

12 2 JAN 2020

أحمد أبو الفضل
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
8 زنفة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا
الدار البيضاء 20070
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

مرجعي عدد : 0720
تاريخ التوصل : 2020/01/10
ملف عدد : 2019/8103/36790
أمر رقم : 36790
صادر بتاريخ : 2019/12/10
رقم ملف الخبرة : 3204
ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/2815
القاضي المقرر : الاستاذ/ اعامرو الحيلولي.

الطالب : البنك الشعبي المركزي، في شخص ممثله القانوني.
المحامي : دة بسمات و دة العراقي، محاميتان بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : السيد نايب نور الدين.

تقرير خبرة

في شأن تقويم العقار ذي الرسم العقاري عدد 45/4895
الكائن بعين السبع- الدار البيضاء.
قصد تحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني



ملف رقم : 2019/8103/36790
أمر رقم : 36790

0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : خبرة على عقار عدد 45/4895.

أحمد أبو الفضل
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
8 زقة عبد الحق بن سعيد شارع انفا
الدار البيضاء 20070
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

الدار البيضاء في : 14 يناير 2020.

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 0720.
تاريخ التوصل : 2020/01/10.
ملف عدد : 2019/8103/36790.
أمر رقم : 36790.
صادر بتاريخ : 2019/12/10.
رقم ملف الخبرة : 3204.
ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/2815.
القاضي المقرر : الاستاذ عامرو الحيلولي.

الطالب : البنك الشعبي المركزي، في شخص ممثله القانوني.
المحامي : دة بسمات و دة العراقي ، محاميتان بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : السيد نايب نور الدين.

تقرير خبرة

سيدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على الأمر الصادر من طرف سيادتكم الموقرة بتاريخ 10 دجنبر 2019 القاضي بما يلي :

- ◀ التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 45/4895 الكائن بالدار البيضاء.
- ◀ وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته،
- ◀ وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للخير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
- ◀ وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة،
- ◀ وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزايا العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

التوقيع بالمهمة :

- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
- وبعد مراجعة الملف بكتابة الضبط والإطلاع على وثائقه ومستنداته.

ملف رقم : 2019/8103/36790.
أمر رقم : 36790.

0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : خبرة على عقار عدد 45/4895.

2



شهادة الملكية المشتركة

الملاك العقارية يعين السبع-الحي المحمدي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية
للرسم العقاري عدد 45/4895 هي كالتالي :

ساحة 40 م²، ذي الرسم العقاري عدد 45/4895 المتكون من:

52 مساحتها 80 سنتنار المشتملة على شقة بالطابق الأول
من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد C/111508 المتكون من العمارة الكائنة

محمد بن العربي (NOUR EDDINE NAIB FILS DE MOHAMMED BEN LARBI)

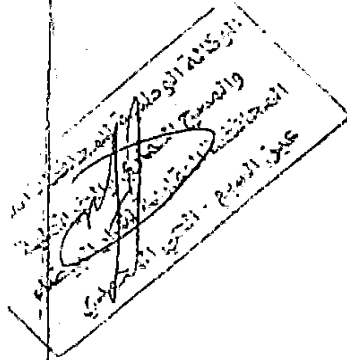
حقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

تقيد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا :
بما المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور.
نظام الحاض لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .
المقيد بتاريخ 2013/05/16 (سجل : 79 عدد: 1770) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف
هم (10000000 دها) على كافة الملك المذكور

