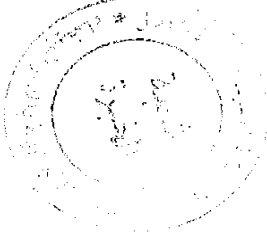


داادي محمد توفيق

مهندس معماري - خبير قضائي بالجدول الوطني

٢٥٨٧٩

2019



تقرير خبرة

مرفوع إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية والدار البيضاء

القاضي المقرر: الأستاذ منير دكبي

ملف رقم، 2019/8103/26982

أمر رقم، 26982

ملف التفتيش رقم، 2018/8516/224

الطالب: القرض الفلاحي المغربي في شخص ممثله القانوني

بأنه: حقة/ أسماء العراقي و حقة/ بصامه الفاسي فمري

من جهة،

ضد المطلوب: السيد كبوس محمد.

الكائن: الحي الممحمدي العنبرية 1 دقة 5 الرقم 13-الدار البيضاء

من جهة أخرى.

أكتوبر 2019

دقة أبو عباس الصبي طابق 2 حقة 4 حي المعاريف الدار البيضاء - الماتم 06 42 49 14 67

باسم الله الرحمن الرحيم

سيدي الفاضل المحترم،

لقد أسندت إليّ محكماتكم الموقرة بمقتضى الأمر رقم 26982 الصادر بتاريخ 2019/09/19 مهمة القيام بخبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 104746/س الكائن بالدار البيضاء.

موضوع الملف رقم: 2019/8103/2698

ملف التنفيذ رقم: 2018/8516/224

بين الطالب: القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني.

مقره الأساسي بساحة العلويين بالرباط.

نائبه: ذة/ أسماء العراقي – ذة/ بسامات الفاسي فهري.

من جهة،

ضد المطلوب: السيد كبوس محمد.

الكائن: الحي المحمدي العنترية 1 زنقة 5 الرقم 13-الدار البيضاء.

من جهة أخرى.

حيث حددت مأموريتي على الوجه التالي:

أولا : التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ وتحديد موقعه ومدى أقدميته.

ثانيا : تحديد مساحة العقار الحقيقية.

ثالثا : ذكر تحملات العقار.

رابعا: ذكر ما إذا كان العقار مكروى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

خامسا: تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة.

سادسا: تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

دادي محمد توفيق
مهندس معماري
خبير وطني محلف

- التقرير -

أولاً : التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ وتحديد موقعه.

ذلك أنني انتقلت زوال يومه الأربعاء 23 أكتوبر 2019 إلى عنوان العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد **104746/س** الملك المسمى "DAR CHMAINY" الكائن بشارع الشفشاوني زنقة الماندرين حي كاستور رقم 52 و 54 عين السبع الدار البيضاء. حيث وقفت بعين المكان على مقربة من الحي الصناعي، على العقار المذكور وهو مكون فيلا سكنية بداخل زقاق بدون منفذ تشتمل على طابق أرضي وطابقين علويين وسطح وفضاء خارجي خاص بها ولها ثلاثة مداخل على الزقاق المذكور. يحده شمالاً: الرسم العقاري عدد 104585س والرسم العقاري عدد 72560س. يحده جنوباً: زقاق بدون منفذ والرسم العقاري عدد 67582س. يحده شرقاً: الرسم العقاري عدد 67582س والرسم العقاري عدد 14600 d² يحده غرباً: زقاق بدون منفذ. (تفضلوا بالاطلاع على تصميم الموقع وعلى صورة الموقع عبر القمر الصناعي وعلى صور العقار رفقته).

ثانياً : تحديد مساحة العقار الحقيقية ومدى أقدميته.

