

50041

وزارة العدل

المملكة المغربية

نسخة طبق الأصل

عبد السلام ازبيطو
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
خبير دولي في ميدان القناطر والطرق
مهندس دولة الهندسة المدنية والاشغال العمومية

تقرير الخبرة

وزارة العدل

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية بالمحمدية

ملف التنفيذ 2021/799

نسخة طبق الأصل

الأستاذ محمد خضروب----- نائب رئيس المحكمة الابتدائية بالمحمدية

عبد السلام ازبيطو
مهندس دولة
خبير لدى المحاكم

نسخة طبق الأصل

بناء على المهمة موضوع الملف المشار اليه طرته والتي جاء فيها.

موضوع التنفيذ

و بناء على الطلب المقدم من طرف شركة صوفاك ينوب عنها بسمات الفاسي الفهري و أسماء العراقي المحامي بهيئة البيضاء و الرامي الى تبليغ انذار عقاري في مواجهة السيدة نعيمة الضو الساكنة بتجزئة بيتي سكن 07 SM الطابق الثاني رقم 132 بني يخلف المحمدية.
و بمقتضى شهادة التقيد الخاصة الصادرة عن المحافظة العقاري بالمحمدية موضوع الرسم العقاري عدد 26/18993.

و بناء على شهادة الملكية المتعلقة بالعقار موضوع الإنذار العقاري عدد 26/18993.

و بناء على محضر الإنذار العقاري
و حيث ان شعبة التنفيذ المدني بهذه المحكمة لا تتوفر على البيانات الكافية بخصوص العقار المحفظ ذي الرسم العقاري عدد 26/18993 الكائن بالمحمدية مما يدعو الى الاستعانة بخبير مختص يعهد اليه التوجه الى العقار أعلاه لانجاز المطلوب.
و تبعا لذلك يشرفني ان التمس من سيادتكم ما يلي

- تعيين خبير مختص في الشؤون العقارية تكون مهمته
- التوجه الى العقار ذي الرسم العقاري عدد 26/18993 و الكائن بالمحمدية و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى اقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما اذا كان مكري للغير او مغفلا او مشغولا من طرف المنفذ عليه و على ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار و قد اجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيعه بالمزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فتوغرافية.

نسخة طبق الأصل

يوم انجاز المهمة

- و بمجرد توصلي بالمهمة من طرف المحكمة الابتدائية بالمحمدية انتقلت يوم 2021/10/11 على الساعة الثانية بعد الزوال لماكن تواجد العقار ذي الرسم العقاري عدد 26/18993 الكائن بالمحمدية.
- و بعد عدة محاولات للولوج الى الشقة و الالتقاء بصاحبة الشقة عنوانها (بتجزئة بيتي سكن 07 SM الطابق الثاني رقم 132 بني يخلف المحمدية) السيدة نعيمة الضو لم أتمكن من الولوج اليها.

معاينة العقار

- هذا الملك ذي الرسم العقاري عدد 26/19797 المتكون الكائن بتجزئة بيتي سكن 07 SM الطابق الثاني رقم 132 بني يخلف المحمدية و المتواجد في الجهة الجنوبية الغربية لمدينة المحمدية.

مهندس دولة
السلام
مخلف بني

- يقع هذا العقار على شارع فلسطين ضمن مجمع سكني المعروف بعماراته ذات الطابع الاقتصادي بقربها عدة مرافق تجارية (كمقهى مارينا بيش المحمدية و مقهى بيلا فيسطا) و من مرافق إدارية كتجاري وفابنك الذي يوجد عى مستوى تقاطع الطريق الوطنية رقم 01 و الطريق P3313 الفاصل بين بني يخلف و المحمدية.
- و يقربها أيضا مرافق ترفيهية كدار الشباب بني يخلف و من مرافق تعليمية كمدرسة جوزيف هنري و مرافق صحية (كصيدية أسماء و صيدلية بني يخلف).
- حيث تمكنت من معرفة مساحة العقار بالولوج الى احد مساكن الجيران و الذي اكد لي ان الشقق المتواجدة في هذا الطابق 2 تبلغ مساحتها 56 متر مربع و المتكونة من صالون و غرفة و مطبخ و حمام و أخيرا مرحاض.
- لمزيد من التوضيح الاطلاع تحته على صورة مؤخودة بواسطة الأقمار الاصطناعية التي توضح موقع العقار.



