

52601

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2016/4/953

أمر رقم: 2016/953

ملف التنفيذ رقم: 2015/1110

القاضي المقرر: ا/ذ/ يوسف خالد

الطالب: مصرف المغرب

و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات و شريكها - محاميتان بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب: شركة بيليطا

خزف 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



Cherif F. J. Berrada
Architecte
45, Avenue Hassan II
Tél: 0522 27 28 34 Fax: 0522 47 23 35

يشرفني أن أوافيكم بالتقرير الذي وضعته بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى المقرر الصادر عن محكمكم الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه، والذي توصلت به بتاريخ: 2016/01/28

المهمة:

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق مع ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الإقتضاء

الانتقال إلى المحافظة العقارية:

بتاريخ 2016/02/03 انتقلنا إلى المحافظة العقارية و مصلحة المسح العقاري للحصول على شهادة الملكية ، رسم المسح العقاري وخريطة التوقيع و حصلنا عليهم.

أقدمية العقار:

تعود أقدمية العقار موضوع الخبرة لسنة 1982.

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية تبلغ 1424 متر مربع.

الانتقال إلى عين العقار:

بتاريخ 2016/02/10، انتقلنا إلى العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 01/38323 الكائن بأنفا العليا ، و الحي من أرقى أحياء البيضاء و يضم الفيلات الفخمة و الراقية ويتسم بالهدوء. و العقار موضوع الخبرة يتواجد بمجمع سكني يضم فيلات و هو على شكل دائرة، و بمحاذاة العقار توجد فيلا تبدو متوأمة معه هي القصلية العامة لجمهورية ساحل العاج. طرفنا الباب و لم يجبنا أحد، فسالنا شخصا في العقار المجاور عن يستغل هذا العقار، فأجابنا أنه مغلق منذ مدة، و أنه قبل ذلك كان مستغلا من طرف السيد الكتاني لكن هذا الأخير توفي. و من خلال فحصنا لرسم المسح العقاري تبين لنا أن العقار يتكون من طابق تحت أرضي وطابق أرضي و طابق علوي إضافة إلى مسبح، حديقة، محول كهربائي و بناية أخرى في ساحة الفيلا في الجهة المقابلة للمسبح تتكون من بهو و طابق أرضي.

و قد تمكنا من التقاط صور من فوق الباب تظهر المسبح و الحديقة و الواجهة الأمامية للفيلا. و تجدر الإشارة أن للفيلا مدخلا وحيدا و هو باب حديدي كما هو مبين في الصور.

الحقوق العينية التحملات:

من خلال شهادة الملكية (المرفقة بتقرير الخبرة) تبين لنا ما يلي:

الملك المسمى "بيلا" ذي الرسم العقاري عدد 01/38323 الكائن بالدار البيضاء، حي أنفا، مساحته 14 آر 24 سنتيار، المتكون من فيلا من طابق تحت أرضي، سفلي و طابق أول مع مسبح، هو في اسم: شركة 3بيليطا" ش. م، م شريك وحيد.

و أنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا:



Charaf Eddine Fqih Berrada
Architecte
45 Avenue Hassan II
- Casablanca -

Tel: 0522 27 28 34-Fax: 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، والذي توصلت به بتاريخ: 2016/01/28

المهمة:

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الإقتضاء

الانتقال إلى المحافظة العقارية:

بتاريخ 2016/02/03 انتقلنا إلى المحافظة العقارية و مصلحة المسح العقاري للحصول على شهادة الملكية ، رسم المسح العقاري وخريطة التوقع و حصلنا عليهم.

أقدمية العقار:

تعود أقدمية العقار موضوع الخبرة لسنة 1982.

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية تبلغ 1424 متر مربع.

