

Jabrane EL BEZZI
Architecte
Expert Arbitre
Assermenté Près les Tribunaux
du
Maroc



جبران البيزي

خبير محكم محلف لدى المحاكم بالمغرب
مهندس معماري
متخصص في الهندسة المعمارية
وجميع أشغال البناء والعقار والتجزئات
وتنسيق الإنجازات المعمارية

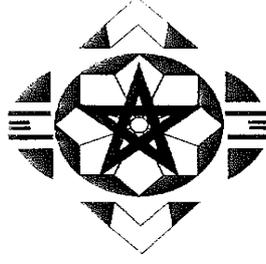


البيضاء 2017/02/24

2017/11

المحكمة التجارية _____ ألة بالدار البيضاء .
ملف عدد : 2017/8103/2819
أمر عدد 2819
ملف التنفيذ رقم 2016/282
الطالب : شركة وفا إيموبيلي .
المطلوب : سند مهدي

الموضوع : تقرير خبرة
في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية



البيضاء 2017/02/24

2017/11

المحكمة التجارية بالدار البيضاء .

ملف عدد : 2017/8103/2819

أمر عدد 2819

ملف التنفيذ رقم 2016/282

الطالب : شركة وفا إيموبيلي .

المطلوب : سند مهدي



تقرير خبرة

الموضوع :

في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية .

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء .

سيدي الرئيس :

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، عينت خبيراً في الملف المشار إلى مراجعته أعلاه وذلك قصد :

- التوجه إلى العقار ذي الرسم عدد 01/97612 الكائن بزقة ابنو جابر الطباري زقة لوجونيد وزقة ابنو كتير .
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقة أو مشغولة من طرف المنفذ عليه . وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لبيعه في المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية .

وصباح يوم الأربعاء 2017/02/22 انتقلت إلى عين المكان الكائن بزقة ابنو جابر
الطباري زقة لوجونيد وزقة ابنو كثير. إلا أنني وجدت باب الشقة مغلقا .
عندئذ توجهت إلى إدارة المسح العقاري حيث اطلعت على تصميم الموقع والتصميم
العقاري للشقة موضوع الخبرة واستنتجت ما يلي :
أن الأمر يتعلق بشقة توجد في الطابق الأول للعمارة المسماة "سعد" متكونة من
طابق أرضي وطابق سفلي وسبع طوابق علوية وسطح .
تحتوي هذه الشقة على :

- مدخل .
- صالون .
- مطبخ .
- مرحاض .
- ثلاث غرف .
- حمام .

مساحتها تناهز 100 متر مربع . لها مساحة تابعة لها في الطابق الأرضي تناهز 10
متر مربع .

يرجع تاريخ بناء العمارة التي توجد فيها الشقة إلى شهر غشت 2005.

تحديد الثمن الافتتاحي لبيع الشقة بالمزاد العلني .

أخذا بعين الاعتبار :

- ما سبق من وصف للشقة .
- أثمان العقارات المماثلة .
- تصريح بعض المتخصصين في قيمة العقار .
- وبعد الاطلاع على السعر المرجعي لدى المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة الاقتصاد
والمالية لتلك المنطقة التي توجد فيها القطعة الأرضية موضوع الخبرة والمعرفة بالمنطقة
CC-MA21 التي توجد في الصفحتين 31 و 103 من
(Référentiel des prix des transactions immobilières de Casablanca)
بحيث تعتبر هذه الشقة قديمة (بناؤها منذ 12 سنة) .
وبناء على ما سبق ذكره أعدد قيمة هذه الشقة في مبلغ : 1.100.000,00 درهم .
واقترح على المحكمة مبلغ $0.8 \times 1.100.000,00 =$

880.000,00 درهم (ثمان مائة وثمانون ألف درهم)

كثمن افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .

تحت جميع التحفظات .

المرفقات :

- نسخة من شهادة المحافظة .
- نسخة من تصميم عقاري .
- نسخة من تصميم الموقع .
- ٧/٩٤

EL AEZZI Jabrane
Expert Architecte D.P.L.G
15, Rue Pierre Parent - Casablanca
جبران العززي
خبير ومهندس معماري

N° Ordre

Indice

Indice spécial

Titre Foncier 97612

01

Titre Mère : T/91825/01/

Propriété dite: 8 سعد

Adresse : الدار البيضاء، حي المعاريف.

Propriétaires

24/03/1979 BE743089 1/1 حق الملكية التامة SANAD MEHDI مهدي سند

Détail des charges et consistances

القسمه المفترزة رقم 17+17A مساحتها 110 متر مربع المشتملة على شقة بالطابق الأول
الرهن لفائدة التجاري وفا بنك 1300000.00 ضمانا لسلف مبلغه 949 عدد 18 سجل 11/02/2010 الرهن الرسمي مقيد بتاريخ
لحجوزات

درهم لفائدة شركة 1283272,7100 ضمانا لسلف مبلغه 1551 عدد 43 سجل 15/04/2016 حجز مقيد بتاريخ
وفامويلي ضد مهدي سند