- هذا العمارة التي يتواجد بها العقار بحالة رديئة من حيث الاشغال الثانوية Finition (الصباغة و الكبس و النجارة الخشبية و الالمنيوم و الزليج ...).
- و يجدر الإشارة ان هذا العقار موضوع التنفيذ يصعب الولوج اليه باعتبار انه يبعد عن الطريق الرئيسية الطريق P3313 الفاصل بين بني يخلف و المحمدية ب 1.2 كلم.
- و يتواجد هذا العقار في منطقة معروفة بالسكن الاقتصادي (مشاريع بيتي سكن و اليانس دارا) .
- زيادة على ذلك فهذه الشقة تتواجد في عمارة من فئة 4 طوابق.

عبد السلام
مهندس دولة
محلف للمعاينة

- لمزيد من التوضيح الاطلاع تحته على الصور المؤخودة في عين المكان للعمارة و لمرافقها الداخلية و كذلك اخذ صورة خارجية لباب الشقة التي تتواجد بها المنفذ عليها السيدة نعيمة الضو.

تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

- (- نظرا لموقع العقار الذي يتواجد في الجانب الجنوبي الغربي لمدينة المحمدية (قرب الطريق السيار A501 الفاصل بين الدار البيضاء و الرباط).
- (- ونظرا لمساحة الشقة التي مساحتها 56 متر مربع تقريبا.
- (- ونظرا للوضعية العقارية الحالية التي يعيشها العقار في مدينة المحمدية.
-) و نظرا لموقع هذا العقار الذي يقربه عدة مرافق تجارية (كمقهى مارينا بيش المحمدية و مقهى بيلا فيسطة) و من مرافق إدارية كتجاري وفابنك و من مرافق ترفيهية كدار الشباب بني يخلف و من مرافق تعليمية كمدرسة جوزيف هنري و مرافق صحية (كصيدية أسماء و صيدلية بني يخلف).
- و بالتالي تتحدد قيمة الملك ذي الرسم العقاري 26/18993 الكائن بالمحمدية.

210000.00 درهم نسخة طبقة الأصل

الوثائق المرفقة مع التقرير .

- امر باسم جلالة الملك ملف التنفيذ عدد 2021/799.
- بعض الصور للعمارة التي تتواجد بها الشقة ذي الرسم العقاري عدد 26/18993 الكائن بالمحمدية.

امضاء

عبد السلام ازبيطو

خبير محلف لدى المحاكم
خبير دولي في ميدان القناطر والطرق
مهندس دولة الهندسة المدنية
تحت جميع التحفظات