الانتقال إلى عين العقار:

بتاريخ 2016/02/10، انتقلنا إلى العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 01/38323 الكائن بأنفا العليا ، و الحي من أرقى أحياء البيضاء و يضم الفيلات الفخمة و الراقية ويتسم بالهدوء. و العقار موضوع الخبرة يتواجد بمجمع سكني يضم فيلات و هو على شكل دائرة، و بمحاذاة العقار توجد فيلا تبدو متوأمة معه هي القنصلية العامة لجمهورية ساحل العاج. طرقتنا الباب و لم يجيبنا أحد، فسالنا شخصا في العقار المجاور عن يستغل هذا العقار، فأجابنا أنه مغلق منذ مدة، و أنه قبل ذلك كان مستغلا من طرف السيد الكتاني لكن هذا الأخير توفي. و من خلال فحصنا لرسم المسح العقاري تبين لنا أن العقار يتكون من طابق تحت أرضي و طابق أرضي و طابق علوي إضافة إلى مسبح، حديقة، محول كهربائي و بناية أخرى في ساحة الفيلا في الجهة المقابلة للمسبح تتكون من بهو و طابق أرضي.

و قد تمكنا من التقاط صور من فوق الباب تظهر المسبح و الحديقة و الواجهة الأمامية للفيلا. و تجدر الإشارة أن للفيلا مدخلا وحيدا و هو باب حديدي كما هو مبين في الصور.

الحقوق العينية التحملات:

من خلال شهادة الملكية (المرفقة بتقرير الخبرة) تبين لنا ما يلي:

الملك المسمى "بيل" ذي الرسم العقاري عدد 01/38323 الكائن بالدار البيضاء، حي أنفا، مساحته 14 آر 24 سنتيار، المتكون من فيلا من طابق تحت أرضي، سفلي و طابق أول مع مسبح، هو في اسم: شركة "3بيليطا" ش.م، م بشريك وحيد.

و أنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا:

 Cherat-Eddine Fqih Barrada
Architecte
43, Avenue Hassan II
- Casablanca -
Tel: 0522 27 28 34-Fax: 0522 47 23 35

1. المنطقة المحرمة من البناء المقيد بتاريخ : 2012/12/21 (سجل: 245 عدد: 589) عرضها 4 متر على طول العلامات ب 17 و ب 1 - ب 11 و ب 16.
2. الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/01/18 (سجل: 251 عدد: 92) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف ميلغه خمسة و أربعون مليون درهم على كافة الملك المذكور من طرف: شركة "شركة بيليطا" ش م م بشريك واحد كفيل شركة نرجس لفائدة: مصرف المغرب ش م م - الشروط على الرهن: الكل وفق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد، منها: منع التفويت - منع الرهن.
3. الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/10/23 (سجل: 255 عدد: 1657) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف ميلغه 10.000.000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف: شركة بيليطا" ش م م بشريك واحد كفيل شركة هولفينت ش. م.م. لفائدة: مصرف المغرب ش م م - الشروط على الرهن: الكل وفق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد، منها: منع التفويت - منع الرهن.
4. إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2015/12/30 (سجل: 266 عدد: 739) ، صادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء تحت رقم 2015/1110 ضمانا لدين قدره 1.000.000 درهم على كافة الملك المذكور .

تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الإنطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات الماثلة ، كما أننا أخذنا بعين الاعتبار : أقدمية العقار ، موقعه، تواجده بحي راقي يضم فيلات فخمة، مساحته، كونه غير مستغل، الشكل الهندسي للمجمع السكني الذي يتواجد به العقار.

قيمة العقار:

مساحة العقار حسب شهادة الملكية: 1424 م م

أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن:

ثمن المتر المربع للأرض العارية يقدر ب: 21.000 درهم

1424 م م x 21.000 = 29.904.000,00 درهم

ثمن البنايات و المسبح و الحديقة و المحول الكهربائي نقدره ب : 7.000.000,00 درهم

المجموع: 36.904.000,00 = 7.000.000,00 + 29.904.000,00 درهم

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

ان ما بيناه أعلاه لتتوفر المحكمة الموقرة والرد على طلبها الزامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 01/38323 الكائن بالعنوان أعلاه. و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ بنسبة 5 % في: 36.904.000,00 درهم x 0.95 = 35.058.800,00 درهم مجبر في: 35.058.000,00 درهم