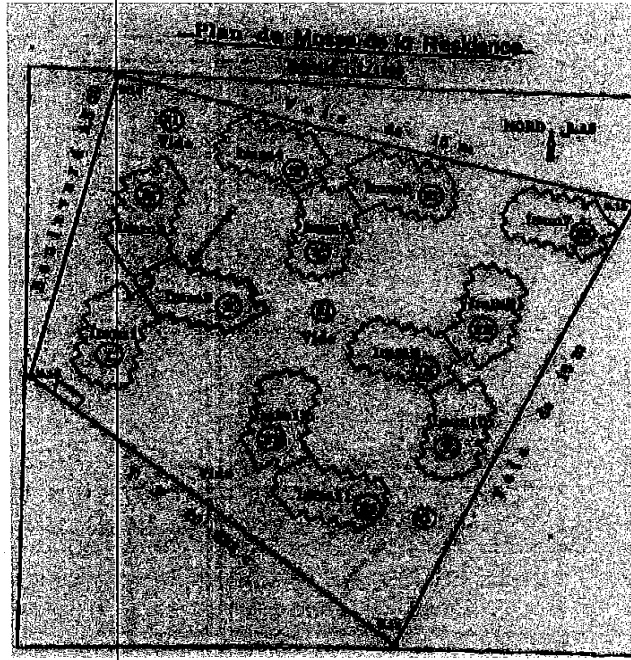
محمد بن العربي

البنعني () BP

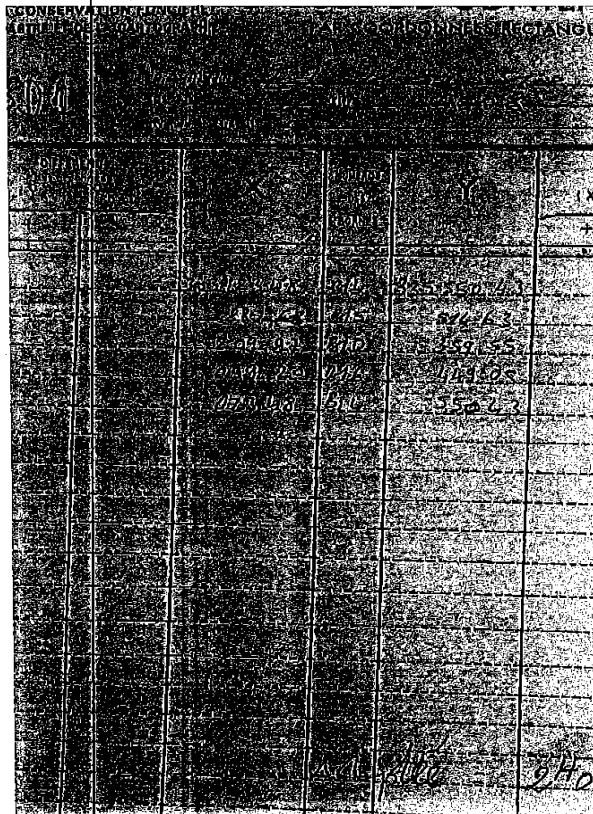
التزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :



رسم تخطيطي للمسجد لرسمه العقاري الأصلي داخل النجزة



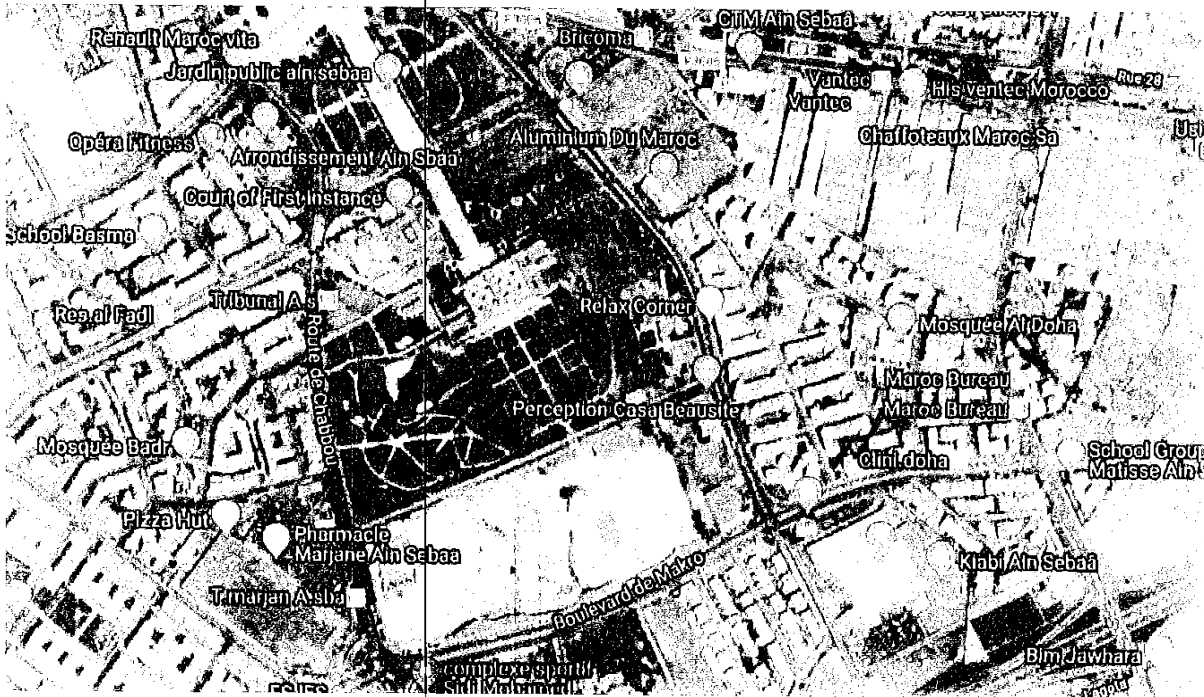
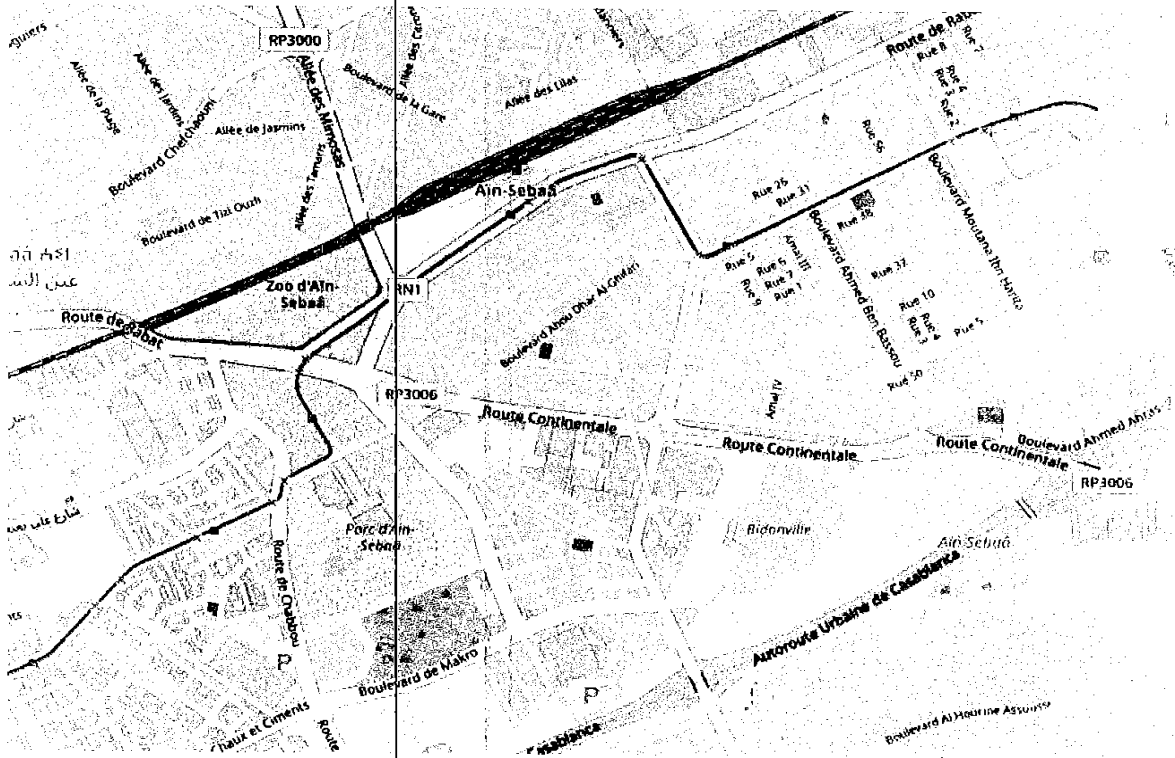
رسم تخطيطي لمساحة الحدائق الجغرافية لرسمه العقاري الأصلي



