

MATINE MOHAMED

Expert Assermenté

Prét Les Tribunaux Du Maroc

130 , Boulevard Oued Tansift

Hay Oulfa Hay Hassani Ain Chok Casa 02

Tél : 05.22.90.03.28



متين محمد

خبير محلف

لدى محاكم المغرب

130 ، شارع وادي تانسيفت

حي الالفة الحي الحسني عين الشق الدار البيضاء 02

الهاتف : 05.22.90.03.28

الدار البيضاء في 18 مارس 2022..... Casablanca le.....تقرير خبرة

الى فضيلة السيد المحترم

رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

ملف رقم : 2022/8103/378

أمر رقم : 378

ملف التنفيذ رقم : 2018/922

الطالب : البنك الشعبي المركزيينوب عنها الأستاذتين : بسمات - العراقيضدالمطلوب : ورثة السيد الحسان معامهسيدى الرئيس ،

بناء على الأمر الصادر بتاريخ 12/01/2022 من محكمتكم الموقرة في

الملف رقم : 2022/8103/378 القاضي بتعييني خبيرا فيه وتكون مهمتي :

- التوجه الى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 45/52383 الكائن

بالدار البيضاء وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر

تحميلته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف

...../.....130 ، شارع وادي تانسيفت حي الالفة الحي الحسني عين الشق الدار البيضاء 02 الهاتف : 05.22.90.03.28130,Boulevard Oued Tansift Hay Oulfa Hay Hassani-Ain Chok Casa 02 Tél : 05.22.90.03.28

المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الإفتتاحي لإنطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية . فور توصلي بالأمر المذكور الصادر عن الأستاذ نكبي مونير نائب السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، قمت بالإجراءات التالية :

توجهت الى كتابة الضبط "قسم التنفيذ" حيث أطلعت على ملف التنفيذ رقم : 2018/922، ثم الى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لعين السبع الحي المحمدي ، حيث قرأت ما هو مسجل بالرسم العقاري عدد : 45/52383 المتكون من الإقامة الكائنة بالدار البيضاء .

الملك المسمى " 05ب101 " ذي الرسم العقاري عدد : 45/52383 المتكون من القسمة المفرزة رقم : 82 ، مساحتها 56 سنتيار المشتمل على شقة بالطابق الأول . 10000/767 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 45/52039 المتكون من العمارة الكائنة بالبيضاء عين السبع .

هو الى حد الآن في إسم :
- شركة مودرن كونطراكتين ش م م .
(تجدون نسخة من شهادة الملكية المشتركة رفقة التقرير) .

الانتقال الى عين المكان الموجود فيه العقار موضوع مهمتي :

انتقلت الى العقار موضوع الخبرة والكائن بتجزئة البدر مدخل 10 الإقامة 101 الطابق الأول الشقة على اليسار بدون رقم عين السبع الدار البيضاء ، به سفلي سكني وأربعة (4) طوابق علوية وسطح ، وبعد طريقي باب الشقة موضوع المهمة بالطابق الأول على اليسار استقبلني شابا ، ولما أطلعته على صفتي وموضوع مهمتي رفض إعطاء هويته وصرح لي بأن الشقة مكراة وهو يعمل بالشركة التي تكتري له الشقة موضوع المهمة .

...../.....

موقع العقار : _____

يوجد العقار موضوع المهمة في موقع داخلي ، وقريب جدا من روض حضائنة أم سمى ومسجد بدر والغير بعيد عن المركز التجاري مرجان عين السبع وقريب أيضا من سكة الطرامواي وجميع المرافق العمومية من مقاهي ومدارس وصيدليات والأبنك وملاعب القرب الخ..... وقريب من شرايين المدينة ومن المواصلات .
وبالنسبة للشقة موضوع المهمة تشتمل على : صالون + غرفتين (2) إحداهما بها شرفة + مطبخ به شرفة + حمام ومرحاض (بناءا على نسخة من تقرير الخبرة السابقة) .

- الإقامة بدون حارس وبدون مصعد .

- الإقامة في حالة متوسطة ، ولها واجهتين وبها مساحات خضراء .

التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

جوابا على سؤال أمر المهمة والرامي الى التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، ومن خلال المعاينة التي قمت بها للأماكن المعنية ، فإن العقار مكرى للغير (حسب ذكر الشاب الذي وجدته بالشقة موضوع المهمة والذي رفض إعطاء هويته مصرحا بأن الشركة الذي يعمل بها هي التي تكتري له الشقة موضوع المهمة) .

تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الإفتتاحي لانتلاق

المزاد العلني : _____

أنطلاقا من المعطيات السالفة الذكر ، وحيث لا سبيل لولوج الشقة أو الدخول اليها فإنه لا مفر من الإعتداد على تقدير قيمة العقار على العناصر التالية :
المقارنة وخصوصا ما يتعلق بالموقع ومساحة الارض وهندستها حسب ما يبدو من الخارج وعلى ضوء ما جاء في التصميم الهندسي الخاص بالعقار .

...../.....

= 4 =

مع ملاحظة بأن شراء أو بيع عقار بالمنطقة المتواجد بها العقار موضوع المهمة عن طريقة (الفورفي) أي مجازفة لا عن بيع بثمن المتر المربع الواحد من الأرض والبناء ، حسب ما إستسقيته من إحدى الوكالات العقارية بالمنطقة ، وبعد البحث الذي قمت به في المنطقة وبعد إتصالي بمختلف ملاكين الشقق المجاورة للعقار موضوع الخبرة ، ونظرا لموقع العقار الداخلي ، أعدد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة في مبلغ 360.000,00 دھ .

ولإخضاع هذه القيمة للثمن الإفتتاحي لانطلاق المزاد العلني .

وعليه يكون الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد : 45/52383 الملك المسمى " 05ب101 " والكائن بتجزئة البدر مدخل 10 الإقامة 101 الطابق الأول الشقة على اليسار بدون رقم عين السبع الدار البيضاء بتخفيض نسبة 30 في المائة كما يلي :

$360.000,00 \text{ دھ} \times 70 \text{ في المائة} = 252.000,00 \text{ دھ}$

(مائتين وإثنان وسبعون ألف درهما)

مع التذكير سيدي الرئيس ، إن العقار موضوع المهمة يوجد بالقرب من جميع المرافق العمومية من مقاهي ومدارس وصيديات وبالقرب من مسجد بدر – الأبنك وملاعب القرب والغير بعيد المركز التجاري مرجان ومحطة الطرامواي والكلية المتعددة الاختصاصات وحديقة عين السبع الخ.....

...../.....

وبه تكون مهمتي قد إنتهت ، ويبقى للمحكمة الموقرة النظر السديد .

المرفقات :

- 05 صور فوتوغرافية ملونة تتعلق بالعقار موضوع المهمة .
- نسخة من تقرير الخبرة السابقة .
- نسخة من شهادة الملكية المشتركة .

تحت جميع التحفظات

امضاء

الخبير القضائي المحلف

المرجع : 1/1004 / 15
 تقرير خبراء في خبرات مختلفة لدى المحاكم

51041

المملكة المغربية
 وزارة العدل والحريات
 محكمة الاستئناف التجارية
 الدار البيضاء
 المحكمة التجارية
 بالدار البيضاء

2020/8103/27226 :

ملف عدد

27226 :

أمر رقم

2015/299 : مواصلة التقيد 2018/922

ملف التنفيذ رقم

القاضي المقرر : د/ نكي مونيير

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

394 شارع الزرقطوني، شقة 6، الدار البيضاء

1

خ 2020/53 الهاتف : 06.67.33.46.76 / 05.22.26.37.38

الدار البيضاء في 2020/12/24

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

* ملف عدد : 2020/8103/27226
* أدري رقم : 27226
* ملف التنفيذ رقم : 2015/299 مواصلة التنفيذ 2018/922
* القاضي المقرر : د/ تكيي مونيير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

* الطالب : البنك الشعبي المركزي.
في شخص ممثله القانوني المحامية دة/ بسمات-العراقي.

* المطلوب : شركة موديرن كونطراكتين.

مؤدي الرأيين:

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم بحده تقريري المتعلق بالملف المشار إلى مراجعته أعلاه والذي سبق لكم أن عينتموني خبراً فيه.

