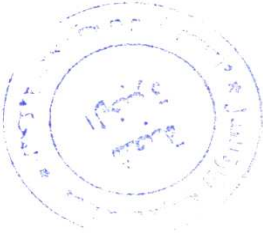


52249

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

05 فيفري 2016



فاطمة احساين
مهندسة معمارية
خبيرة قضائية لدى
محكمة الإستئناف بالدار البيضاء

تقرير خبرة RAPPORT D'EXPERTISE

ملف التجاري رقم : 2015/4/32393

16 ,Bis Angle Bd Moulay Youssef et Hassan 1^{er} ,1er étage,Résidence Sourour,Casablanca
Tél : 05.22.47.07.42/43

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 : 2015/4/32393 .
أمر رقم : 2015/32393
ملف التنفيذ رقم : 2015/1073
القاضي المقرر : الأستاذ خالد يوسف .
الطالب : شركة وفا إموبيلي .
نائبها الأستاذة بسمات و شريكها
محاميتين بهيئة الدار البيضاء .
المطلوب : السيد محمد بواتو .

16 ,Bis Angle Bd Moulay Youssef et Hassan 1^{er}, 1er étage, Résidence Sourour, Casablanca
Tél : 05.22.47.07.42/43.

سيدي الرئيس،

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

1- المهمة :

- * التوجه إلى العقار موضوع الخبرة المسمى " سندباد 84 " ذي الرسم العقاري عدد 01/58878 الكائن بتجزئة سندباد بقعة رقم 84 عين الذئاب الدار البيضاء .
- * تحديد موقعه ، ووصفه ، وتحديد مساحته الحقيقية .
- * 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 تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني ، مع التعزيز بصور فوتوغرافية.

2- شهادة الملكية

استصدرت شهادة الملكية تثبت أن المحل موضوع المهمة مسجل بالمحافظة على الأملك العقارية بأنفا بالدار البيضاء ، للملك المسمى " سندباد 84 " ذي الرسم العقاري عدد 01/58878 الكائن بالدار البيضاء أنفا عين الذئاب مساحته 2 أرس 55 سنتياري المتكون من فيلا من طابق أرضي ، و طابق أول و حديقة ، و بئر. هو إلى حد الآن في اسم : محمد بواتو (Mohamed Bouatou) .

- ب - وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا :
- 1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/05/25 (سجل: 214 عدد : 2091) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليونان درهم (2.000.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور .
- من طرف : محمد بواتو ، لفائدة : التجاري وفا بنك ش م
- الشروط على الرهن : منع التفويت ، منع الرهن .
- (طيه شهادة الملكية)

3- الحصول على الوثائق المتعلقة بالعقار موضوع الخبرة .

بمجرد توصلي بالمهمة ، ذهبت إلى الوكالة الوطنية للمسح العقاري و الخرائطية بأنفا ، باحثة عن المعلومات التي تخص العقار المسمى " سندباد 84 " ذي الرسم العقاري عدد 01/58878 ، فسحبت التصميم الطبوغرافي للعقار (plan cadastral) .

(طيه المرفقات)

4- الانتقال إلى عين المكان موضوع الخبرة :

أ) تحديد موقعه .

انتقلت يوم الخميس 14 يناير 2016 على الساعة الخامسة بعد الظهر ، إلى المحل موضوع مهمتي والكائن بتجزئة سندباد بقعة رقم 84 عين الذئاب الدار البيضاء ، حيث عاينت وجوده .

بما أن العقار كان مقفل ، إطررت إلى الانتقال مرة أخرى إلى عين المكان و ذلك : يوم الإثنين 18 يناير 2016 على الساعة التاسعة و النصف صباحا ،

وبعد ذلك يوم الأربعاء 20 يناير 2016 على الساعة الرابعة بعد الظهر ، وعدت في نفس اليوم على الساعة الخامسة مساءً .

رغم إنتقالي المتكرر إلى عين المكان ، لم أتمكن من معاينة العقار من الداخل ، لأنه دام مغلقاً .

