

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة الابتدائية

- بمراكش -

بلكوش احمد  
الخبير القضائي محلف لدى المحاكم في:  
- هندسة التجهيز القروي والفلاحي  
- هندسة المائية والشؤون العقارية

## تقرير الخبرة

AHMED BELKOUCH احمد بلكوش  
Expert Assermenté près des Tribunaux  
المحاكم  
تجزئة الحديقة رقم 116 الأزدهار مراكش  
Tél : 06 61 33 70 71 / 06 61 33 70 71

ملف عقود مختلفة عدد: 2018/1109/4301

أمر عدد الصادر بتاريخ: 2018/07/05

بناء على مقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية و بناء على الطلب المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2018/07/05 الموافق 21 شوال 1439 والمودع من طرف شركة وفا ايموبيليي مقرها الأساسي ب112 زاوية زنقة رومبروند وشارع عبد المومن الدار البيضاء . ينوب عنها السادة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش . والرامي إلى تعيين خبير مختص قصد الانتقال إلى الرسم العقاري عدد 04/168319 الكائن قصد تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .

المطالب بالحق المدني	المدعى عليه	الحكم على المدعى عليها
شركة وفا ايموبيليي	عبد الفتاح أعقيري	تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني

الرسم العقاري عدد	الملف التنفيذي عدد	مكان العقار
04/168319	2018/6153/2136	الملك المدعو العزوزية 794 الكائن بمجموعة سكن بيتي الشطر الثاني بالطابق الأرضي من العمارة رقم 65 مراكش

ذ رشيد قافو نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

المملكة المغربية  
وزارة العدل والحريات  
محكمة الإستئناف بمراكش  
المحكمة الابتدائية بمراكش

احمد بلكوش  
خبير قضائي محلف لدى المحاكم في :  
- هندسة الأشغال والتجهيز  
- الهندسة المائية والشؤون العقارية.

ملف عقود مختلفة عدد: 2018/1109/4301

أمر عدد الصادر بتاريخ: 2018/07/05

إلى

السيد رئيس محكمة الابتدائية بمراكش

بناء على مقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية و بناء على الطلب المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2018/07/05 الموافق 21 شوال 1439 والمودع من طرف شركة وفا ايموبيلي مقرها الأساسي ب112 زاوية زنقة رومبروند وشارع عبد المومن الدار البيضاء . ينوب عنها السادة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش . والرامي إلى تعيين خبير مختص قصد الانتقال إلى الرسم العقاري عدد 04/168319 الكائن قصد تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .

المطالب بالحق المدني	المدعى عليه	الحكم على المدعى عليها
شركة وفا ايموبيلي	عبد الفتاح أعقيري	تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار المدعو "العزوية 794" بالمزاد العلني

الرسم العقاري عدد	الملف التنفيذي عدد	مكان العقار
04/168319	2018/6153/2136	الملك المدعو العزوية 794 الكائن مجموعة سكن بيتي الشطر الثاني بالطابق الأرضي من العمارة رقم 65 مراكش

الوثائق المدلى بها بملف الدعوى :

ملف عقود مختلفة عدد: 2018/1109/4301

الملف التنفيذي عدد: 2018/6153/2136

- أمر في الطلب من ذ رشيد قافو نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش بتحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .
- نسخة من عقدة سلف بين شركة وفا ايموبيلي والسيد عبد الفتاح أعقيري مسجلة بتاريخ 2009/08/10
- نسخة من كشف الحساب البنكي للسيد عبد الفتاح أعقيري
- نسخة من محضر تبليغ وتنفيذ إنذار عقاري منجز بتاريخ 2018/04/14
- نسخة من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري مسلم بتاريخ مثبت في شهادة التسليم
- نسخة من الحساب البنكي السلبي الموقوف بتاريخ 2018/03/31
- نسخة من شهادة الملكية المشتركة مسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية بتاريخ 2018/04/13

AHMED BELKOUCH  
Expert Assermenté pres des Tribunaux  
المحاكم  
احمد بلكوش  
خبير محلف لدى  
الأزهار مراكش  
رقم 111 63 79 40 : 06 31 40 40 40



تتكون الشقة من صالون وغرفتين ومطبخ وحمام . مساحتها 51 متر مربع .  
وبعدها قمت بالتقاط صور شمسية للعمارة 65 وصورة عبر الأقمار الاصطناعية لموقع مجموعة بيتي  
سكن .

3- تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني بناء على بحث ميداني لموقعه والغرض المرصد  
إليه ومقارنته بعقارات مماثلة ومجاورة تم عرضها أو تداولها للبيع .

موضوع الملف التنفيذي عدد : 2018/6153/2136

بعد معاينة العقار موضوع الخبرة قمت ببحث ميداني عن قيمة الشقق مماثلة ومجاورة من حيث الموقع  
ومستوى جودة الإصلاح .

فقطت باستجواب العديد من السكان المجاورين وبعض الوكلاء العقاريين بالمجموعة السكنية بيتي عن  
قيمة الشقق في الظروف الحالية .

تم معرفة شقق مماثلة تم بيعها بالعمارة المجاورة . مع العلم أن الشقة موضوع الخبرة قام صاحبها  
بإصلاحات إضافية تقدر ب 80.000 درهم حسب تصريحه .

الإقبال على شراء الشقق يعرف جمودا منذ مدة طويلة وأن العرض يفوق الطلب .

العمارة توجد بموقع بالقرب من المسجد والأسواق التجارية وجميع المرافق الضرورية التعليمية والأمنية  
ويتميز الموقع بممرات محيطة بمجال أخضر متميز زاد العمارات بيتي سكن رونقا وجمالا وهدوءا .