ملف رقم : 2019/8103/36790
أمر رقم : 36790

0720

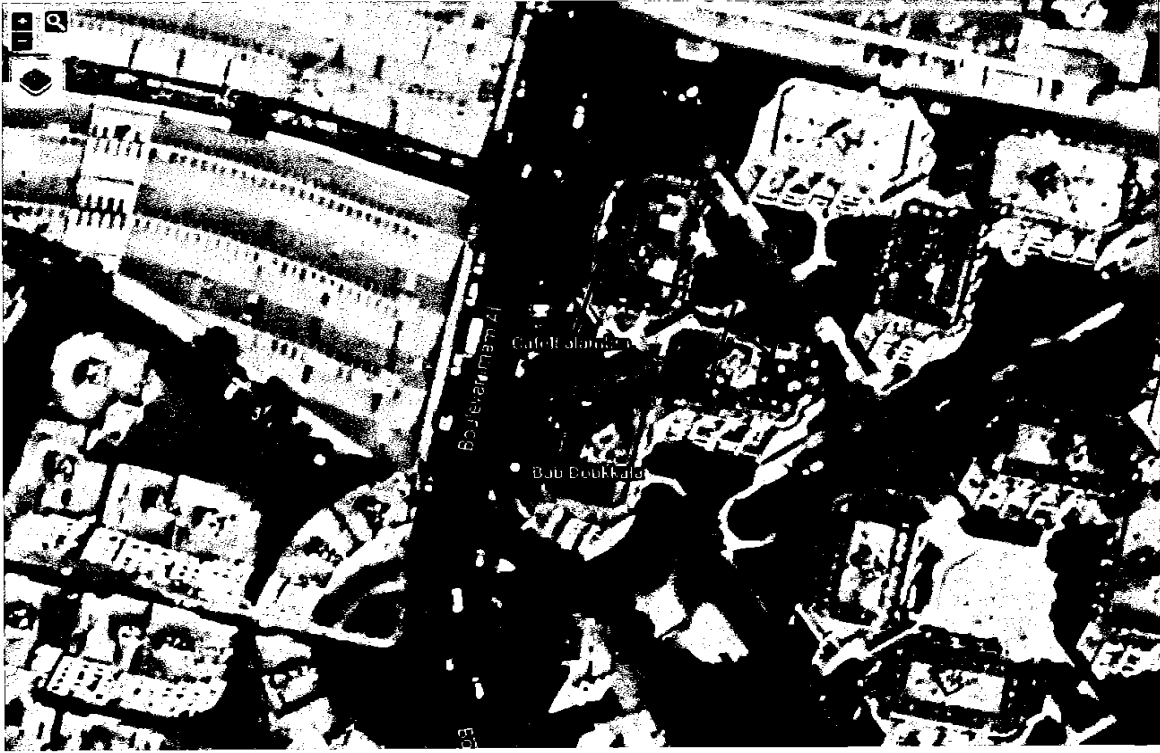
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
نوع القضية : خبرة على عقار عدد 45/4895 4



ملف رقم : 2019/8103/36790
 امر رقم : 36790

0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
 نوع القضية : خيرة على عقار عدد 45/4895



التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 45/4895 الكائن بالدار البيضاء-عين السبع :
 بعد الإطلاع على وثائق العقار، انتقلت لمعاينته يوم الثلاثاء 14 يناير 2019، وبعد الوقوف عليه على الساعة العاشرة
 ونصف صباحاً، وجدت في الشقة السيدة شيماء نايب بذكرها (دون الادلاء ببطاقتها الوطنية)،
 بعد اطلاعها على موضوع المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة، صرحت بأنها ابنة أخ المنفذ عليه الذي يستغل
 الشقة بدون مقابل، وأنها ستخبره باعتباره هو المكلف ليبادر باتخاذ المتعين لتسوية النزاع بطريق ودية مع البنك المدعي.
 وشرعت في تنفيذ مهمتي، حيث أخذت الصور الفوتوغرافية التالية تقرب المحكمة من المعاينة :



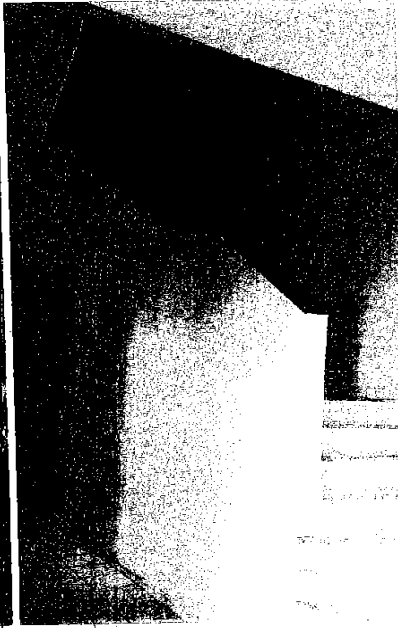
ملف رقم : 2019/8103/36790
 أمر رقم : 36790



0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
 نوع القضية : خيرة على عقار عدد 45/4895

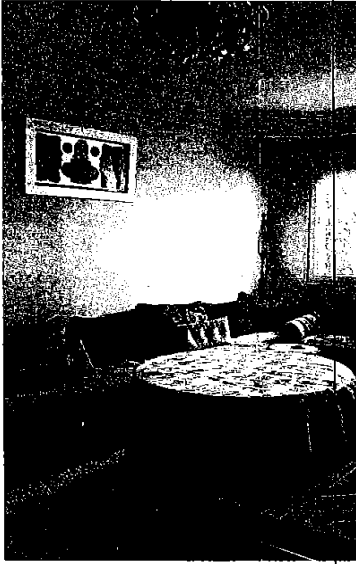
6



ملف رقم : 2019/8103/36790.
امر رقم : 36790.

0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : خبرة على حقل عدد 45/4895.



يتعلق الأمر بشقة معدة للسكن تنتمي لعمارة خاضعة للتشريع المتعلق بنظام الملكية المشتركة رقم 18-00، بالطابق الأول، الشقة رقم 01، العمارة رقم 2، تجزئة بسمة، شارع الإمام علي، عمالة مقاطعات الحي المحمدي عين السبع، مقاطعة عين السبع، الدار البيضاء، موضوع الملك المسمى "بسمة-40"، ذي الرسم العقاري عدد 45/4895 الخاص بالجزء المفرد 52 من نظام الملكية المشتركة، مساحة وفق شهادة الملكية المشتركة والتصميم الطبوغرافي تبلغ 80 م². وجزء 10000/287 من الأجزاء المشتركة في الملك المسمى "الفيضية"، موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 111508/س المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء - عين السبع بالجنون السالف الذكر.