1. سامورية الخبرة:

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 45/52383 الكائن ب:

تجزئة بئر، مدخل 10، العمارة 101، الطابق الاول، شقة رقم 5، عين السبع، الدار البيضاء.

الترجى إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومحدى أقدميته وذكر تسجيلاته وذلك بالتفصيل بما إذا كان مكري للخير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي للإعلان المزداد العلني مع تعزيز ذلك بمسورة فوق خرافية.

موقع معارض الزقازقة، شقة 3، الدار البيضاء
2020/55 الهاتف : 06.67.83.46.78 / 05.22.26.87.38

2- الانتقال إلى العقار ومعاينة:

معي هي المرافقة على موقع الكار ذي الرسم العقاري عدد 45/52388، قاعة الوصول إليه يمس، على توحيث إلى المسجلة الطوبوغرافية التابعة لمحافظة العقارية عين السبع الحي المسمى، الكتلة بشارع القوارات، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطوبوغرافية لهذه المنطقة، كما عملت على استخراج تصميم آخر يبرز مكان تواجد العقار وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور.

في يوم الخميس 2020/12/24 على الساعة 12:10 زوالا، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه. ولدينا وقفا بعين المكان، طرفا الباب الحديدي للشقة، لكن لم يجينا أحد، بعد التحريات من محيط العمارة أفادنا الجار لنفس العمارة أن الشقة موضوع الخبرة مكرات.

3- نتائج المعاينة:

يتعلق الأمر بشقة تتواجد بتجزئة بشرى، مدخل 10، العمارة 101، الطابق الأول، شقة رقم 5، عين السبع، الدار البيضاء. العمارة ذات الأربع طوابق علوية بالإضافة إلى الطابق الأرضي خصص للسكن، مساحة الشقة حسب التصميم الطوبوغرافي، بعد مسحها 56.00 متر مربع. تتواجد الشقة موضوع الخبرة بعمالة عين السبع الحي المسمى، تعتبر هذه المنطقة امتدادا لبرامج التهيئة والتعمير بمدينة الدار البيضاء والتي شيدت في بداية 2000، حيث تكثر عدة مشاريع عمرانية أغلبها ذات صلة بالسكن الاجتماعي. المشروع الذي تتواجد به الشقة موضوع الخبرة هو من أوائل مشاريع السكن الاجتماعي في هذه المنطقة.

حسب التصميم الطوبوغرافي فإن الشقة تتكون من:

صالون، غرفتان أحدهما بها شرفة، مطبخ به شرفة، حمام ومرحاض. شقة مطلة على الواجهة الامامية للعمارة جهة المساحات الخضراء، كما يوجد أماكن للركن خارج العمارة، وبالنسبة لمرافق العمران ككل بخصوص الصيانة والتجهيزات فهي متوسطة.

تتميز مشاريع هذه المنطقة بقربها من المرافق العمومية كطريق السيارات حيث تبعد عن المحلل بنوالي 700 متر، المركز التجاري مرجان يقع أمام الشقة موضوع الخبرة،

39- شارع الزرقطوني، شقة 5، الدار البيضاء

خ 2020/53 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.21.26.37.18

Page 9

51041/15

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° G 1057401



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

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

شهادة الملكية المشتركة

إن المحلف على الأمانة العقارية يعين السبع-الحي المحمدي المسمى بـشيد :

أ- أن الملك المسمى " 101.05 "، ذي الرسم العقاري عدد 45/52383 المتكون من :

1- قطعة الموزونة رقم 82، مساحتها 56 متقار المشتملة على شقة بالطابق الأول

ب- 10000/767 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 45/52039 المتكون من العمارات الكائنة بالحيضاء-عين السبع

هو إلى حد الآن في اسم :

1- شركة مودرن كاتراكتين ش.م.م (SOCIETE MODERN CONTRACTING)

(SARL)

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

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/07/17 (سجل : 57 عدد: 997) من الرتبة الأولى ، ضمنا لمبلغ مبلغه ثلاثمائة وستة و خمسون ألف درهم (356000) على كالة الملك المذكور من طرفه :

شركة مودرن كاتراكتين ش.م.م

لقائمة :

البانك الشعبي بالحيضاء BP

الشروط على الرهن :