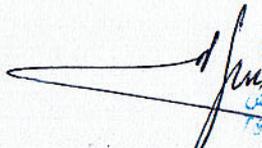
استنتجت قيمة الشقة والثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني

الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني هو 300.000 درهم

موضوع الملف التنفيذي عدد : 2018/6153/2136

ذي الرسم العقاري : 04/168319

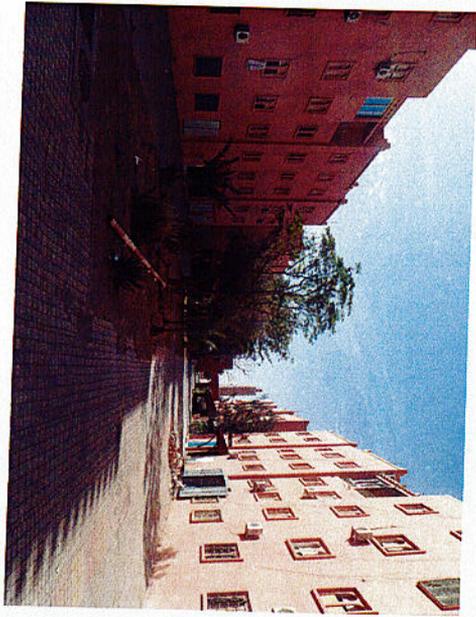
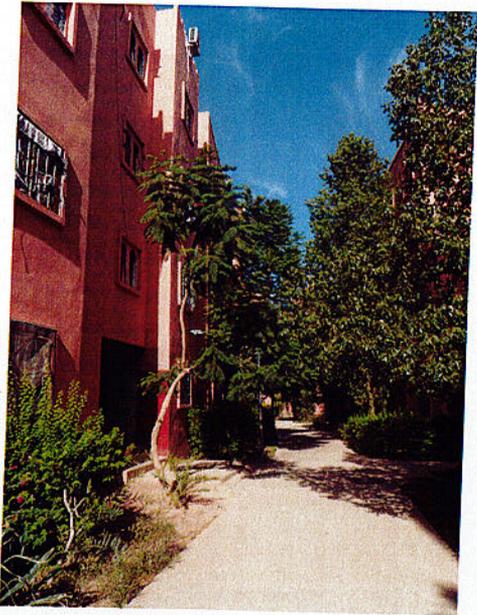
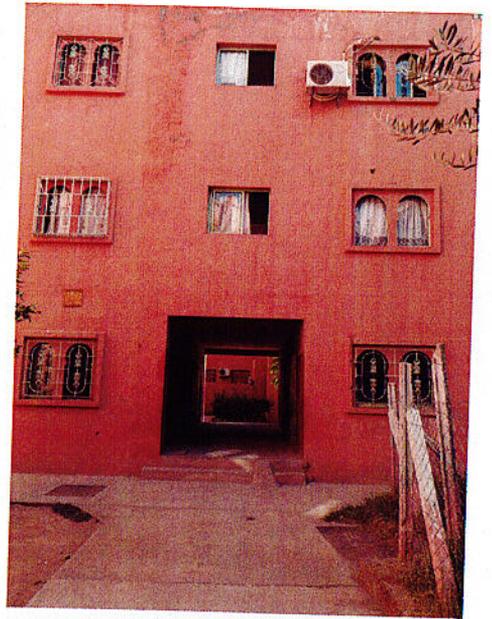
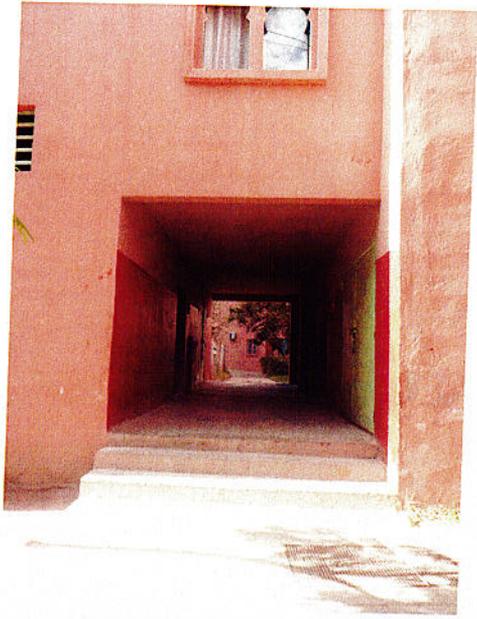
هذا ما توصل إليه بحثنا في موضوع العقار موضوع الخبرة ولمحمتكم الموقرة واسع النظر

  
AHMED BELKOUCH  
Expert Assermenté près des Tribunaux  
المحاكم  
شيفر  
تجزئة الحديقة رقم 146 الأندلس مراكش  
05 53 95 99 71 / 05 53 95 99 71

## المرفقات

- أمر في الطلب من ذ رشيد قافو نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش بتحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .
- نسخة من عقدة سلف بين شركة وفا إيموبيليي والسيد عبد الفتاح أعقيري مسجلة بتاريخ 2009/08/10
- نسخة من كشف الحساب البنكي للسيد عبد الفتاح أعقيري
- نسخة من محضر تبليغ وتنفيذ إنذار عقاري منجز بتاريخ 2018/04/14
- نسخة من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري مسلم بتاريخ مثبت في شهادة التسليم
- نسخة من الحساب البنكي السلبي الموقوف بتاريخ 2018/03/31
- نسخة من شهادة الملكية المشتركة مسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية بتاريخ 2018/04/13
- صور شمسية للعقار موضوع الحجز التنفيذي وصورة موقعه بالمنطقة بواسطة نظام الأقمار الإصطناعية

AHMED BELKOUCH أحمد بلكوش  
Expert Assermenté près des Tribunaux  
المحاكم  
شعبت مختلف لدى  
تجزئة الحديقة رقم 116 الأزهار مراكش  
721 : 48 81 93 79 71 / 95 23 95 53 53





Club de Tir

Gare routière  
Al Aazouzia

Poste Maroc

Cabinet Medical  
Du Dr. Amant

MARKET GROUNDS  
MOROCCO

BRICOMA  
MARRAKECH

less

N7

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

## طلب تعيين خبير

نحن رشيد قافو نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش.