ذلك أنه بعد الانتقال والوقوف بعين مكان على العقار موضوع التنفيذ بالعنوان المذكور أعلاه، وبعد الاطلاع على تصميمه الخرائطي المستخرج من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بالبيضاء- عين السبع الحي المحمدي، يتبين ما يلي:

- أن العقار المذكور لا زال مقيدا بشهادة الملكية المدلى بها وكأنه أرض عارية، حيث لم يتم تحيين وضعية البناءات المشيدة فوقه لدى مصالح المحافظة العقارية.
- أن الرسم العقاري عدد **104746/س** الملك المسمى "DAR CHMAINY" مملوك شياعا بين السادة: فاضمة، عائشة، فاطمة، نعيمة، عبد الله، أحمد، الحسن، محمد لقبهم كلهم كبوس، وفاضمة ايت إبراهيم، كل بحسب نسبة تملكه، ويتكون من فيلا سكنية بطابق أرضي وطابقين علويين وسطح وفضاء محيط بالبناء تم تشييدها فوق بقعة أرضية مساحتها 341,00 متر مربع منذ ما يزيد عن ثلاثين سنة.

حيث تبلغ المساحة المكسية في كل طابق ما يناهز 120 متر مربع بحسب تقديري لمساحة البناء من خارج المبنى. (تفضلوا بالاطلاع على التصميم الخرائطي)

ثالثاً : ذكر تحملات العقار.

ذلك أنه يستفاد من خلال الاطلاع على شهادة الملكية للعقار موضوع التنفيذ المستخرجة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بالبيضاء-

عين السبع الحي المحمدي بتاريخ 2018/1/25، أن العقار ذي الرسم العقاري عدد 104746/س الملك المسمى "DAR CHMAINY" الكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه، مثقل بعدة تحملات، نذكرها كالتالي:

1/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2001/10/10 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 600.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف ورثة كابوس علي لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.

2/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2002/04/22 من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 200.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف ورثة كابوس علي لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.

3/ الإنذار العقاري المقيد بتاريخ 2002/12/12 ضمانا لدين قدره 800.000,00 درهم على كافة الملك المذكور ضد ورثة كابوس علي لفائدة البنك المغربي لإفريقيا والشرق.

4/ حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2004/6/2 ضمانا لدين قدره 5.000.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة للسيد محمد كابوس لفائدة شركة واسمين كروب.

5/ الإنذار العقاري المقيد بتاريخ 2005/02/18 ضمانا لدين قدره 800.000,00 درهم على كافة الملك المذكور ضد ورثة كابوس علي لفائدة البنك المغربي لإفريقيا والشرق.

6/ حجز تنفيذي المقيد بتاريخ 2005/5/6 على كافة الملك المذكور لفائدة البنك المغربي لإفريقيا والشرق.

7/ حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/3/25 ضمانا لدين قدره 2.800.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة للسيد الحسن كبوس لفائدة أفريقيا غاز.

8/ حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/3/25 ضمانا لدين قدره 2.800.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة للسيد أحمد كبوس لفائدة أفريقيا غاز.

9/ حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/3/25 ضمانا لدين قدره 2.800.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة للسيد عبد الله كبوس لفائدة أفريقيا غاز.

10/ حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/3/25 ضمانا لدين قدره 2.800.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة للسيد محمد كبوس لفائدة أفريقيا غاز.
(تفضلوا بالاطلاع على شهادة الملكية بتاريخ 2018/1/25)

رابعا : ذكر ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

ذلك أنه من خلال الانتقال والوقوف بعين المكان بتاريخه على العقار موضوع التنفيذ بالعنوان المشار إليه أعلاه، وجدته مغلقا.

خامسا: تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة.

ذلك، وبعد المعاينة والاطلاع عن كثب بتاريخه على قيمة العقارات بالحي الذي يتواجد به العقار موضوع التنفيذ، وكذا بالمناطق المجاورة.

- وبالنظر إلى موقع العقار بحي سكني مكون من فيلات.

دادي محمد توفيق
مهندس معماري
خبير وطني محلف

- وبالنظر إلى موقع العقار بداخل زقاق بدون منفذ.
- وبالنظر لأقدمية العقار.
- وبالنظر إلى تواجد العقار بداخل منطقة CN-AS3 كما هي محددة بمرجع الأئمة المعتمد لدى الإدارة العامة للضرائب.
- وبالنظر إلى حالة صيانة العقار.
- واعتبارا لكون البيع سيكون بمثابة اليد الثانية.