(ب) وصف العقار ومن يستغله :

*** وصف العقار :**

حسب التصميم الطوبوغرافي للعقار موضوع الخبرة و حسب معاينتي من الخارج ، إن العقار عبارة عن فيلا مبنية على شكل شريطي (Maison en bande) ، تتكون من طابق تحت أرضي ، و طابق سفلي ، و طابق الأول ، و حديقة .
العقار له واجهتان ، واجهة رئيسية ، وواجهة خلفية ، و له حائط مشترك من جهة اليمين بفيللا رقم 85 ، و حائط مشترك من جهة اليسار بأرض عارية .
هذا العقار يوجد بعين الذئاب بتجزئة سكنية تحتوي على ثلاثة أنواع من الفيلات : فيلات مبنية على شكل منفصل ، و فيلات توأمة ، و فيلات مبنية على شكل شريطي (Maison en bande) .

*** من يستغل المحل :**

بما أن العقار كان مغلقاً ، قمت بالبحث في الجوار من أجل الحصول على معلومات تخص المدعى عليه السيد محمد بواتو ، إذ صرح لي إبن الجار الذي يسكن بالمنزل رقم 85 أن العقار مستغل ، و أنه مقفل أثناء النهار بسبب تواجد ساكنيه بالعمل . كما سألت حارس المنزل المجاور فأكد لي نفس المعلومات .

تبين لي ، من خلال معاينتي ، أن العقار موضوع الخبرة عبارة عن فيلا معدة للسكنى تتكون من ثلاث طوابق ، و أنها مستغلة .

-5 مساحة العقار:

*** المساحة الأرضية للعقار :**

حسب شهادة الملكية إن المساحة الأرضية للعقار تساوي : 255 متر مربع .

*** المساحة المبنية الإجمالية للعقار :**

حسب التصميم الطوبوغرافي إن المساحة المبنية لكل طابق تساوي :

13 متر x 10 أمتار = 130 متر مربع .

بما أن العقار يحتوي على ثلاث طوابق ، فإن المساحة المبنية الإجمالية للعقار تساوي :

130 متر مربع x 3 = 390 متر مربع .

-6 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 ، وبناءً على البحث والتحريات التي قمت بها بعين الذئاب تبين لي ما يلي :

أن أئمة البقع الأراضي تتراوح ما بين 12.000,00 درهم و 15.000,00 درهم للمتر المربع .

أن أئمة المساحة المبنية بالمنطقة تتراوح ما بين 5.000,00 درهم و 8.000,00 درهم للمتر المربع . بما أننا لم نتمكن من معاينة العقار من الداخل نحدد الثمن المساحة المبنية في مبلغ 5.000,00 درهم .

7- تحديد الثمن الحقيقي للعقار :

بناءً على الدراسات و البحوث التي قمت بها وبناءً على عناصر المقارنة للأثمنة الرائجة بالسوق العقاري في المنطقة فإني قومت الثمن العقار كما يلي :

– نحدد قيمة المتر المربع في مبلغ 13.500,00 درهم بالنسبة للبقة الأرضية للعقار .

– نحدد قيمة المتر المربع في مبلغ 5.000,00 درهم بالنسبة للمساحة المبنية للعقار .

الثمن الإجمالي للعقار وقت إجراء الخبرة :

ثمن البقة الأرضية : 255 متر مربع x 13.500,00 درهم = 3.442.500,00 درهم

ثمن المساحة المبنية : 390 متر مربع x 5.000,00 درهم = 1.950.000,00 درهم

الثمن الإجمالي للعقار تساوي :

3.442.500,00 درهم + 1.950.000,00 درهم = 5.392.500,00 درهم

8- التخفيض من القيمة الإجمالية للعقار:

حيث أن العقار يتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني ، فإني خفضت الثمن المحصل عليه بنسبة 20% وهكذا تبلغ قيمة العقار : $\frac{5.392.500,00 \times 80}{100} = 4.314.000,00$ درهم .