التقييدات الإحتياطية

لا شيء

الشروط

منع التفويت
منع الرهن

لحقوق

لا شيء

التحملات

لا شيء

آخر عملية

إنذار عقاري مقيد بتاريخ 15/04/2016 سجل 43 عدد 1551

نظير

مودع بالمحافظة العقارية Déposé à la conservation foncière

هذه المعلومات هي للإطلاع فحسب ولا تقوم مقام الوثائق الرسمية

| Zone | Type de bien | Etat | Prix au m ² |
|------------|--------------|--------|---------------------------------------|
| CC-MA20 | Appartement | Ancien | 10 000 |
| | Appartement | Récent | 13 000 |
| | Appartement | Neuf | 14 500 |
| | Terrain ZI | Loti | 25 000 |
| CC-MA21 | Appartement | Ancien | 11 000 |
| | Appartement | Récent | 14 000 |
| | Appartement | Neuf | 16 000 |
| | Terrain ZI | Loti | 28 000 |
| CC-MA22 | Villa | Ancien | PT : 13 500/PC : 3 000 |
| | Villa | Récent | PT : 13 500/PC : 6 000 |
| | Villa | Neuf | PT : 13 500/PC : 9 000 |
| | Appartement | Ancien | 13 000 |
| | Appartement | Récent | 16 000 |
| | Appartement | Neuf | 18 000 |
| | Terrain ZV | Loti | 13 500 |
| Terrain ZI | Loti | 35 000 | |
| CC-MA23 | Villa | Ancien | PT : 15 500/PC : 3 500 |
| | Villa | Récent | PT : 15 500/PC : 7 000 |
| | Villa | Neuf | PT : 15 500/PC : 9 000 |
| | Terrain ZV | Loti | 15 500 |
| CC-MA24 | Appartement | Ancien | 11 000 |
| | Appartement | Récent | 12 000 |
| | Appartement | Neuf | 14 000 |
| | Terrain ZI | Loti | <= à R+4 : 25 000 > à R+4 : 28 000 |

9.1. Cartographie des Zones relevant des Préfectures des Arrondissements de Casa-Anfa et de Derb Sultan-Al Fida

9.1.2.3 - Tableau des délimitations des Zones : Arrondissement Maârif

| Code Zone | Points de Repère |
|-----------|---|
| CC-MA1 | Av. 2 Mars (de Bd Zerktouni à Bd Anoual) |
| CC-MA2 | Bd Abdelmoumen |
| CC-MA3 | Bd Al Massira Al Khadra |
| CC-MA4 | Bd Ghandi |
| CC-MA5 | Bd Mly Idriss 1 ^{er} |
| CC-MA7 | Rte El Jadida de Bd Ghandi à l'Autoroute A3 (Casa-Rabat) |
| CC-MA9 | Quartier Racine Est délimité par Rue Quadi Iyass, Bd Zerktouni, Bd Anfa et Rue Normandie |
| CC-MA10 | Polo Ouest délimité par l'Autoroute Casa-Rabat |
| CC-MA11 | Hermitage Est, Quartier Haj Abdellah, Tantonville Est délimité par Av. des Pléiades |
| CC-MA12 | Lot Al Madarie (Ecoles), Quartier Bachkou, Quartier Yasmina |
| CC-MA13 | Rce Al Mawlid, Bab Californie (Porte Californie) |
| CC-MA14 | Zone délimitée par Rue El Bachir Laâféj (Sud), Bd Brahim Roudani (Ouest), Bd Bir Anzarane (Nord), Av. Stendhal (Est) : Val Fleur |
| CC-MA15 | Batha, Riviera Ouest délimité par Bd Ghandi |
| CC-MA16 | Riviera Est délimité par Bd Ghandi, Oasis Ouest délimité par Bd Abderrahim Bouabid |
| CC-MA17 | France Ville Est délimité par Bd Ghandi, Oasis Nord délimité par Bd Abderrahim Bouabid |
| CC-MA18 | Oasis Sud délimité par Bd Abderrahim Bouabid, Gare de L'Oasis |
| CC-MA19 | France Ville Ouest délimité par Rue Laârbi Doghmi, Rue Ibn El Kotaiba, Rue Abdelkrim Raisse, Bd Anoual, Bd Abdelmoumen et Bd Ghandi |
| CC-MA20 | Quartier Berger |
| CC-MA21 | Maârif Extension Est délimité par Bd Bir Anzarane, Rue Kaid Al Achar, Rue Socrate et Bd Yacoub El Mansour |
| CC-MA22 | Lot Mimouza, Maârif Extension Ouest-Sud délimité par Bd Bir Anzarane, Bd Ibn Sina, Bd Ghandi, Bd Yacoub El Mansour, Rue Socrate et Rue Kaid Al Achar, Arset Lakbir et voisinage, Les Princesses, Rce les Perles |
| CC-MA23 | Hippodrome : Triangle délimité par Bd Ibn Sina, Bd Abdelkrim Al Khattabi et Bd Ghandi |
| CC-MA24 | Quartier la Famille Française, Cité Plateau, Cité Mehdiâ, Rce Andaloussia |
| CC-MA25 | Derb/Quartier Ghalef |
| CC-MA26 | Quartier Maârif |

EL BEZZI Jabrane
Expert Architecte D.P.L.G
15, Rue Pierre Parent - Casablanca
خبير ومهندس معماري
جبران البيزي



٧٩٧ قنطر والبعه العارة التي كوهرفعها السقنة

EL BEZZI Jabrane
Expert Architecte D.P.L.G
15, Rue Pierre Parent - Casablanca
خبير ومهندس معماري
جبران البيزي