وبناء عليه، فإني أحدد الثمن الحقيقي للعقار موضوع التنفيذ وقت اجراء الخبرة باعتماد

- قيمة المتر مربع للبقعة الأرضية في مبلغ 6.000,00 درهم.
- قيمة المتر مربع للمساحة المكسية في مبلغ 2.500,00 درهم.

وعليه فإن القيمة الإجمالية للعقار موضوع التنفيذ أرضا وبناء هي:

$$= (341 \text{ م}^2 \times 6000 \text{ درهم}) + (360 \text{ م}^2 \times 2500 \text{ درهم}) = 2.046.000,00 \text{ درهم} + 900.000,00 \text{ درهم} = 2.946.000,00 \text{ درهم}.$$

سادسا : تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

ذلك وتبعا لما تم بيانه بتفصيل أعلاه،

فإني أقترح تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 104746/س الملك المسمى "DAR CHMAINY" الكائن بشارع الشفشاوني زنقة الماندرين حي كاستور رقم 52 و 54 عين السبع الدار البيضاء. في مبلغ 2.250.000,00 درهم، (هكذا مليونين ومائتان وخمسون ألف درهم).

هذا ما آلت إليه مهمتي، ولمحمتكم الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات
إمضاء الخبير : محمد توفيق دادي

دادي محمد توفيق
مهندس معماري
خبير وطني بحلف
6 زنقة أبو عبد الله السبلي، الحارثية - الدار البيضاء
06 42 49 14 67 - dadi.moufik@gmail Com

المرفقات:

- نسخة مصورة من تصميم الموقع.
- صورة للموقع عبر القمر الصناعي.
- نسخة من التصميم الخرائطي.
- نسخة مصورة من شهادة الملكية.
- صور فتوغرافية للعقار موضوع التنفيذ.