9- الخلاصة :

بناءً على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة ، والقاضي بتعيني ، بصفتي مهندسة معمارية ، خبيرة محلفة لإنجاز الأمورية طبقاً لما نص عليه الملف المشار إليه أعلاه ، والمتعلقة بتحديد قيمة العقار وقت إجراء الخبرة ، العقار ذي الرسم العقاري عدد 01/58878 الملك المسمى " سندباد 84 " الكائنة ب بتجزئة سندباد بقعة رقم 84 عين الذئاب الدار البيضاء ،

إني و حسب اجتاهادي وخبرتي وبناءً على البحوث والتحريات التي قمت بها ، قد قومت القيمة الافتتاحية لبيع العقار المذكور بالمزاد العلني في مبلغ :

4.314.000,00 درهم .

(أربعة ملايين و ثلاثمائة و أربعة عشر ألف درهم) .

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

وحرر بالدار البيضاء في 2016/01/22.

طيه المرافقات :

- شهادة الملكية.
- التصميم الطبوغرافي للعقار .
- صور فوتوغرافية .



ROYAUME DU MAROC

N° 632820



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

الوكالة الوطنية لحفظ الممتلكات العقارية، المساحة والخرائط

شهادة الملكية

أن المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء أنفا الضمعي التملك بشبه
أن الملك المسمى "مستبداد 84" ذي الرسم العقاري عدد 01/58878 الكائن بالدار البيضاء أنفا عين
الدفات مساحته 2 أ. 55 حيتار المتكون من قلا من طابق تحت ارضي وتقلي وتطابق أول وحديقة وأبنا هم في
البحر

(MOHAMED BOUATOU)

أنه لا يوجد أحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تفيد الحق عيني أو الفحل عقاري ما عدا
الزمن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/05/25 (سجل: 214، عدد: 2091) من الزممة الأولى، وضمانا لسلف
مبلغه مليونان.. درهم (2000000 درهم) على كافة الملك المذكور
من طرف:

محمد بواتو (المذكور (ة) أعلاه)

لغائده:

شركة التخابر وفليك من م

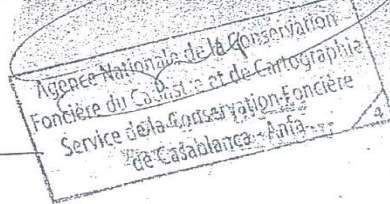
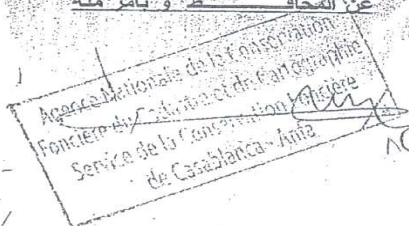
الشروط على الزمن

منع التفويت

منع الرهن

حرر بالدار البيضاء في: 2015/11/23 على الساعة 10 و 54 دقيقة و 11 ثانية

عن المحافظ ظ و بامر منه



سجل المداخل:
رقم: 16465
مدفوع: 75 درهم
بتاريخ: 2015/11/23
طالب الشهادة: ..

المنحة (1/1)

01/58878

رسم عقاري عدد

Service de la Conservation Foncière de Casa Anfa

مصلحة المحافظة العقارية للدار البيضاء أنفا

أساحة محمد الخامس من ب 16223 الدار البيضاء الهاتف: 060102757 . الفاكس: 065104764
place Mâd V BP 16223 Casablanca Tel: 060102757 . Fax: 065104764

Propriété dite : "SINDIBAD 84"

Située à : Prefecture d'arrondissement Casa Anfa arrondissement anfa
Littisement SINDIBAD