بناء على مقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الطلب المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ:  
2018/07/05 الموافق 21 شوال 1439 والمقدم من طرف شركة وفا اموبيلي  
مقرها الاساسي ب 112 زاوية زنقة رومبروند وشارع عبد المومن الدار  
البيضاء. النائب عنها الأستاذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش،  
والرامي إلى تعيين خبير قضائي مختص في الشؤون العقارية قصد الانتقال  
إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/168319 الكائن بمراكش  
المنارة المكان المدعو العزوزية، موضوع ملف الإنذار العقاري عدد:  
2018/6153/2136 قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني  
وأرقت مقالها بإصدار عقاري بمثابة حجز عقاري.

وحيث تبين أن الطلب وجيه ومبرر

لأجله

نأمر فيما جاء في الطلب في حدود تحديد الثمن الافتتاحي للعقار  
المشار إليه أعلاه، بواسطة الخبير أحمد بلكوش ونحدد سيق المصاريف في  
مبلغ 1500,00 درهم ألف وخمسمائة درهم تضعها طالبة التنفيذ داخل أجل  
6 أيام من الإشعار مع الإنجاز داخل أجل 10 أيام من التبليغ.

حرر بمكتبنا بمراكش في 2018/07/05

الرئيس

المملكة المغربية  
السلطة القضائية  
محكمة الاستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية

بمراكش

ملف عقود مختلفة

عدد:

2018/1109/4301

أمر عدد:

صدر بتاريخ:

2018/07/05

الطالبة

شركة وفا اموبيلي

مقرها الاساسي ب

112 زاوية زنقة

رومبروند وشارع عبد

المومن الدار البيضاء.

النائب عنها الأستاذة

زينب العراقي محامية

بهيئة مراكش.

جمال اليروقي

مكتب قضائي

سلمت طبقا للأصل

ولأجل التبليغ



**ARTICLE 21 : DESIGNATION DU BIEN HYPOTHEQUE**

A la garantie du remboursement du montant en principal de la présente obligation, du service des intérêts et du paiement de toutes indemnités et de tous frais et accessoires, L'EMPRUNTEUR hypothèque en 1<sup>er</sup> rang spécialement au profit du PRETEUR qui accepte:

La totalité de la propriété dite «AZZOUZIA 794», consistant en un appartement en copropriété à usage d'habitation, situé au Rez-de-chaussée, d'une superficie de 51 m<sup>2</sup>, formant la fraction divisée n° 794 du règlement de copropriété de l'immeuble dont il dépend, édifié sur la propriété originelle objet du titre foncier mère n° 165 147/04, sis à Marrakech, Ensemble Résidentiel Bayti Marrakech, 2<sup>ème</sup> Tranche, Al Azzouzia, Imm M65, n° 01M65, et comprenant : un salon, deux pièces, cuisine et salle de bain.

Ainsi que les 1397/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes par rapport à l'immeuble et les 10/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes par rapport à la résidence.

**LE TOUT FAISANT L'OBJET DU TITRE FONCIER N° 168 319/04**

L'EMPRUNTEUR, s'interdit formellement, par la présente de louer le présent immeuble.

**ARTICLE 25 : REQUISITION**

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière de MARRAKECH MENARA :

1- d'inscrire sur le TF n° 168 319/04 désigné à l'article 21 des présentes les hypothèques de 1<sup>er</sup> rang à hauteur du montant de 250 000,00 Dhs au profit d'ATTIJARIWABA BANK.

2- de délivrer au MANDATAIRE es qualités et à toute personne désignée par lui le Certificat Ordinaire d'Inscription Hypothécaire.

Tous pouvoirs sont donnés à cet effet au porteur d'une expédition ou d'une copie des présentes.

**DECLARATION**

LA VENDERESSE ès-qualité déclare que la propriété présentement vendue n'est grevée d'aucune inscription, dette ou charge et qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure conservatoire ou exécutoire.

Si, contrairement à cette déclaration, ladite propriété était grevée d'une ou de plusieurs autres inscriptions du chef des précédents propriétaires ou du VENDEUR ès-qualité, ce dernier s'engage à rapporter à ses frais exclusifs la justification de leur radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

**REQUISITION - POUVOIRS**

Les parties ès-nom et qualité requièrent Monsieur le Conservateur de la Propriété foncière de Marrakech, de bien vouloir inscrire le présent acte sur le titre foncier sus-visé.

Elles donnent en outre tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire toutes déclarations, inscriptions complémentaires, rectificatives ou modificatives, s'il y a lieu, et retirer tous titres et pièces et notamment le certificat de propriété dudit titre foncier et donnent à cet effet, décharge à Monsieur le Conservateur de la Propriété foncière de Marrakech.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties es-nom et qualité élisent domicile en leurs demeures respectives sus indiquées.

**LECTURE DES LOIS**

Avant de clore et conformément à la loi, Maître Mohamed Rachid TADLAOUI, Notaire soussigné, a donné lecture aux parties ès-nom et qualité qui le reconnaissent des dispositions des articles 186- B-2°, 187 et 208 de la loi de finances n° 43-06 pour l'année budgétaire 2007 promulguée par le Dahir n° 1-06-232 du 31 décembre 2008 sur les dissimulations et les redressements et des dispositions de l'article 8 du livre des procédures fiscales.

Le notaire soussigné a également donné lecture des dispositions des articles 100 et suivants du Dahir n° 1-00-175 du 3 Mai 2000 portant promulgation de la loi n° 15-97 formant code de recouvrement des créances publiques, relatifs aux obligations des dépositaires et tiers détenteurs, et donnent décharge utile au Notaire soussigné.

**DISPENSE**

Les parties ès-nom et qualité dispensent le Notaire soussigné de se faire assister par un interprète assermenté, déclarant avoir bien compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Casablanca ;  
En l'Etude du Notaire soussigné ;  
L'An Deux Mil Neuf ;  
Le Seize Juillet

Et après lecture faite, les comparants es-nom et qualité ont signé avec Maître Mohamed Rachid TADLAOUI.