Morcellement du T. 11059 C

Propriété dite : Dar Chmainy

Commune : Casablanca - Aïn Sébaa

Titre : 104746 C

Echelle 1 : 200°
Plan levé en Juin 1974
Limite de la propriété

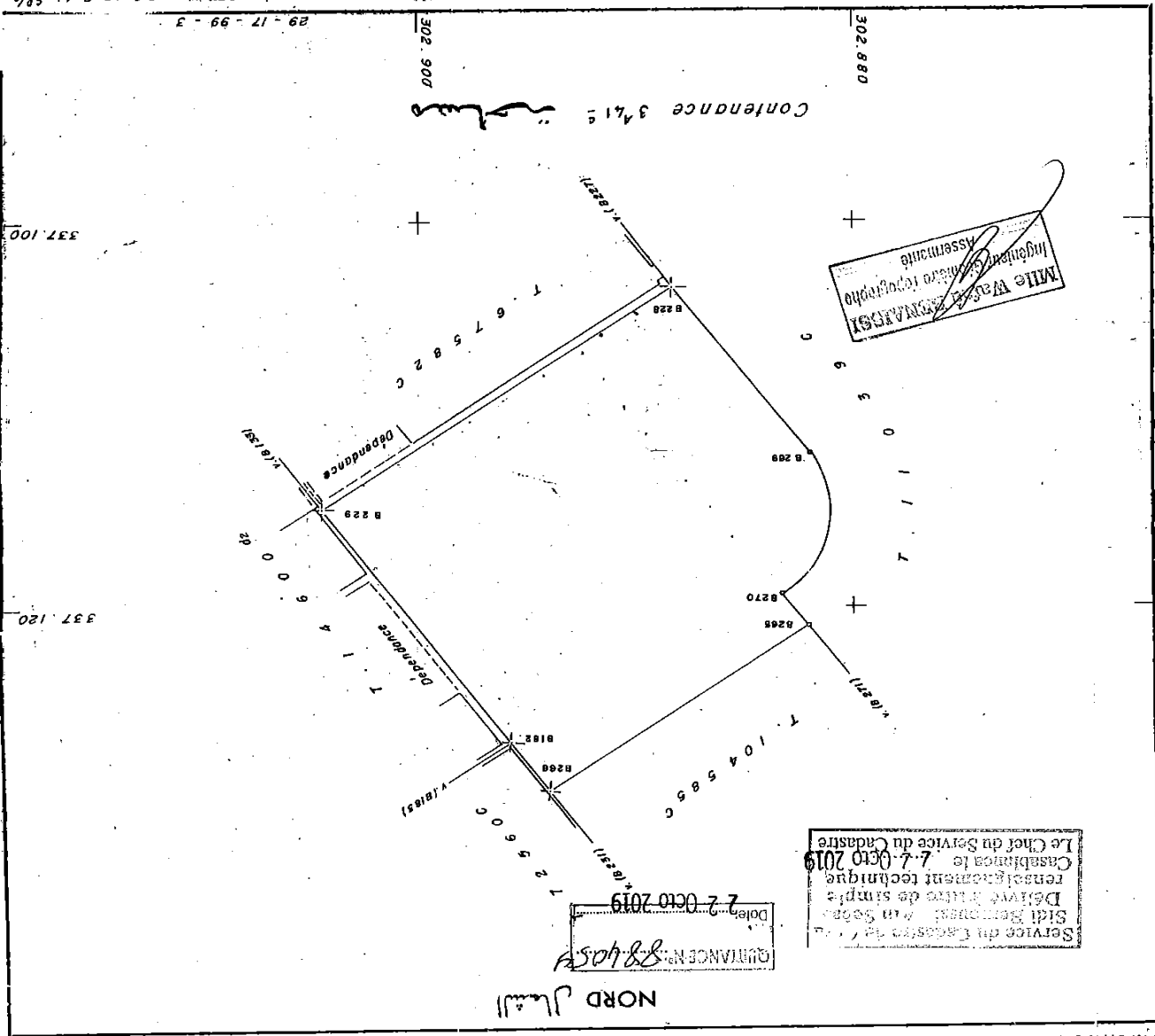
NORD
Jl. all

QUANTITE N°: 88458

Date: 7-7-2019

Service du Cadastre de Sidi Berradj
Sidi Berradj - Ain Sébaa
Décret n° 104746 C
renseignement technique
Casablanca le 7-7-2019
Le Chef du Service du Cadastre

MME WASSALY ZEMMATS
Ingénieur Géomètre Topographe
ASSEMBLÉE



MAPPE DE REPERAGE AU 1:1250°
CARTES DE L'I.C.N. AU 1:50 000
Casablanca
29 17 P 1 L. 2°/3

DIVISION DU CADASTRE
Plan levé par le Géomètre
Destinataire: M. BERRAJ

بالملح البيضاء عين السبع
5974746



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية يعين السبع-الحي المحمدي الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " DAR CHMAINY "، ذي الرسم العقاري عدد C/104746 الكائن ببلانبيضاء عين السبع مساحته 3 أ.ر 41 سنتييار المتكون من أرض عارية، هو في إسم:

- 1- فاضمة كبوس (FADMA KABOUS) بنسبة 480/7
- 2- عائشة كبوس (AICHA KABOUS) بنسبة 480/7
- 3- فاطمة كبوس (FATIMA KABOUS) بنسبة 480/7
- 4- نعيمة كبوس (NAIMA KABOUS) بنسبة 480/7
- 5- عبد الله كبوس (ABDELLAH KABOUS) بنسبة 480/110
- 6- احمد كبوس (AHMED KABOUS) بنسبة 480/110
- 7- الحسن كبوس (HASSAN KABOUS) بنسبة 480/110
- 8- فاضمة آيت ابراهيم (FADMA AIT BRAHIM) بنسبة 480/12
- 9- محمد كبوس (MOHAMED KABOUS) بنسبة 480/110

و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

1- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2001/10/10 (سجل : 15 عدد: 422) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه ستمائة الف درهم (600000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

ورثة كابوس علي

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب.

2- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2002/4/22 (سجل : 16 عدد: 2577) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين الف درهم (200000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

ورثة كابوس علي

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب.