عبد السلام ازبيطو
مهندس دولة الهندسة المدنية
محلف لدى المحاكم

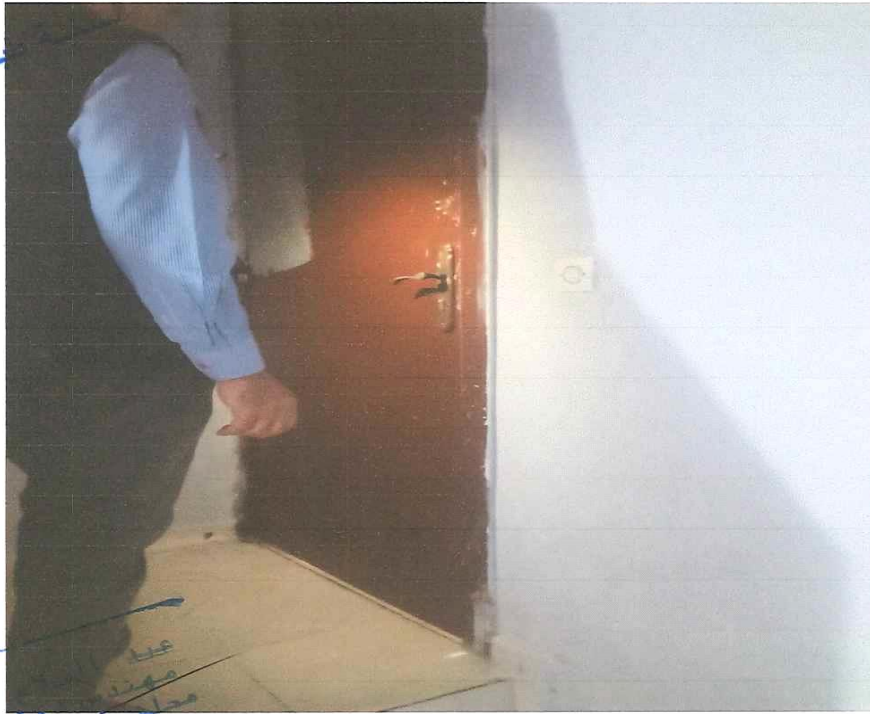
نسخة طبق الأصل

هذه الصورة تحته توضح حالة العمارة التي تتواجد بها الشقة ذي الرسم العقاري عدد 26/18993.
الصورة 01



الصورة 02

نسخة الأصل



عليه
مهندس
ملك لدى المصالح

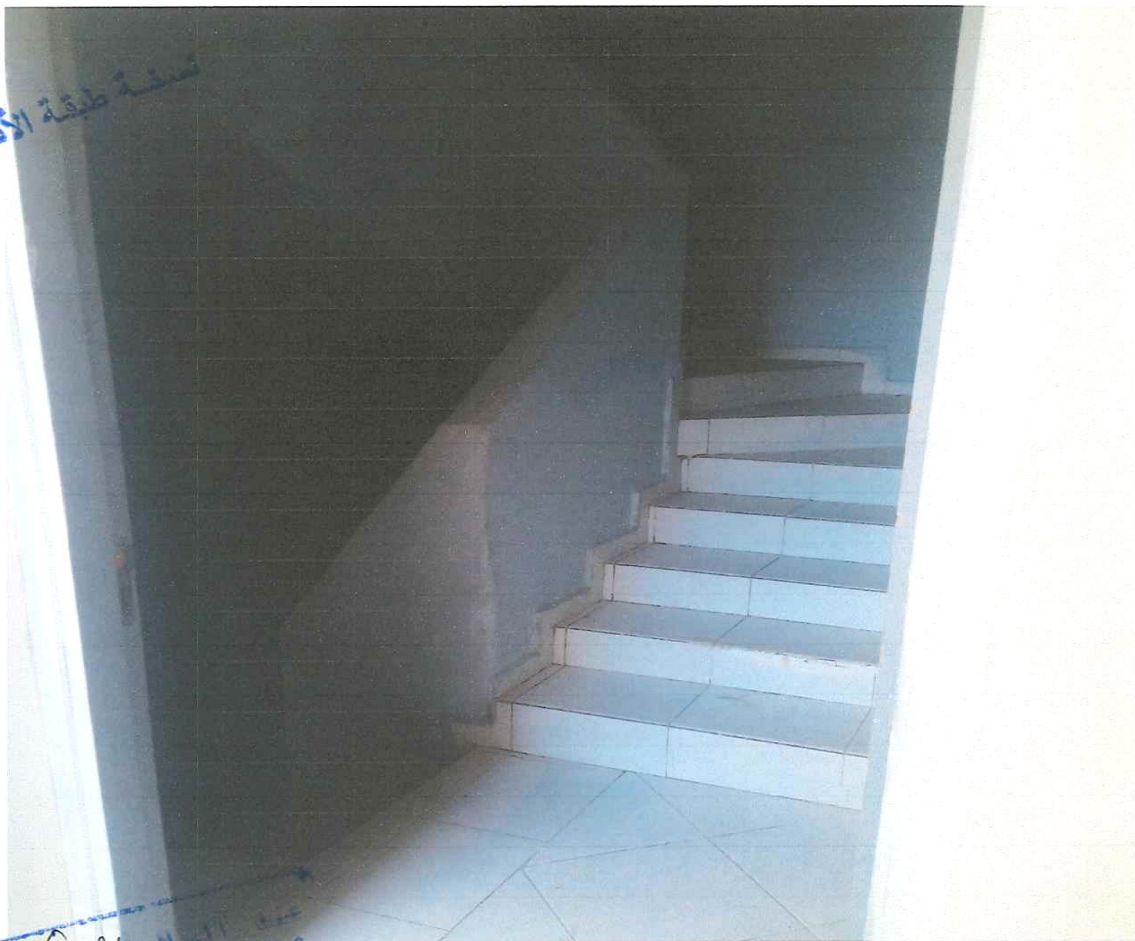
نسخة طبقه الأصل

الصورة 03



الصورة 04

نسخة طبقه الأصل



عبد السلام
مهندس دولي
محلف لدى المصالح



514 MARS 2022

عبد السلام ازبيطو
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
خبير دولي في ميدان القناطر والطرق
مهندس دولة الهندسة المدنية والاشغال العمومية