SUIVANT LA SIGNATURE ET LA MENTION

ENREGISTRE A CASABLANCA

LE : 10/08/2009

RE : 24774/2009

OR : 24102/2009

QCE : E17B/18854

SIGNE : MONSIEUR LE RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION FISCALE

- soit directement par **LE MANDATAIRE** es qualité par prélèvement sur le montant du prêt tel que précisé aux articles 17 et 18 alinéa 3, lorsque **L'EMPRUNTEUR** opte pour le règlement de l'assurance Décès Invalidité sous forme de prime unique ;

- soit sous forme de prélèvements périodiques (mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels) calculés au taux indiqué à l'article 18 alinéa 3. Étant précisé que la périodicité du règlement de la prime d'Assurance Décès Invalidité correspond à la périodicité du règlement des échéances du prêt objet des présentes et telle qu'indiquée à l'article 18 alinéa 2. A cet effet, **L'EMPRUNTEUR** consent à ce que le mandataire es qualité majeure le montant des échéances du montant de la prime périodique tel qu'indiqué à l'article 18 alinéa 3.

**L'EMPRUNTEUR** s'engage à régler tout complément de prime résultant de l'examen du questionnaire médical joint à la demande de prêt.

En cas de refus de la compagnie d'assurance d'assurer **L'EMPRUNTEUR** ce dernier délèguera au **MANDATAIRE** es qualités une police d'assurance équivalente qu'il s'engage à souscrire auprès de la Compagnie de son choix.

En cas de sinistre, **L'EMPRUNTEUR** s'engage et engage ses ayants droit à le déclarer au **MANDATAIRE** es qualités dans un délai maximal de deux mois à compter de la date de sa survenance par lettre recommandée.

### **B/ ASSURANCE INCENDIE**

**L'EMPRUNTEUR** s'engage à adhérer et à maintenir, pendant toute la durée du prêt, à la police assurance incendie souscrite par le **PRETEUR** pour sa clientèle et mandate le **PRETEUR**, pour solliciter ou renouveler ladite souscription pour son compte et ce, jusqu'au remboursement intégral du présent prêt.

Les frais d'adhésion et de maintien de cette police sont à la charge de **L'EMPRUNTEUR**.

Elle ne vise que l'assurance du crédit et ne saurait se substituer au contrat d'assurance incendie général dont l'initiative de souscription appartient à **L'EMPRUNTEUR** aux fins d'obtenir réparation de son préjudice au delà des sommes dues au titres du crédit.

**L'EMPRUNTEUR** y consent formellement et donne tous pouvoirs à cet effet au **MANDATAIRE** es qualités.

Les locaux assurés objet du prêt devront être maintenus pour l'usage déclaré à l'article 16 des présentes.

Si cet usage venait à changer pour quelque cause que ce soit, l'assuré s'oblige à en faire immédiatement la déclaration au **MANDATAIRE** es qualités.

Sous réserve de l'agrément par le **MANDATAIRE** es qualités l'assureur notifiera tout complément de prime éventuellement nécessaire. **L'EMPRUNTEUR** s'engage à en régler le montant à première demande pour la durée du prêt restant à courir.

Le **MANDATAIRE** es qualités se réserve le droit de prononcer la déchéance du terme pour défaut d'assurance.

Le **PRETEUR** ou le **MANDATAIRE** es qualités ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable d'un défaut d'assurance pour quelque raison, notamment en cas de refus par la Compagnie d'Assurance de l'adhésion ou de déchéance après souscription.

Il est précisé que la mise en jeu de l'assurance n'aura pas pour effet d'éteindre la dette de **L'EMPRUNTEUR** ; les effets du présent contrat continuant de s'appliquer jusqu'au règlement de toute somme due au titre du crédit.

D'ores et déjà, **L'EMPRUNTEUR** cède, délègue et transporte à titre exclusif toutes indemnités qui pourraient être versées par la Compagnie au profit du **MANDATAIRE** es qualités.

Il est également précisé que les primes d'assurance relatives à la police visée ci-dessus seront réglées directement par **LE MANDATAIRE** es qualité par prélèvement sur le montant du prêt tel que précisé à l'article 17.

**L'EMPRUNTEUR** s'engage à régler tout complément de prime résultant de l'examen particulier du ou des biens assurés.

En cas de refus de la Compagnie d'Assurance d'assurer **L'EMPRUNTEUR**, ce dernier délèguera au **MANDATAIRE** es qualités une police d'assurance équivalente qu'il s'engage à souscrire auprès de la Compagnie de son choix.

En cas de sinistre, **L'EMPRUNTEUR** s'engage et engage ses ayants cause à le déclarer au **MANDATAIRE** es qualités dans un délai maximal de 5 jours à compter de la date de sa survenance par lettre recommandée.

### **ARTICLE 13 : DECLARATION D'ETAT CIVIL ET AUTRES**

**L'EMPRUNTEUR** et les **CAUTIONS** éventuelles déclarent :

- Jouir de la pleine capacité civile et qu'il n'existe aucune disposition d'ordre légal ou contractuel leur interdisant de signer les présentes ;

- Que notamment ils ne sont pas en état de faillite, règlement judiciaire, cessation de paiement, liquidation de biens, confiscation, mise sous séquestre de leurs biens, tutelle de majeur ou curatelle ou tout autre motif ;

- Que la situation des biens remis en garantie est conforme aux indications données à l'article 21, de manière à ce que les inscriptions de toute nature qui seront prises en vertu des présentes viennent au rang exigé par le **PRETEUR**.

- Qu'il n'existe de leur chef ou du fait des tiers quelconque aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la libre disposition des biens ci-dessus grevés de sûreté.

- Que l'immeuble ci-dessus hypothéqué est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, l'inscription à prendre en vertu des présentes devant venir en premier rang ;

- S'interdire de faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur, changer la nature ou la destination des biens remis en garantie et à moins d'un accord préalable et écrit du **MANDATAIRE** es qualités de les aliéner, donner en location ou hypothéquer ;

- S'engager à informer le **MANDATAIRE** es qualités de tout fait susceptible d'affecter notablement la valeur desdits biens ;



#### ARTICLE 6 : AUTORISATION DE PRELEVEMENT

En vue du règlement des échéances du présent prêt, L'EMPRUNTEUR autorise le MANDATAIRE es qualités à faire prélever sur un compte dont les caractéristiques sont spécifiées à l'article 19, le montant de chaque fraction du prêt au jour de son échéance.