3- إنذار عقاري المقيّد بتاريخ 2002/12/12 (سجل : 19 عدد: 1611) ضمانا لدين قدره 800000 درهم على كافة الملك المذكور ضد:

ورثة كابوس علي

لفائدة:

البنك المغربي لأفريقيا و الشرق



4 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2004/6/2 (سجل : 25 عدد: 2739) ضمنا لدين قدره 5000000 دهم كافة الحقوق المشاعة

-محمد كبوس
لفائدة:

شركة واسمين كروب

5 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2005/2/18 (سجل : 30 عدد: 1742) ضمنا لدين قدره 800000 دهم على كافة الملك المذكور

ضد :
-ورثة كابوس علي
للفائدة:

-البنك المغربي لأفريقيا و الشرق

6 - حجز تنفيذي المقيد بتاريخ 2005/5/6 (سجل : 31 عدد: 2822) على كافة الملك المذكور

للفائدة:

-البنك المغربي لأفريقيا و الشرق

7 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/3/25 (سجل : 55 عدد: 1618) ضمنا لدين قدره 2800000 دهم كافة الحقوق المشاعة

-الحسن كبوس
للفائدة:

-أفريقيا غاز

8 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/3/25 (سجل : 55 عدد: 1619) ضمنا لدين قدره 2800000 دهم كافة الحقوق المشاعة

-احمد كبوس
للفائدة:

-أفريقيا غاز

9 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/3/25 (سجل : 55 عدد: 1620) ضمنا لدين قدره 2800000 دهم كافة الحقوق المشاعة

-عبد الله كبوس
للفائدة:

-أفريقيا غاز

10 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/3/25 (سجل : 55 عدد: 1621) ضمنا لدين قدره 2800000 دهم كافة الحقوق المشاعة

-محمد كبوس
للفائدة:

-أفريقيا غاز



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

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

حرر بعين السبع-الحي المحمدي في: 2018/1/25 على الساعة 10 و 33 دقيقة و 19 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المدخليل :