Titre: 58 878/1

Echelle 1:200

Plan levé le Decembre 2007
mise à jour Mars 2007

Géo Ingenierie

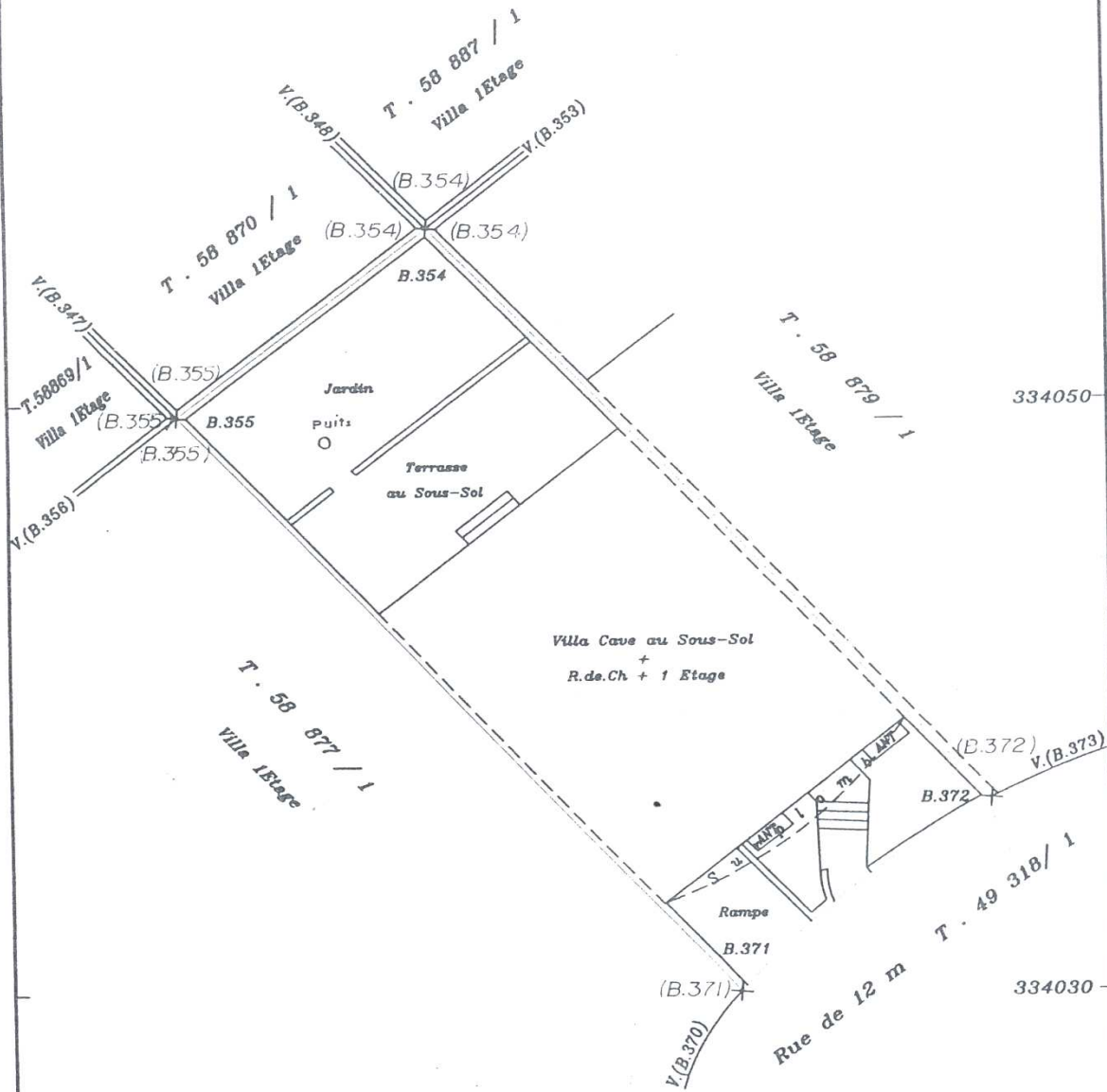
Plan produit par le requerant

NORD الشمال

حدود الملك
Limite de la propriété

الملك المسمى : سند باد 84
الكائن ب: الدار البيضاء عمالة مقاطعات البيضاء أنفا تجرزة سند باد
رسم : 1/58 878

Morcellement du T. 49 318 / 1 (Lot 84)



مساحة : 2^a 55^{ca} Contenance

DIVISION
DU CADASTRE

Plan levé par Géomètre :
Dessinateur : SAVERY M.

Mappe de repérage au 1/20000-28-16 d 16 D/B.
Carte Topographique au 1/50.000 Casablanca



موقع العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري
عدد 01/58878 بتجزئة سندباد رقم 84 عين الذئاب .