ملحق تقرير التنفيذ

**** لإصلاح خطأ مادي ****

وزارة العدل

محكمة الاستئناف بالبيضاء

المحكمة الابتدائية بالمحمدية

نسخة طبقية الأصل

ملف التنفيذ 2021/799.

الطالب - نعيمة الضو.

المطلوب - شركة صوفاك.

الاستاد محمد خضروب نائب رئيس المحكمة الابتدائية بالمحمدية

عبد السلام ازبيطو
مهندس دولة
محلف لدى المحاكم

Page 1 | 7

العنوان : شارع كلميمة زنقة اولاد سعيد عمارة بوعرفة 1 الشقة 5 بوركون الدار البيضاء

الدار البيضاء يوم 2022/03/11.

بناء على المهمة موضوع الملف المشار اليه طرته والتي جاء فيها. موضوع الخبرة " منطوق الحكم التمهيدي".

نسخة طبق الأصل

- و بناء على الطلب المقدم من طرف شركة صوفاك ينوب عنها بسمات الفاسي الفهري و أسماء العراقي المحاميان بهيئة البيضاء و الرامي الى تبليغ اندار عقاري في مواجهة السيدة نعيمة الضو الساكنة بتجزئة سكن 07SM الطابق الثاني رقم 132 بني يخلف المحمدية.
- و بناء على شهادة الملكية المتعلقة بالعقار موضوع الاندار العقاري عدد 26/18993.
- و بناء على محضر الاندار العقاري و حيث ان الشعبة التنفيذ المدني لا تتوفر على البيانات الكافية بخصوص العقار المحفظ دي الرسم العقاري عدد 26/18993 الكائن بالمحمدية مما يدعو الى الاستعانة بخبير مختص يعهد اليه التوجه الى العقار أعلاه لانجاز المطلوب.
- و تبعا لذلك يشرفني ان التمس من سيادتكم ما يلي
- تعيين خبير مختص في الشؤون العقارية تكون مهمته
- التوجه الى العقار دي الرسم العقاري 26/18993 و الكائن بالمحمدية و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و تحديد موقعه و مدى اقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنسيق ما اذا كان مكري للغير او مغلقا او مشغولا من طرف المنفذ عليه و على ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت اجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيعه بالمزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فترغرافية.

سيدي الرئيس-

يشرفني ان اضع بين ايديكم تقرير التنفيذ عدد 2021/799 المتعلق بالملف المذكور مراجعه أعلاه الصادر عن محكماتكم الموقرة.

التوصل بإجراء الخبرة

بعد ان توصلت بتبليغ بإجراء التنفيذ من المحكمة الابتدائية بالمحمدية بتاريخ 2021/10/11. تم تحديد موعد يوم 2021/03/10 على الساعة الثانية بعد الزوال في عين المكان بالعقار المسمى ** هنري كورسيبي 26 ** دي الرسم العقاري عدد 26/18993 الكائن بالمحمدية.

و بعدها قمت بالانتقال الى الشقة رقم 11 بالطابق الثالث من العمارة B ** زاوية شارع الزر قطوني مع زنقة عبد المومن و بعد عدة محاولات تبين لي ان هذا العقار مغلق و لا يتواجد به أي احد - بابه ابيض خشبي كما هو موضح في الصور في المرفقات.

كا التقيت بحارس العمارة و الذي صرح لي ان هذا العقار موضوع الرسم العقاري 26/18993 مكري لأجانب من جنسية افرقية.

الدار البيضاء يوم 2022/03/11.

بناء على المهمة موضوع الملف المشار اليه طرته والتي جاء فيها.
موضوع الخبرة " منطوق الحكم التمهيدي ".