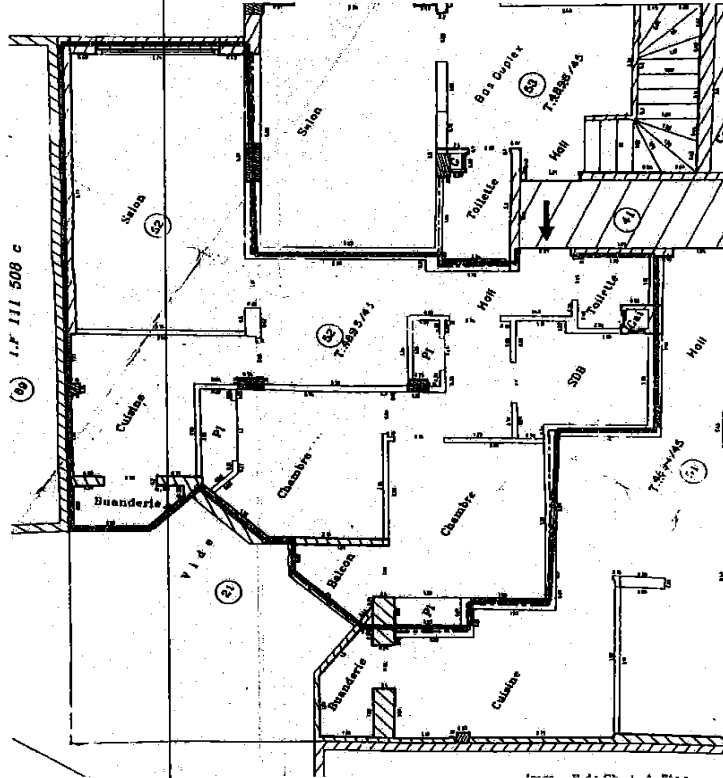
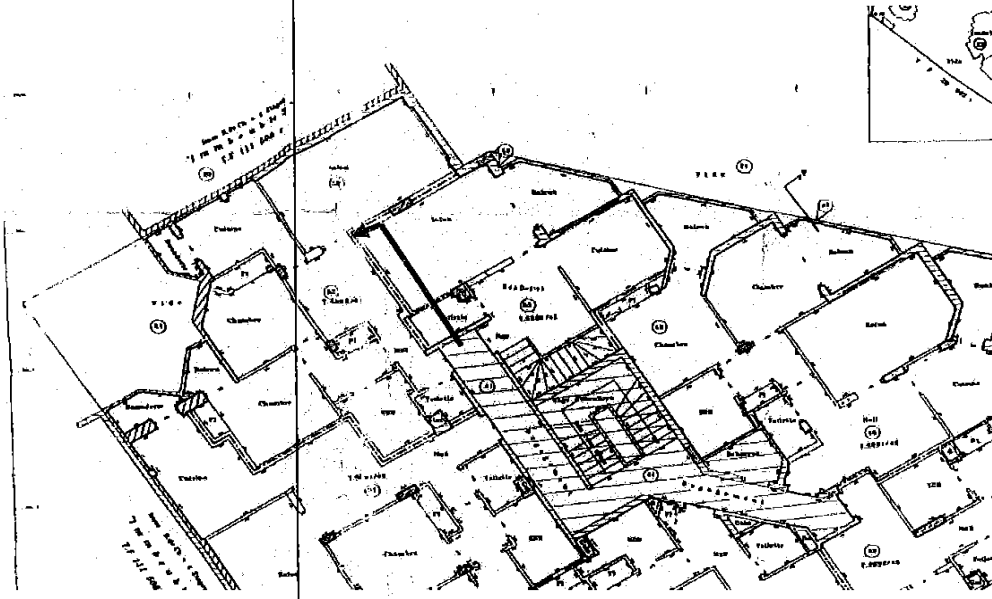
ملف رقم : 2019/8103/36790
امر رقم : 36790.

0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
فروع التضيية : خبرة على عقار عدد 45/4895.

8

يوجد العقار في اسم السيد نورالدين نايب بن محمد بن العربي بصفته منفردة.
 مشتملات العقار: يشتمل العقار موضوع الخبرة على شقة معدة للسكن بالطابق الأول من العمارة،
 تتكون حسب تصميمها الطبوغرافي على بهو الاستقبال به مرحاض و بهو التفريغ نحو صالون و مطبخ مع بيوندي
 و بهو داخلي على غرفتين و حمام و خزانتين حائطيتين و شرفة (بالكون).
 تصميم الشقة بالطابق الأول من العمارة



ملف رقم : 2019/8103/36790
 أمر رقم : 36790

0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
 نوع القضية : خبرة على عقار عدد 45/4895