A cet effet, un ordre irrévocable de prélèvement est donné par L'EMPRUNTEUR, qui s'oblige à en informer sa banque domiciliataire afin de permettre au MANDATAIRE es qualités le recouvrement intégral de chacune des échéances sous peine de déchéance du terme et exigibilité immédiate de la totalité du prêt.

Cette autorisation sera valable jusqu'à remboursement intégral du présent prêt en principal, intérêts et accessoires. L'EMPRUNTEUR consent expressément à ce que le MANDATAIRE es qualités majore le montant des échéances de toute somme provenant de l'augmentation du taux de la TVA applicable au prêt accordé. Il est par ailleurs entendu qu'en cas de baisse du taux de la TVA le montant de chacune des échéances sera minoré à due concurrence de la baisse.

#### ARTICLE 7 : CONDITIONS FINANCIERES : MODALITES DE REGLEMENT

Les intérêts stipulés sont payables à terme échu, jusqu'à la délivrance totale des fonds, les intérêts seront calculés sur les sommes débloquées au fur et à mesure de leur mise à disposition.

L'EMPRUNTEUR autorise également le MANDATAIRE es qualités à prélever directement sur le compte spécifié à l'article 19, les intérêts sur les sommes débloquées sur les sommes restant à débloquenter durant la période antérieure à la date de départ du crédit fixée à l'article 5 alinéa 2.

L'EMPRUNTEUR autorise le PRETEUR et le MANDATAIRE es qualités à ouvrir dans sa comptabilité autant de comptes internes que de besoin, destinés à suivre la régularité du fonctionnement du prêt et s'interdit de soulever quelconque contestation à ce sujet.

Il déclare d'ores et déjà que les relevés des comptes de prêt que le PRETEUR ou le MANDATAIRE es qualités pourra être amené à produire lors des actions judiciaires ou arbitrales qui pourraient survenir, font totalement foi contre lui à moins qu'il ne puisse en apporter la preuve contraire.

#### ARTICLE 8 : GARANTIES

A la garantie du paiement de la somme empruntée en principal, et de tous intérêts et accessoires, et d'une manière générale à la garantie de l'exécution de toutes les obligations objet du présent acte; L'EMPRUNTEUR, et / ou la CAUTION HYPOTHECAIRE éventuelle affectent en hypothèque au profit du PRETEUR tous biens immeubles, tous droits immobiliers, plus amplement désignés à l'article 21 des présentes;

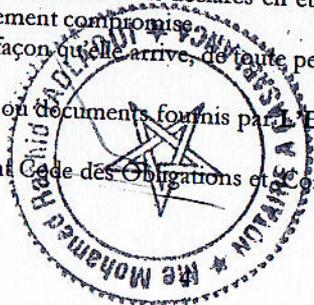
En sont compris toutes constructions, même si elles n'ont pas été spécialement indiquées dans la désignation qui suit, toutes dépendances d'immeubles sans aucune exception ni réserve, et notamment tous immeubles par destination ainsi que tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourraient être faites.

Ces garanties sont acceptées par le PRETEUR.

#### ARTICLE 9 : DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR

Le présent prêt est consenti pour la durée précisée à l'article 17, toutefois les parties conviennent que les sommes restant dues en capital, intérêts, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles dans le cas d'inexécution d'une clause du présent contrat ou si l'un des cas de défaillance ci-après énumérés viendrait à se produire.

- 1/ En cas d'inexécution d'un seul des engagements pris par L'EMPRUNTEUR dans le présent acte.
- 2/ En cas de non paiement de toute somme due à la date de son exigibilité.
- 3/ A défaut de paiement par L'EMPRUNTEUR s'il y a lieu, de ses contributions, taxes, prestations sociales et autres.
- 4/ Au cas où L'EMPRUNTEUR n'accepterait pas de prendre en charge les majorations des taxes et impôts actuels et les impôts qui viendraient à être créés.
- 5/ En cas de vente, de mutation de propriété entre vifs de quelque façon que ce soit, ou de saisie des biens et droits remis en garantie, ou encore en cas de vente des titres représentatifs de biens et droits immobiliers hypothéqués sans consentement préalable écrit du MANDATAIRE es qualités.
- 6/ En cas de signification de tout transfert, saisie, opposition ou empêchement quelconque.
- 7/ En cas d'interruption, même partielle, pendant plus de trois mois des travaux faisant l'objet du crédit.
- 8/ Si les sommes prêtées ont été utilisées à des fins autres que celles prévues à l'article 16.
- 9/ Si les biens remis en garantie ne sont pas assurés contre l'incendie, s'ils le sont insuffisamment ou si les effets de l'assurance se trouvent suspendus, notamment par défaut de paiement des primes.
- 10/ Si le droit à tout privilège ou hypothèque ou leur rang est contesté par un tiers.
- 11/ Si L'EMPRUNTEUR ou les CAUTIONS sont déclarés en état de redressement ou de liquidation judiciaire, ou sont en situation financière irrémédiablement compromise.
- 12/ En cas de dissolution, de quelque façon qu'elle arrive, de toute personne morale EMPRUNTEUR ou CAUTION HYPOTHECAIRE éventuelle.
- 13/ Si les renseignements, déclarations, ou documents fournis par L'EMPRUNTEUR au MANDATAIRE es qualités étaient reconnus faux ou inexacts.
- 14/ Dans les cas prévus au Dahir portant Code des Obligations et Contrats par l'article 139 et suivants.



### PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la pleine propriété du bien objet des présentes à compter du jour de l'inscription du présent acte sur les livres fonciers, conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du Dahir, du 12 Août 1913, sur l'immatriculation des immeubles et en aura la jouissance par la prise de possession réelle, libre de toute occupation et de toute location à compter de ce jour.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment sous celles ci-après que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- Prendre ladite propriété dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol, du sous-sol ou des constructions, ou pour tout retard pris par LA VENDERESSE dans la livraison du bien immobilier objet des présentes ;
- Souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues et jouir de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre LA VENDERESSE.
  - A cet égard, LA VENDERESSE déclare qu'à sa connaissance, la propriété objet des présentes n'est grevée d'aucune servitude apparente ou occulte, et qu'il n'en a été créé aucune, en dehors de celles qui peuvent résulter du plan d'aménagement urbain de la ville de Marrakech.
- Adhérer sans réserve au règlement de copropriété tel qu'il est établi conformément à la loi en vigueur au Maroc.
  - Acquitter la quote-part que le syndic leur communiquera au titre des charges communes et ce, conformément au règlement de copropriété.
- Acquitter à compter de ce jour tous les impôts, contributions et charges quelconques grevant ladite propriété de manière que LA VENDERESSE ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
  - Etant précisé que tous impôts, contributions et charges quelconques dus et non réglés à ce jour, restent à la charge exclusive de la VENDERESSE qui s'y oblige expressément.
- Et payer tous les droits et frais des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

### APPLICATION DE LA LOI N° 18-00 RELATIVE AU STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant de l'article 11 du Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis et du règlement de copropriété, le cas échéant de ses actes modificatifs et complémentaires ; L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance du contenu du règlement de copropriété, dont un exemplaire lui a été remis par LA VENDERESSE.

En outre le notaire soussigné a bien informé L'ACQUEREUR de l'étendue de ses droits et obligations en ce qui concerne particulièrement sa quote-part dans les charges relatives à la conservation, l'entretien et la gestion des parties communes dont le défaut de paiement est sanctionné par la procédure d'injonction de payer, de l'hypothèque forcée et du privilège mobilier, le tout prévu par les articles 36 et suivants de ladite loi.

L'ACQUEREUR s'oblige à l'exécution pleine entière et sans réserve des clauses du règlement de copropriété, il sera à compter du jour de l'entrée en jouissance, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour LA VENDERESSE es qualité de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la société venderesse, par qui que ce soit.

### JUSTIFICATION DU PAIEMENT DES REDEVANCES D'EAU D'ELECTRICITE

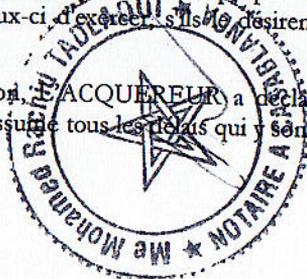
LA VENDERESSE es-qualité déclare que la société «BAYTI INVESTMENT» S.A est à jour du règlement des charges et redevances d'eau et d'électricité afférents au bien immobilier objet des présentes, L'ACQUEREUR doit faire son affaire personnelle avec ladite société pour en effectuer le transfert des contrats d'abonnement, d'eau, d'électricité en son nom et veiller au paiement par LA VENDERESSE des redevances dues au jour de l'entrée en jouissance.

### DROIT DE PREFERENCE

Le Notaire soussigné a précisé à L'ACQUEREUR:

- Que le règlement de copropriété de l'immeuble dont fait partie du bien présentement acquis, prévoit un droit de préférence au profit des copropriétaires en cas de transfert d'une fraction divisée.
- Et que par conséquent, tout transfert de propriété doit être notifié au syndicat des copropriétaires de l'immeuble afin de permettre à ceux-ci d'exercer, s'ils le désirent, le droit de préférence prévu à leur profit dans ledit règlement de copropriété.

A l'issue de cette précision, L'ACQUEREUR a déclaré s'en être rendu compte au cours de sa lecture du règlement de copropriété et avoir assumé tous les délais qui y sont prévus.





وقفا إيموبيليي  
Wafa Immobilier

### RELEVÉ DE COMPTE IMPAYÉS

Nom: MR AAKIRI ABDELFATTAH  
N° Dossier: 729218  
Taux d'intérêts H.T: 6,20%

Nous avons l'honneur de vous indiquer le relevé de votre compte :

Date	Agios	Libellé	Débit	Crédit	Solde
échéance					
		Report			
01-nov-16		Echéance Impayée	2265,50	1 278,56	-986,94
01-déc-16		Echéance Impayée	1974,43		-2 961,37
01-janv-17		Echéance Impayée	1974,43		-4 935,80
01-févr-17		Echéance Impayée	1974,43		-6 910,23
01-mars-17		Echéance Impayée	1974,43		-8 884,66
01-avr-17		Echéance Impayée	1974,43		-10 859,09
01-mai-17		Echéance Impayée	1974,43		-12 833,52
01-juin-17		Echéance Impayée	1974,43		-14 807,95
01-juil-17		Echéance Impayée	1974,43		-16 782,38
07-juil-17		Prestation annexes	275,00		-17 057,38
01-août-17		Echéance Impayée	1974,43		-19 031,81
01-sept-17		Echéance Impayée	1974,43		-21 006,24
01-oct-17		Echéance Impayée	1974,43		-22 980,67
01-nov-17		Echéance Impayée	1974,43		-24 955,10
01-déc-17		Echéance Impayée	1974,43		-26 929,53
11-déc-17		Prestation annexes	275,00		-27 204,53
01-janv-18		Echéance Impayée	1974,43		-29 178,96
01-févr-18		Echéance Impayée	1974,43		-31 153,39
01-mars-18		Echéance Impayée	1974,43		-33 127,82
01-mars-18		Intérêt de retard	3361,53		-36 489,35
01-mars-18		Capital à échoir	181 969,72		-218 459,07
01-mars-18		Arrêté passage ctx			-218 459,07
31-mars-18		Agios	1 020,03		-219 479,10
31-mars-18		TOTAL			-219 479,10

CERTIFIÉ CONFORME A NOS ECRITURES COMPTABLES SAUF ERREUR OU OMISSION

Filiale d'Attijariwafa bank

شركة مساهمة ذات مجلس إدارة جماعية و ذات مجلس رقابة - رأس مالها 50.000.000 درهم المقر الرئيسي: 112 زاوية زنتقة روميروند  
و شارع عبد المومن - الدار البيضاء الهاتف: 02 29 02 02 05 س.ت.: 63591 ت.خ.: 1084159 الباتنتا: 36363321  
Société Anonyme A Directoire et A Conseil de Surveillance - au Capital de 50.000.000 DH - Siège Social: 112, Angle Rue Rembrandt  
et Bd Abdelmoumen Casablanca - TEL.: 05 29 02 02 02 L.G. - R.C: 63591 - I.F.: 1084159 - PATENTE: 36363321 - I.C.E: 001538877000077



