

YOUSSEF IDRISSE MANSOURI
ARCHITECTE - URBANISTE
DR. EN SCIENCES DE L'ENVIRONNEMENT
ET DE L'AMMENAGEMENT DU TERRITOIRE
EXPERT ASSERMENTE

56076

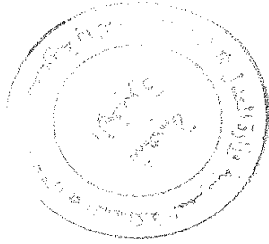
يوسف إدريسي منصورى
مهندس معمارى
أخصائى فى التعمير
دكتور فى علوم البيئة
والإعداد الترابى

خبير قضائى محلف
لدى محاكم المملكة المغربية

مرجع رقم: 2018/02/02

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

12 | 12 | 2018



القاضى المقرر: ذ. اعمر والحيلولى.

ملف رقم : 2017/8103/30612
المدعى : شركة وفا ايموبيلى.
المدعى عليه : السيد أفقىر نوال ومن معه.

نسخة طبق الأصل

تقرير خبرة

الرسم العقارى عدد 45/75497

الملك المسمى " ايك 3-9 "

بسم الله الرحمن الرحيم

يوسف إدريسي منصوري
خبير قضائي محلف.
شارع مولاي يوسف، زنقة بوكراع رقم 175،
إقامة حسام جاسم، بوركون، الدار البيضاء.
الفاكس : 05.22.47.41.72
المحمول : 06.61.44.45.97

البيضاء في : 2018/02/07

القاضي المقرر: ذ./ اعمر الحيلولي.

ملف رقم : 2017/8103/30612
المدعى : شركة وفا ايموبيلي.
المدعى عليه : السيد أفقير نوال ومن معه.

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء.

سلام تام بوجود مولانا الإمام.

وبعد،

سيدي الرئيس،
يتشرف الممضي أسفله يوسف إدريسي منصوري خبير قانوني في الشؤون العقارية، والقاطن بشارع مولاي يوسف،
زنقة بوكراع 175، إقامة حسام جاسم، الدار البيضاء، أن يذكركم أنه سبق لكم انتدائي في القضية المشار إليها طيه،
ويسرنى أن أضع تحت أنظاركم تقريرى في الموضوع.

ماهية القرار التمهيدي القاضي بالخبرة

بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه.
وحيث يظهر أن الطلب مبني على أساس.
و بناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم 53/95 المحدث للمحاكم التجارية.
لهذه الأسباب، نعين الخبير يوسف إدريسي منصوري.

الانتقال إلى عين المكان موضوع الخبرة

بعدما توصلت بالمهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة، انتقلت في في يوم 05 فبراير 2018، على الساعة الثانية عشرة صباحا إلى عين المكان، زنقة عمرو بن العاص (زنقة DOCTEUR ROUX)، إقامة DALYA D'OR، الطابق الثالث، الصخور السوداء، مدينة الدار البيضاء، موضوع الرسم العقاري عدد 45/75497.

المعاينة الداخلية للعقار موضوع الخبرة

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى " إيك 3-9 "، ذي الرسم العقاري عدد 45/75497، الكائن بزنقة عمرو بن العاص (زنقة DOCTEUR ROUX) بقعة DALYA D'OR، الصخور السوداء، مدينة الدار البيضاء، هو عبارة عن شقة معدة للسكن، توجد على مستوى الطابق الثالث من العمارة، مشتملة على صالون و ثلاث غرف و حمام و مطبخ و بيت للنظافة، مساحتها الإجمالية 74 متر مربع.

المعاينة الخارجية للعقار موضوع الخبرة

- العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 45/75497 هو عبارة عن شقة معدة للسكن، توجد بعمارة سكنية، على مستوى الطابق الثالث.
- بناء العمارة حديث العهد.
- الحي الذي توجد به العمارة بعد من فئة السكن العائلي الجودة.

المعلومات المحصل عليها من شهادة الملكية المشتركة

- إن المحافظ على الأملاك العقارية بعين السبع- الحي المحمدي يشهد:
- أ- أن الملك المسمى " إيك 3-9 "، ذي الرسم العقاري عدد 45/75497 المتكون من:
- أ-1- القسمة المفرزة رقم 11-11a، مساحتها 74 سنتيما المشتملة على شقة بالطابق الثالث بما فيها امتداد 10 متر مربع.
- ب- 156/11.37 من ارض العمارة ، و 10000/729 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد C/9845 المتكون من العمارة المكتبة بالبيضاء للصخور السوداء.
- هو إلى حد الآن في اسم:
- 1- عبد الرحيم فداني بنسبة 2/1
- 2 - نوال افقير بنسبة 2/1

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحصر عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا:

- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري.

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/01/08 (سجل: 87 عدد: 686) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500000 درهم) على كفاة الملك المذكور من طرف:

1- نوال افقير

2 - عبد الرحيم فداني.