9

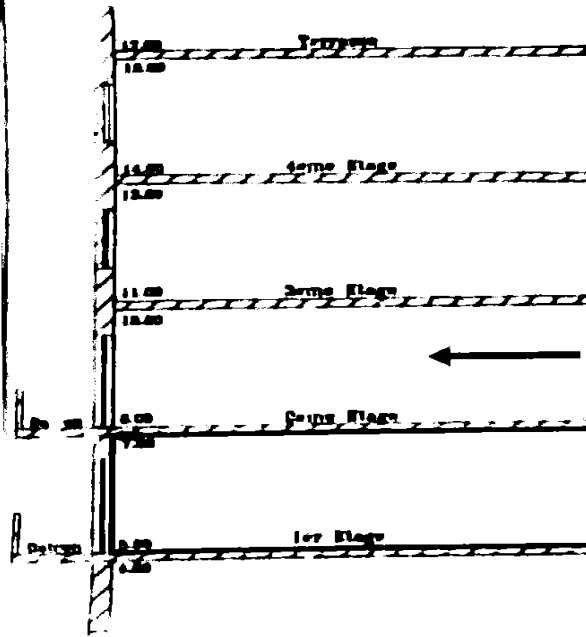
جدول المساحات للطابق الأول الذي تنتمي إليه الشقة

Tableau de Contenances

Propriete Dite	Titre No	Indice des Fractions		Situation	Surface en Ca		Consistance
		Divises	Indivises		sans Titre	avec partie Sans Titre	
Basma 36	T.4891/45	48		1ER ETAGE	98	98	Appartement
Basma 37	T.4892/45	49			93	93	Appartement
Basma 38	T.4893/45	50			94	94	Appartement
Basma 39	T.4894/45	51			101	101	Appartement
Basma 40	T.4895/45	52			80	80	Appartement
Basma 41	T.4896/45	53			53	53	Des Duplex
M. Khatib	111 500e		41		30	30	Cage d'ascenseurs
			42	39	39	Murs-Piliers-Colonn	
			21	54	54	Vide	

تنتمي الشقة للطابق الأول من عمارة تتألف من طابق تحت السفلي وطابق سفلي وأربعة طوابق علوية، مظهرها العام مقبول.

Echelle Verticale des Hauteurs u
Suivant la Coupe A-----A



تحديد موقع العقار :

يوجد العقار بالعنوان السالف الذكر، وسط إقامة بمحاذاة شارع الإمام علي، بالقرب من ملتقى طريق الرباط شمالاً، وقنطرة الطريق السيار الدار البيضاء-الرباط جنوباً، مقابل إقامة الضحى، غير بعيد من مقر عمالة الحي المحمدي عين السبع.

ملف رقم : 2019/8103/36790
امر رقم : 36790

0720

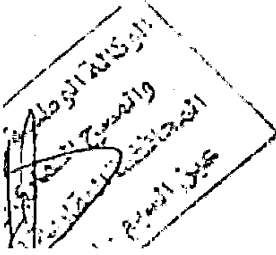
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : خبرة على عقار عدد 45/4895

10

بناء العقار يعتبر قديم العهد (Plan certifié conforme à l'état de lieux en Juillet 1997) .

قيد بملف العقار حسب شهادة الملكية التحملات التالية :

يبد الحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور
الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .
تفيد بتاريخ 2013/05/16 (سجل : 79 عدد: 1770) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف
(1000000 دھ) على كافة الملك المذكور



بن محمد بن العربي

شعبي () BP

هذا التصريح هو مقتضى القانون رقم 17/97 المتعلق بالملكية العقارية :

على مستوى أرض الواقع تبين يوم زيارة الشقة ومن خلال تصريح البنت شيما نايب أنها تستغل من طرف والدها باعتباره
أخ المنفذ عليه بدون مقابل.