- الكلي وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - سجل تحفظي المقيد بتاريخ 2013/07/29 (سجل : 80 عدد: 2037) ضمنا لدين قدره 4160000 ذهب على كالة الملك المذكور

عدد :

شركة مودرن كاتراكتين ش.م.م

لقائمة :

شركة معدل الاجور القباء الشاوية ش.م.م

3 - سجل تحفظي المقيد بتاريخ 2013/08/07 (سجل : 81 عدد: 136) ضمنا لدين قدره 1413803.32 ذهب على كالة الملك المذكور

عدد :

شركة مودرن كاتراكتين ش.م.م

لقائمة :

م.م.م.م.م

شهادة الملكية المشتركة
المسجلة في السجل العقاري
والخرائطية
الرقم 45/52383

رسم عقاري عدد 45/52383

Service de la Conservation Foncière d'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI

مصلحة المحافظة العقارية لعين السبع-الحي المحمدي

مسر الشاطئ عين السبع قنار الحيضاء - الحي المحمدي الهاتف : الفاكس :

ALLEE DE LA PLAGE AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : - Fax :



Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie
(سجل : 81 : عدد : 1725) ضمانة الدين قدره

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

4 - حجز تحفظي العقيد بتاريخ 2013/10/11 (سجل : 81 : عدد : 1725) ضمانة الدين قدره 3810708.15 دهم على كافة الملك المذكور

شركة مودرن كمبراكين ش.م.م

للاقتناء :

5 - حجز تحفظي العقيد بتاريخ 2013/10/15 (سجل : 81 : عدد : 1796) ضمانة الدين قدره 12507522.68 دهم على كافة الملك المذكور

شركة مودرن كمبراكين ش.م.م

للاقتناء :

6 - حجز تحفظي العقيد بتاريخ 2013/10/29 (سجل : 81 : عدد : 1989) ضمانة الدين قدره 392540 دهم على كافة الملك المذكور

شركة مودرن كمبراكين ش.م.م

للاقتناء :

7 - حجز تحفظي العقيد بتاريخ 2014/03/20 (سجل : 83 : عدد : 2117) ضمانة الدين قدره 148334.22 دهم على كافة الملك المذكور

شركة مودرن كمبراكين ش.م.م

للاقتناء :

8 - حجز تحفظي العقيد بتاريخ 2014/04/22 (سجل : 84 : عدد : 603) ضمانة الدين قدره 5248140.57 دهم على كافة الملك المذكور

شركة مودرن كمبراكين ش.م.م

للاقتناء :

9 - حجز عقاري العقيد بتاريخ 2015/04/01 (سجل : 88 : عدد : 875) ضمانة الدين قدره 356000 دهم على كافة الملك المذكور

الزهرن المعني :

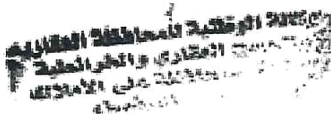
57 - عدد : 997 بتاريخ : 2009/07/17

شند :

شركة مودرن كمبراكين ش.م.م

للاقتناء :

البنك الشعبي المركزي BP



الضمانة (3/2)

43/23113

رسم عقاري عدد 1

Service de la Conservation Foncière d'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI

مصلحة المحافظة العقارية لعين السبع - العين المحمدية

مقر الشاطئ من تسبع اذار البيضاء - العين المحمدية الهاتف : الفاكس :

ALLÉE DE LA PLAGE AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : Fax :



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

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

10 - الزمن الجبري المنقذ بتاريخ 2016/04/07 (سجل 921 عدد: 1726) ، خصماتنا لسلفه مبلغه ستة ملايين و خمسمائة و ثلاثة و ثمانون ألف و سبعمائة و أربعة و سبعون درهم (6583774 درهم) على كافة المالك المذكور

من طرف:

شركة مودرن كاترلكتون ش م م

لإفادة:

قباضة إدارة الضرائب الراشدي

حضر بعين المسح - الحي المحمدي في: 2016/08/03 على الساعة 9 و 59 دقيقة و 2 ث

عن المدة: 10 و 15 سنة

سجل المذكرات:

رقم: 12630

مرفوع: 75 درهم

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

تاريخ: 2016/08/03