نسخة طبق الأصل

- و بناء على الطلب المقدم من طرف شركة صوفاك ينوب عنها بسمات الفاسي الفهري و أسماء العراقي المحاميان بهيئة البيضاء و الرامي الى تبليغ اندار عقاري في مواجهة السيدة نعيمة الضو الساكنة بتجزئة سكن 07SM الطابق الثاني رقم 132 بني يخلف المحمدية.
- و بناء على شهادة الملكية المتعلقة بالعقار موضوع الاندار العقاري عدد 26/18993.
- و بناء على محضر الاندار العقاري و حيث ان الشعبة التنفيذ المدني لا تتوفر على البيانات الكافية بخصوص العقار المحفظ دي الرسم العقاري عدد 26/18993 الكائن بالمحمدية مما يدعو الى الاستعانة بخبير مختص يعهد اليه التوجه الى العقار أعلاه لانجاز المطلوب.
- و تبعا لذلك يشرفني ان التمس من سيادتكم ما يلي
- تعيين خبير مختص في الشؤون العقارية نكون مهمته
- التوجه الى العقار دي الرسم العقاري 26/18993 و الكائن بالمحمدية و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و تحديد موقعه و مدى اقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنسيق ما اذا كان مكري للغير او مطلقا او مشغولا من طرف المنفذ عليه و على ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت اجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيعه بالمزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فترغرافية.

سيدي الرئيس-

يشرفني ان اضع بين ايديكم تقرير التنفيذ عدد 2021/799 المتعلق بالملف المذكور مراجعه أعلاه الصادر عن محكماتكم الموقرة.

التوصل بإجراء الخبرة

نسخة طبق الأصل

بعد ان توصلت بتبليغ باجراء التنفيذ من المحكمة الابتدائية بالمحمدية بتاريخ 2021/10/11.
تم تحديد موعد يوم 2021/03/10 على الساعة الثانية بعد الزوال في عين المكان بالعقار المسمى ** هنري كورسيبي 26 ** دي الرسم العقاري عدد 26/18993 الكائن بالمحمدية.

و بعدها قمت بالانتقال الى الشقة رقم 11 بالطابق الثالث من العمارة B ** زاوية شارع الزر قطوني مع زنقة عبد المومن و بعد عدة محاولات تبين لي ان هذا العقار مغلق و لا يتواجد به أي احد - بابه ابيض خشبي كما هو موضح في الصور في المرفقات.
كا التفتت بحارس العمارة و الذي صرح لي ان هذا العقار موضوع الرسم العقاري 26/18993 مكري لأجانب من جنسية افرقية.

Page 2 | 7

العنوان " شارع كلميمة زنقة اولاد سعيد عمارة بوعرفة 1 الشقة 5 بوركون الدار البيضاء

نسخة طبق الأصل

معاينة العقار و تقييمه
أولا

هذا الملك المسمى ** هنري كورسيي 26 ** دي الرسم العقاري 26/18993 المتكون من
القسم المرفزة رقم 40 مساحتها 122 متر مربع المشتملة على شقة بالطابق الثالث من العمارة رقم
ب
10000/474 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/22 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من
الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي D/14824 المتكون من الإقامة الكائنة بالمحمدية.
كم ان هذه الشقة تدخل ضمن فئة الشقق الراقية و المتواجدة من عمارة من فئة طابق سفلي + 4 طوابق
علوية.

و بعد اخذ معلومات من حارس العمارة تبين لي ان هذه الشقة مكونة من 2 غرف + صالون + بهو +
مطبخ + حمام / مرحاض لها واجهين على كل شارع الزرقطوني و زنقة عبد المومن بحالة متوسطة
من الاشغال الثانوية ** الصباغة و الزليج و الكبص و نجارة الالمنيوم و الخشبية **. و يقرب هذا العقار عدة مرافق تجارية ك Paul Mohammedia و مقهى Oliveri Mohammedia و مرافق إدارية كالادارة الجهوية للضرائب و جماعة المحمدية و بريد المغرب و مرافق ترفيهية كبارك المحمدية.