رقم : 1381

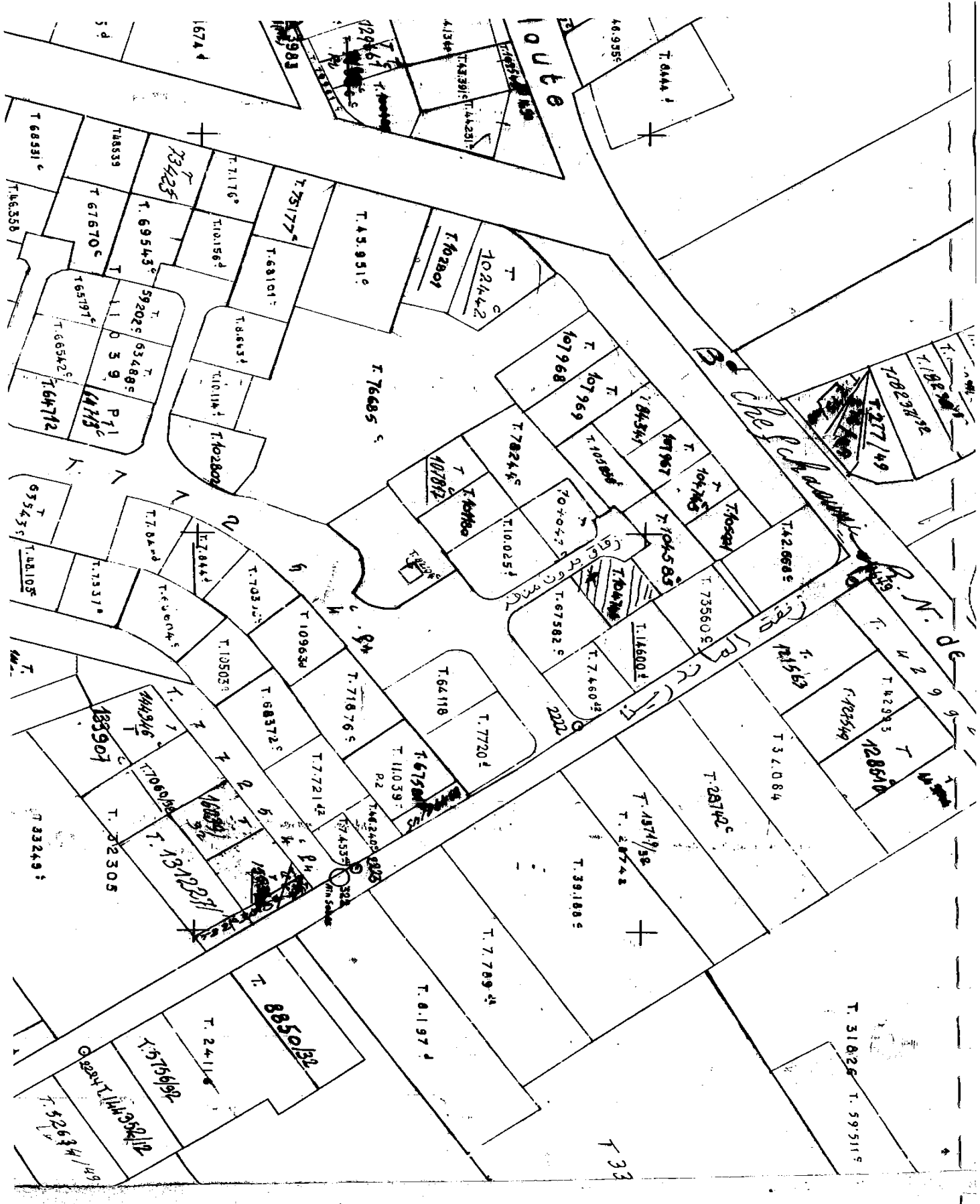
مدفوع : 100 درهم

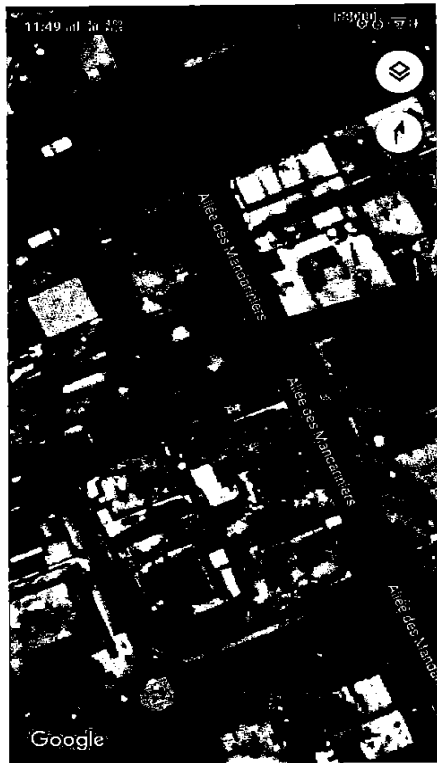
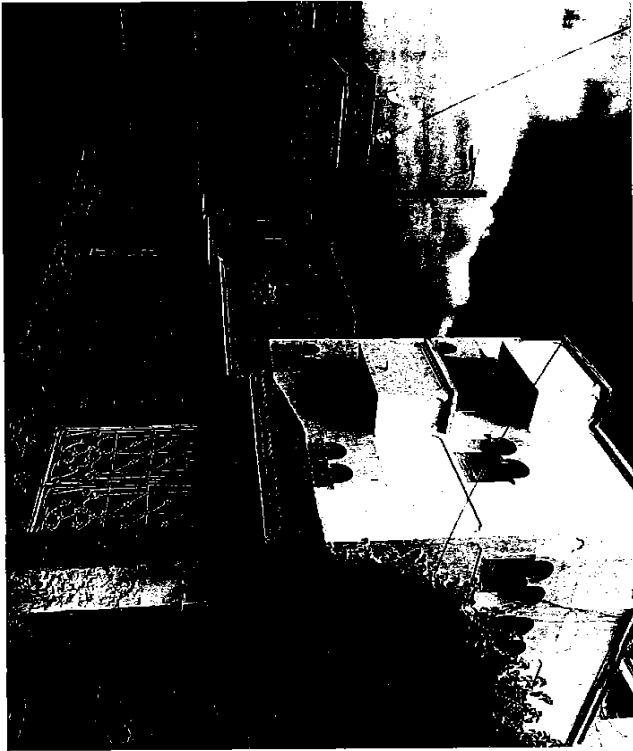
بتاريخ : 2018/1/23

طالب الشهادة :

AWANAWIDANE

Abdo elhag





ادي محمد توفيق
مهندس معماري
خبير وطني محلف

