لدين قدره 7400000 دهم على كافة الملك المذكور ضد:
-شيماء حدوي
لفائدة:

-البنك المغربي للتجارة و الصناعة BMCI
3 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/07/20 (سجل : 67 عدد: 624) ضمنا لدين قدره 747000 دهم على كافة الملك المذكور ضد:
-شيماء حدوي
لفائدة:
-شركة كارا . .

4 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/07/20 (سجل : 67 عدد: 625) ضمنا لدين قدره 650000 دهم على كافة الملك المذكور ضد:
-شيماء حدوي
لفائدة:

الصفحة (2/1) رسم عقاري عدد : 63/25583

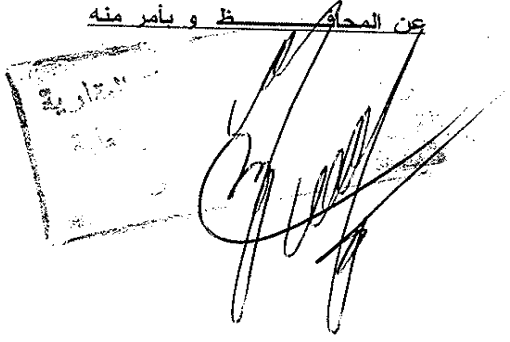
Service de la Conservation Foncière de CONSERVATION FONCIERE
CASA NOUACER

مصلحة المحافظة العقارية لمحافظة البيضاء النواصر

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

شركة ناتاس . .

حرر بالنواصر في: 2016/07/29 على الساعة 10 و 28 دقيقة و 28 ثانية



سجل المداخليل :
رقم : 134
مدفوع : 75 درهم
بتاريخ : 2016/07/29
طالب الشهادة : . . كمال الكبيسي

الصفحة (2/2)

رسم عقاري عدد : 63/25583

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 LAAQUIJA BOUSHOURA CENTRE CASABLANCA Tel : 060102762 . Fax : 065104825