خمسة و ثلاثون مليون و ثمانمائة و خمسون ألف درهم

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي وللقضاء المحترم واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات

الخبيب القضائي المحلف شرف الدين فقيه برادة

Charaf-Eddine Fathi Berrada
A.F. Berrada
45, Avenue Hassan II
Casablanca
Tel: 0522 57 31 00
20



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء أنفا الممضي أسفله بشهد :

- أن الملك المسمى " بيلا ""، ذي الرسم العقاري عدد 01/38323 الكائن بالدار البيضاء، حي أنفا. مساحته 14 آر 24 سنتييار المتكون من فيلا من طابق تحت أرضي، سفلي وطابق أول مع مسبح، هو في اسم:

1- شركة " بيليطا " ش.م.م. بشريك وحيد (SOCIETE " BELITA " S.A.R.L A.U)

- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

1 - المنطقة المحرمة من البناء المقيد بتاريخ: 2012/12/21 (سجل : 245 عدد: 589) عرضها 4 متر على طول العلامات ب 17 و ب 1 - ب 11 و ب 16

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/01/18 (سجل : 251 عدد: 92) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسة و أربعون مليون درهم (45000000 دهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

شركة " بيليطا " ش.م.م. بشريك وحيد (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة نرجس لفائدة:

مصرف المغرب ش.م.

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

-منع التقويض

-منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/10/23 (سجل : 255 عدد: 1657) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه عشرة ملايين درهم (10000000 دهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

شركة " بيليطا " ش.م.م. بشريك وحيد (المذكور(ة) أعلاه) كفيل " SOCIETE " HOLFINT S.A.R.L

لفائدة:

مصرف المغرب ش.م.

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

-منع التقويض

-منع الرهن

4 - الإنذار العقاري المقيد بتاريخ 2015/12/30 (سجل : 266 عدد: 739) صادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء تحت رقم 2015/1110 ضمانا لدين قدره 10000000 دهم على كافة الملك المذكور ضد :

رسم عقاري عدد : 01/38323 الصفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de Casa Anfa

مصلحة المحافظة العقارية للدار البيضاء أنفا

ساحة محمد الخامس ص ب 16223 الدار البيضاء -الهاتف : 060102757 -الفاكس : 065104764

place Méd V BP 16223 Casablanca Tel : 060102757 . Fax : 065104764



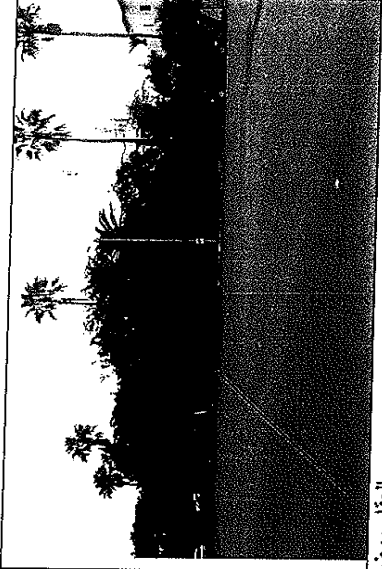
مدخل العقار



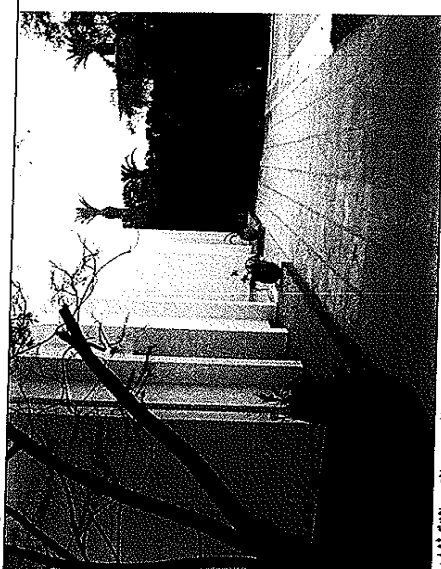
الزينة التي تضم العقار



الصور التي التقطناها من فوق باب العقار .



العقار موضوع الخبرة



الصور التي التقطناها من فوق باب العقار