من جهة أخرى فيسهل الوصول الى هذا العقار عبر شارع محمد زفزاف عبر الطريق الوطنية رقم 9
الفاصلة بين المحمدية و الدار البيضاء.
زيادة الى ذلك يتواجد هذا العقار في منطقة ساحلية مما يكسبه قيمة إضافية.

إضافة الى ذلك

بالنسبة للتحملات على مستوى الرسم العقاري عدد 26/18993.

1* الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2014/06/30 ** سجل 73 عدد 15 ** ضمانا لدين قدره
150227.35 درهم
ضد نعيمة ضوو.
لفائدة شركة صوفاك.

2* حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2015/08/07 ** سجل 79 عدد 949 ** ضمانا لدين قدره 102000.00
درهم
ضد نعيمة الضو
لفائدة مصطفى دحماني.

3* حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2019/07/15 ** سجل 116 عدد 368 ** ضمانا لدين قدره 50395.16
درهم
ضد نعيمة ضوو
لفائدة شركة ايكدوم.

عبد السلام
مهندس دولة
مكلف لدى المحاكم

نسخة طبقة الأصل

الصورة 1 - صورة للواجهة الخارجية للعمارة.

نسخة طبقة الأصل



عبد السلام
مهندس دولة
مكلف لدى المحاكم

Page 4 | 7

العنوان " شارع كلميمة زنقة اولاد سعيد عمارة بوعرفة 1 الشقة 5 بوركون الدار البيضاء

نسخة طبقه الأصل

الصورة 2 - صورة لأدراج بالعمارة -



نسخة طبقه الأصل

الصورة 3 - صورة لمرافق العمارة



Page 5 | 7

العنوان " شارع كلميمة زنقة اولاد سعيد عمارة بو عرفة 1 الشقة 5 بوركون الدار البيضاء

عبد السلام
مهندس دولة
محلف لدى المحاكم

نسخة طبقه الأصل

الصورة 4 - صورة لمرافق العمارة .



نسخة طبقه الأصل

الصورة 6 - صورة لباب الشقة موضوع التنفيذ.



عبد السلام
مهندس دولة
محلف لدى المحاكم

نسخة طبق الأصل

تقييم العقار

نظرا لموقع العقار دي الرسم العقاري 26/18993 المتواجد في الطابق الرابع بالعمارة B بزاوية شارع الزر قطوني و زنقة عبد المومن بالمحمدية.
نظرا لتواجد هذا العقار في منطقة معروفها بنشاطها التجاري المهم مما يكسبها قيمة إضافية.
و نظرا لحالة العمارة الجيدة داخليا و خارجيا.
و نظرا بان هذه الشقة لها واجهتين و بسهولة الولوج اليها و بتواجدها بمنطقة ساحلية.
و نظرا للتحريات التي قمت بها عند المفاوضين و سمسرة العقار المتواجدين في هذه المنطقة.
و نظرا للمساحة العقار الذي تبلغ مساحتها 122 متر مربع.

فاني اقترح انطلق البيع بالمزاد العلني للعقار في ثمن

1525000.00 درهم

نسخة طبق الأصل

فاني اضع نفسي رهن إشارة محكماتكم الموقرة إذا طلبت مني المزيد من التوضيح في الموضوع.
الي هنا تنتهي مهمتي في هذه الخبرة سيدي القاضي وأتمنى ان أكون قد وفقت في أداء مهتمي وما توفيقى الا بالله عليه توكلت وهو رب العرش العظيم وهذا ما وصلت اليه نتيجة ابحاثنا واجتهاداتنا والراي السديد لحضارتكم والمجلس الموقر في الموضوع ,ولمحكماتكم الموقرة واسع النظر.
الوثائق المرفقة مع التقرير

- نسخة من شهادة الملكية عدد 26/18993.
- نسخة من ملف التنفيد 2021/799.

امضاء

عبد السلام ازبيطو

خبير محلف لدى المحاكم

خبير دولي في ميدان القناطر والطرق

مهندس دولة الهندسة المدنية

تحت جميع التحفظات

عبد السلام ازبيطو
مهندس دولي في ميدان القناطر والطرق
محلّف لدى المحاكم

Page 7 | 7

العنوان : شارع كلميمة زنقة اولاد سعيد عمارة بوعرفة 1 الشقة 5 بوركون الدار البيضاء