# زينب العراقي

محامية بهيئة مراكش

14 ابريل 2018

طلب تبليغ وتنفيذ إنذار عقاري

م: 18/4687

إلى السيد رئيس كتابة الضبط لدى  
المحكمة الابتدائية / بمراكش

سيدي الرئيس،  
باسم موكلتي شركة وفا اموبيلي بوصفها ممثلة التجاري وفابنك ونيابة عنها يشرفني  
ان اعرض على أنظاركم ما يلي:

ان موكلتي دائنة للسيد عبد الفتاح اعقيري بمبلغ أصلي يرتفع إلى 219.479,10 درهم  
ناتج عن عدم تسديده لرصيد حسابه السلبي كما يتجلى ذلك من كشف الحساب المشهود بمطابقتة  
للدفاتر التجارية للعارضة الممسوكة بانتظام الموقوف في 2018/03/31  
مرفقة 1: كشف حساب الموقوف في 2018/03/31 بمبلغ 219.479,10 درهم

وأنه بمقتضى عقد بيع توثيقي مؤرخ في 2009/07/16 قبل عبد الفتاح اعقيري منح  
العارضة رهنا من الدرجة الاولى وذلك لضمان أداء مبلغ 250.000,00 درهم مع الفوائد  
الاتفاقية والتوابع والمصاريف انصب على كافة العقار الوارد بيانه بنفس العقد

العقار المسمى "العزوية-794"

الكائن بمراكش المنارة المكان المدعو العزوية

البالغ مساحته 51 سنتيار المشتمل على شقة

بالتابق الارضي من العمارة رقم 65

موضوع الرسم العقاري عدد 04/168319

مرفقة 2: عقد بيع توثيقي مؤرخ في 2009/07/16

حيث تم تقييد هذا الرهن بالمحافظة على الأملاك العقارية بمراكش المنارة كما يتجلى  
ذلك من شهادة خاصة بتقييد الرهن المرفقة طيه  
مرفقة 3: اصل شهادة خاصة بتقييد الرهن



زينب العراقي محامية بهيئة مراكش

160، شارع محمد الخامس،

عمارة الحرية، مدخل أ، كليز 40000 مراكش

الهاتف 212 524 43 50 32

الفاكس 212 524 43 50 28

الموقع الإلكتروني www.zineblaraqui.com

البريد الإلكتروني contact@zineblaraqui.com

## لذا التمس منكم

في إطار المادة 215 من القانون رقم 08.39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية  
الإذن لأحد السادة مأموري قسم التبليغات والتنفيذات لدى المحكمة الابتدائية تكون مهمته.

### التوجه عند :

السيد عبد الفتاح اعقيري Mr ABDEL FATTAH AAKIRI  
القاطن بحي السلام درب توبة رقم 71  
مراكش

### وعند حلوله بعين المكان:

- تذكيره بأنه منح لفائدة شركة وفا اموبيلي بوصفها ممثلة التجاري وفابنك رهنا من الدرجة الأولى انصب على كافة الملك المدعو "العزوية-794" الكائن بمراكش المنارة المكان المدعو العزوية البالغ مساحته 51 سنتيار المشتمل على شقة بالطابق الارضي من العمارة رقم 65 موضوع الرسم العقاري عدد 04/168319 والمسجل بالمحافظة على الأملاك العقارية بمراكش المنارة لضمان أداء مبلغ 250.000,00 درهم تضاف إليه الفوائد الاتفاقية والتوابع والصوائر.

- إنذاره بأنه مدين حاليا لشركة وفا اموبيلي بوصفها ممثلة التجاري وفابنك بمبلغ أصلي يرتفع إلى 219.479,10 درهم مع الفوائد الاتفاقية والتوابع والصوائر.

- إنذاره بان عليه أداء المبلغ أعلاه في حدود المبلغ المضمون بالرهن مع فوائده الاتفاقية لمدة سنتين داخل اجل أقصاه 15 يوم من تاريخ هذا الإنذار وإلا سيجبر على ذلك بواسطة بيع العقار المرهون موضوع الرسم العقاري عدد 04/168319 عملا بمقتضيات المادة 215 من القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية

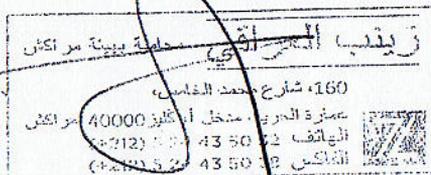
- تبليغ نسخة من هذا الإنذار إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة.

- تحرير محضر بكل ذلك للرجوع إليه عند الحاجة.

وتقبلوا سيدي فائق التقدير والاحترام

### طيه:

- كشف الحساب
- عقد بيع موثق
- أصل شهادة خاصة بتقييد الرهن
- شهادة الملكية.



## إنذار عقاري بمتابعة حجز عقاري

(الظهير الشريف رقم 1-11-178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011)  
(بتنفيذ قانون رقم 39-08 الخاص بمدونة الحقوق العينية)

المملكة المغربية  
وزارة العدل والحريات  
محكمة الاستئناف بمراكش  
المحكمة الابتدائية بمراكش

بتاريخ.....

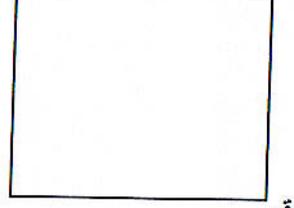
إن المكلف بالتنفيذ الموقع أسفله:

بمقتضى الشهادة الخاصة بتقييد الرهن المسلمة من طرف المحافظة العقارية

يشهد السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة

أن تقييدا وقع تضمينه بتاريخ 2009/08/26 سجل 275 عدد 2430

بالرسم العقاري عدد 04/168319 الملك المسمى "العزوية-794"



رقم .....

يذكر هذا الرقم في المراسلة

الكائن بمراكش المنارة المكان المدعو العزوية.