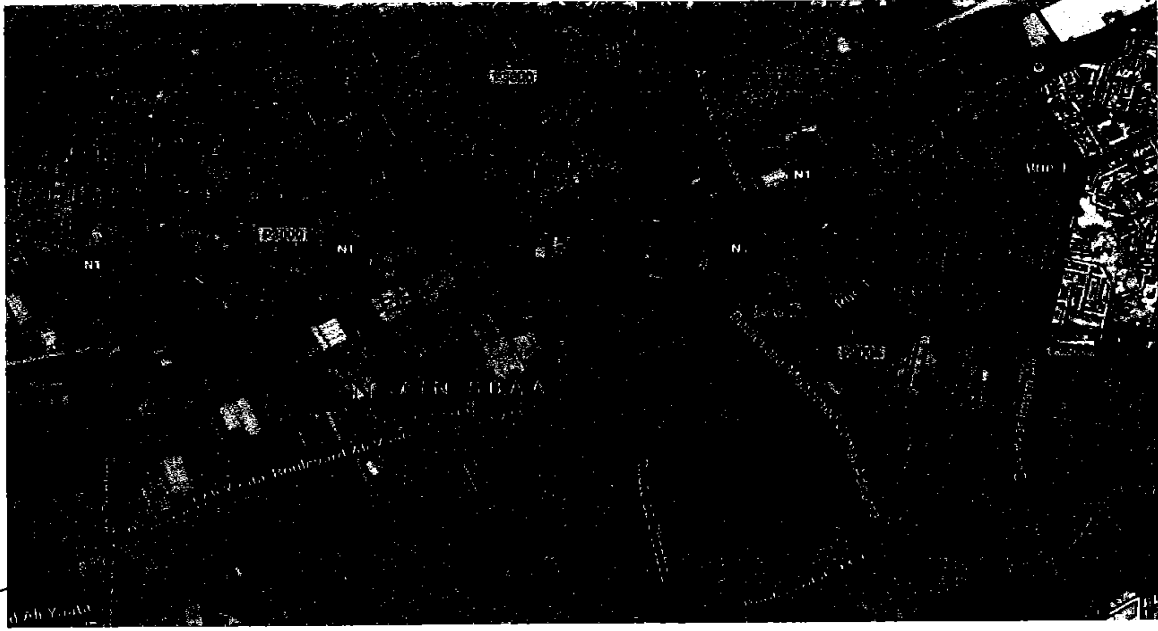
في هذا الشأن ، يلاحظ ما يلي :

- نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة أو التي تقع في المناطق المماثلة خلال السنين والشهور
الأخيرة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار ومشمولاته ومدى أقدمية بناءه ومزاياه موقعا وبيئيا والظروف الاقتصادية
العامة ووضع السوق العقارية.
- وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقته من طرف مديرية الضرائب في إطار المعاملات العقارية (المنطقة
المشار إليها في الخريطة).

ملف رقم : 2019/8103/36790
امر رقم : 36790

0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : خبرة على عقار عدد 45/4895 11



Zone	Préfecture/Province	Arrondissement/Commune	Famille des consistances	Consistance	Affectation
------	---------------------	------------------------	--------------------------	-------------	-------------

Préfecture des

أقترح تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة على أساس 9.000,00 درهم للمتر المربع :

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$9.000,00 \text{ درهم/م}^2 \times 80 \text{ م}^2 = 720.000,00 \text{ درهم.}$$

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني :

لأجل انطلاق المزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 10 % من القيمة كما يلي :

$$720.000,00 \text{ درهم} \times \frac{90}{100} = 648.000,00 \text{ درهم.}$$

و أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني في مبلغ:

650.000,00 درهم (ستمانمائة وخمسين ألف درهم).

حاليا بهذا تكون مهمتي قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر والقول الصحيح.

تحت جميع التحفظات.

الخبير القضائي المحلف

إمضاء أحمد أبو الفضل

ملف رقم : 2019/8103/36790.
أمر رقم : 36790.

0720

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : خبرة على عقار عدد 45/4895.

12