

22 مارس 2021  
EL ALAOUI DRISS  
ARCHITECTE D.P.L.G  
EXPERT ASSERMENTE



52720

ادريس العلوي  
مهندس معماري  
خبير محلف

باسم الله الرحمن الرحيم

تقرير خبرة

مرفوع إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

القاضي المقرر: ذ/ الحيلولي اعمر

ملف رقم : 2021/8103/4530

أمر رقم 4530.

المقال المقدم من طرف البنك المغربي للتجارة والصناعة بواسطة الأستاذة بسامات الفاسي فهري و الأستاذة أسماء العراقي الحسيني المحاميتين بهيئة الدار البيضاء في مواجهة عبد الكريم لمنيضة و السيدة عبد الوافي و فاء و الرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 2843/64 الكائن بالدار البيضاء.

مارس 2021

سيدي الفاضل:

لقد أسندت إلي محكمكم الموقرة بناء على المقال المقدم من طرف البنك المغربي للتجارة و الصناعة بواسطة الأستاذة بسامات الفاسي فهري و الأستاذة أسماء العراقي الحسيني المحاميتين بهيئة الدار البيضاء في مواجهة عبد الكريم لمنيضة و السيدة عبد الوافي و فاء و الرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 2843/64 الكائن بالدار البيضاء.

حيث حددت مهمتي على النحو التالي :

التوجه إلى العقار أعلاه و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر حملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، و على ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لاتطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

- التـجـرـيـة -

التوجه إلى العقار أعلاه و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر حملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

انتقلت إلى عين المكان يومه الخميس 2021/03/18 على الساعة العاشرة و النصف صباحا إلى موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد 2843 /64 الملك المسمى "رحال 2" الكائن ب حي النسيم زنقة 23 إقامة أحلام عمارة رقم 308 الطابق السفلي الدار البيضاء.

و عند رني لجرس الانترفون عدة مرات دون جواب تبين أن الشقة في الطابق الأرضي مقفولة. و ضمن معاينة العقار موضوع النازلة فهو يوجد في الطابق الأرضي لعمارة تتكون من طابق أرضي و 3 طوابق علوية و سطح. العمارة حديثة العهد و توجد في حي تقطنه ساكنة متوسطة الدخل (تفضلوا لاطلاع على الصور).و تبلغ مساحة الشقة 259 م<sup>2</sup>.

2- تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية

و بعد التقصي واستفسار الجوار و الوكالات العقارية في المنطقة احدد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة في :

$$259 \text{ م}^2 \times 5000.00 \text{ درهم} = 1\,295\,000.00 \text{ درهم}$$

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

$$1\,295\,000.00 \text{ درهم} \times 0.80 = 1\,036\,000.00 \text{ درهم.}$$

احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني في 1 036 000.00 درهم.  
هكذا (مليون و ستة و ثلاثون ألف درهم).

هذا ما أسفرت عليه الأبحاث و التحريات المنجزة أعلاه و يبقى لسعادتكم واسع النظر مع فائق التقدير و الاحترام.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير: ادريس العلوي

06 61 79 79 76 / 05 22 56 23 60 (الهاتف)  
شركة الدراسات والبحوث العقارية  
مكتب الدراسات والبحوث العقارية  
بدرية - الجزائر  
ادريس العلوي

المرفقات:

- صور فوتوغرافية
- صورة شمسية لموقع العمارة
- صورة شمسية لشهادة الملكية





Driss El Alaoui (Vous)

52720/15

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC

N° G 871712



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

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

## شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بلحي الحسنى المسمى أسفله يشهد :

- أ- أن الملك المسمى " \*رحال.2.\* "، ذي الرسم العقاري عدد 64/2843 المنكون من:  
1- القسمة المفروزة رقم 4+4A، مساحتها 2 أو 59 سنقيار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي وقيو بالطابق تحت أرضي  
ب- 10000/4170 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 33/34651 المنكون من العمارة الكائنة بالبيضاء ليساسفة هو إلى حد الآن في اسم :

1- وفاء عبد الوافي ( OUFA ABDELOUAFI ) بنسبة 100/90

2- عبدالكريم لمينضة ( ABDELKRIM LAMAINDA ) بنسبة 100/10

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 الخاص لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/12/12 (سجل : 32 عدد: 2049) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليونان و خمسمائة الف درهم (2500000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرفه:

وفاء عبد الوافي ( المذكور(ة) أعلاه ) كفيل ( SC \* MANDA METAL \* S.A.R.L

عبدالكريم لمينضة كفيل ( SC \* MANDA METAL \* S.A.R.L

التشروط على الرهن:

-التشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

-منع التقييد

-منع الرهن

2 - اندار عقاري المقيد بتاريخ 2016/03/02 (سجل : 80 عدد: 1724) ضمانا لدين قدره 2500000 درهم على كافة الملك المذكور

الرهن المعني:

-32 عدد : 2049 بتاريخ : 2011/12/12

عند :

-وفاء عبد الوافي

-عبدالكريم لمينضة

نقائده:

-البنك المغربي للتجارة والصناعة BMCI

تسجيله (0.1)

64/2843

رسم عقاري عدد :

Service de la Conservation Foncière de Hay Hassani

مصلحة المحافظة العقارية بلحي الحسنى

الحي الإداري قرب عمارة عين الموق الحسنى من ب 7726 الدار البيضاء الهاتف : 060102753 الفاكس : 065104708

Quartier administratif pres de la prefecture de Hay Hassani Ain chock B.P 7726 Tel : 060102753 . Fax :

حرر بالدار البيضاء في: 2016/06/02 على الساعة 12 و 6 دقيقة و 55 ثانية

عن المحامي أبو بكر بنعلي

مستشار  
السلطة القضائية  
البيضاء

سجل المدخلات:  
رقم: 9987  
مرفوع: 75 درهم  
بتاريخ: 2016/06/01  
طالب الشهادة: ذ. بسمات

التمهنة (1/2) : 64/2843 : د. ب. بنعلي

Service de la Conservation Foncière de Hay Hassani

مصلحة المحافظة العقارية للحى الحسني

الحى الإداري قريه عمالة عين الشق الحى الحسني ب. ب. 7726 الدار البيضاء الهاتف : 060102753 . الفاكس : 065104708  
Quartier administratif pres de la prefecture de Hay Hassani. Ain crock B.P 7726 Tel : 060102753 . Fax :