الطالب شركة وفا  
اموبيلي

البالغ مساحته 51 سنتيار المشتمل على شقة بالطابق الارضي من العمارة رقم 65

ضد

الذي يوجد على ملك السيد عبد الفتاح اعقيري

المطلوب السيد عبد الفتاح  
اعقيري

بناء على الطلب المقدم بتوجيه إنذار عقاري من طرف شركة وفا اموبيلي بوصفها ممثلة التجاري  
وقابنك

الرسوم القضائية:  
تاريخ القبض:

الجايلة محل المخابرة بمكتب الأستاذة زينب العراقي الحسيني المحامية بهيئة مراكش

في مواجهة السيد عبد الفتاح اعقيري الكائن بحي السلام درب توية رقم 71 مراكش.

رقم التوصل:

الواجب:

بأدائه ما للطالب عليه و قدره 219.479,10 درهم مع الفوائد و الصائر.

ينذركم بأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون، وذلك داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ  
التوصل تحت طائلة بيعه بالمزاد العلني سواء كنتم مدينين أصليين أو حائزين له.

يبين تاريخ تبليغ هذه الوثيقة طبقا  
لقانون المسطرة في شهادة تسليم  
من طرف السلطة التي قامت  
بالتبليغ.

وبمضمونه حرر هذا الإنذار وسيسلم في التاريخ المثبت في شهادة التسليم إلى السيد عبد الفتاح

اعقيري وإلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية طبقا للفقرة الثانية من المادة 216 من قانون 08-

39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

رئيس كتابة الضبط

2436 / 18/61631



## زينب العراقي

محامية بهيئة مراكش

14 ابريل 2018

طلب تبليغ وتنفيذ إنذار عقاري

م: 18/4687

إلى السيد رئيس كتابة الضبط لدى  
المحكمة الابتدائية / بمراكش

سيدي الرئيس،

باسم موكلتي شركة وفا اموبيلي بوصفها ممثلة التجاري وفابنك ونيابة عنها يشرفني  
ان اعرض على أنظاركم ما يلي:

ان موكلتي دائنة للسيد عبد الفتاح اعقيري بمبلغ أصلي يرتفع إلى 219.479,10 درهم  
ناتج عن عدم تسديده لرصيد حسابه السلبي كما يتجلى ذلك من كشف الحساب المشهود بمطابقته  
للدفاتر التجارية للعارضة الممسوكة بانتظام الموقوف في 2018/03/31  
مرفقة 1: كشف حساب الموقوف في 2018/03/31 بمبلغ 219.479,10 درهم

وأنه بمقتضى عقد بيع توثيقي مؤرخ في 2009/07/16 قبل عبد الفتاح اعقيري منح  
العارضة رهنا من الدرجة الاولى وذلك لضمان أداء مبلغ 250.000,00 درهم مع الفوائد  
الاتفاقية والتوابع والمصاريف انصب على كافة العقار الوارد بيانه بنفس العقد

العقار المسمى "العزوزية-794"

الكائن بمراكش المنارة المكان المدعو العزوزية

البالغ مساحته 51 سنتيار المشتمل على شقة

بالطابق الارضي من العمارة رقم 65

موضوع الرسم العقاري عدد 04/168319

مرفقة 2: عقد بيع توثيقي مؤرخ في 2009/07/16

حيث تم تقييد هذا الرهن بالمحافظة على الأملاك العقارية بمراكش المنارة كما يتجلى  
ذلك من شهادة خاصة بتقييد الرهن المرفقة طيه  
مرفقة 3: اصل شهادة خاصة بتقييد الرهن



زينب العراقي محامية بهيئة مراكش

الهاتف 212 524 43 50 32

الفاكس 212 524 43 50 28

الموقع الإلكتروني www.zineblaraqui.com

البريد الإلكتروني contact@zineblaraqui.com

160، شارع محمد الخامس،

عمارة الحرية، مدخل 1، كليز 40000 مراكش

## لذا التمس منكم

في إطار المادة 215 من القانون رقم 08.39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية  
الإذن لأحد السادة مأموري قسم التبليغات والتنفيذات لدى المحكمة الابتدائية تكون مهمته.

التوجه عند :

السيد عبد الفتاح اعقيري Mr ABDEL FATTAH AAKIRI  
القاطن بحي السلام درب توبة رقم 71  
مراكش

وعند حلوله بعين المكان:

- تذكيره بأنه منح لفائدة شركة وفا اموبيلي بوصفها ممثلة التجاري وفابنك رهنا من الدرجة  
الأولى انصب على كافة الملك المدعو "العزوية-794" الكائن بمراكش المنارة المكان  
المدعو العزوية البالغ مساحته 51 سنتيار المشتمل على شقة بالطابق الارضي من العمارة  
رقم 65 موضوع الرسم العقاري عدد 04/168319 والمسجل بالمحافظة على الأملاك  
العقارية بمراكش المنارة لضمان أداء مبلغ 250.000,00 درهم تضاف إليه الفوائد الاتفاقية  
والتوابع والصوائر.

- إنذاره بأنه مدين حاليا لشركة وفا اموبيلي بوصفها ممثلة التجاري وفابنك بمبلغ أصلي  
يرتفع إلى 219.479,10 درهم مع الفوائد الاتفاقية والتوابع والصوائر.

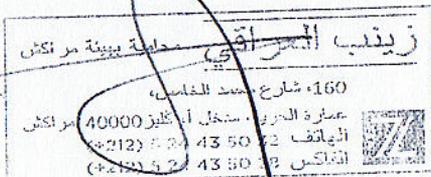
- إنذاره بان عليه أداء المبلغ أعلاه في حدود المبلغ المضمون بالرهن مع فوائده الاتفاقية لمدة  
سنتين داخل اجل أقصاه 15 يوم من تاريخ هذا الإنذار وإلا سيجبر على ذلك بواسطة بيع  
العقار المرهون موضوع الرسم العقاري عدد 04/168319 عملا بمقتضيات المادة 215  
من القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية

- تبليغ نسخة من هذا الإنذار إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة.

- تحرير محضر بكل ذلك للرجوع إليه عند الحاجة.

وتقبلوا سيدي فائق التقدير والاحترام

طيه:



- كشف الحساب
- عقد بيع موثق
- أصل شهادة خاصة بتقييد الرهن
- شهادة الملكية.