لفائدة

- شركة التجاري وفا بنك

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد -
2- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/09/29 (سجل: 99 عدد: 515) ضمانا لدين قدره 31249.89 درهم
على كافة الحقوق المشاعة.
- عبد الرحيم فداني.
لفائدة:

- شركة وفا سلف.
2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/01/16 (سجل: 413 عدد 1935) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف
مبلغه خمسة وثلاثون ألف درهم (35000 درهم) على كافة الملك المذكور
من طرف:
- حسن بكيري
لفائدة
- التجاري وفا بنك

البحث عن قيمة العقار موضوع الخيرة مع تحديد الثمن الانطلاقي لبيعه بالمزاد العلني

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة المؤقتة، وبناء على المعاينة والطواف اللذين أجريتهما في هذا اليوم، وبناء
على التحريات التي قمت بها تجاه الجوار، وكذا المعلومات التي حصلت عليها من طرف بعض الوكلاء العقاريين
الذين يمارسون في المنطقة، فإني أقترح ثمن المتر المربع في 10.000 درهم.

الثمن الحقيقي للعقار:

فيكون ثمن العقار هو: 10.000 درهم \times 74 م م = 740.000 درهم.

الثمن الافتتاحي لعرض العقار:

بما أن العقار سيعرض عن طريق المزاد العلني، فإني أخفض الثمن المقترح بنسبة 20 %.

$$740.000 \text{ درهم} \times 0.80 = 592.000 \text{ درهم}$$

فيكون الثمن الأدنى لعرض العقار عن طريق المزاد العلني هو 592.000 درهم .

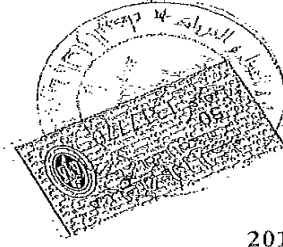
(خمسة مائة واثنان وتسعون ألف درهما).

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، ولمحمتكم المؤقتة الرأي السديد في القول والفصل.

تحت جميع التحفظات القانونية
الخبير القضائي إدريسي منصور يوسف

المرفقات:

- نسخة للمقال الافتتاحي.
- نسخة لشهادة الملكية المشتركة.
- نسخة للأمر القضائي.
- صور طيوغرافيا.



2017/11/07

مقال رام إلى تعيين خبير

0 NOV 2017
1756076

1756076 :!

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

إن شركة وفا عقولبي بوصفها ممثلة التجاري وفا بنك شركة مساهمة رأسمالها 50.000.000,00 درهم مقرها الأساسي ب 112 زاوية زنقة رومبروند وشارع عبد المؤمن الدار البيضاء ينقلنا ويديرها السادة رئيس وأعضاء مجلسها الإداري القاطنين جميعا بصفتهم هذه بنفس العنوان أعلاه. الجاعلة محل المخابرة معها بمكتب الأستاذتين بسمات الفاسي فهري وأسماء العراقي الحسيني المحاميتين بهيئة الدار البيضاء

لها الشرف بان تعرض على أنظار جنابكم ما يلي:

حيث ان العارضة تباشر حاليا إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للعقار المملوك السيدة نوال افقير و السيد فنداتي عبد الرحيم والمدعو " ايك 3-9 " الكائن بالطابق الثالث زنقة عمرو بنو العاص زنقة DOCTEUR ROUX أنصخور السوداء بالدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 45/75497.

حيث ان هذه الإجراءات هي موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2017/8516/1907 كما يتجلى ذلك من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري المدلى به طيه مرفقة 1: إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري

حيث أن المعارضة لما مصلحة كبيرة في المطالبة بتعيين حبير قصد تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمراد
بلي للعقار الأنف الذكر

لذا ومن اجله

تلتمس المعارضة من جنابكم سيدي الرئيس :

- تعيين احد السادة الخبراء في المادة العقارية تكون مهمته :

الانتقال الي :

العقار المملوك السيدة نوال افقير و السيد فدانى عبد الرحيم والمدعو " ايك 3-9 " موضوع الرسم العقاري
عدد 45/75497 الكائن بالطابق الثالث زنقة عمرو بنو العاص زنقة DOCTEUR ROUX الصخور السوداء
بالدار الـ موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2017/8516/1907.

ر يعين المكان :

- وصف عقار الأنف ذكره

- تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمراد العلبي للعقار الأنف الذكر مع الاخذ بعين الاعتبار أن المبلغ المضمون
بالرهن هو 500.000,00 درهم

- العمل على معرفة ما اذا كان هذا العقار يشغله أي شخص أم انه شاغر وإذا كان يحتله أي شخص مطالبته
بالإدلاء بمويته الكاملة وتوضيح الإطار الذي يشغل فيه هذا العقار المرهون وإذا كان مكتريا له مطالبته ببيان تاريخ
بداية العلاقة الكرائية ومعرفة السومة الكرائية الشهرية التي يؤديها للمالكين

- مطالبته بالإدلاء للخبير بصورة من عقد الكراء ان وجد او بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه

- تحرير تقرير بكل ذلك قصد الرجوع إليه قانونا

- البث في الصائر وفق ما يقتضيه القانون.

تحت جميع التحفظات

طيه /- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري- شهادة الملكية

56076

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° L 239896



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

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

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بعين السبع-الحي المحمدي الممضي أسفله يشهد :
أ- أن الملك المسمى "ايك 3-9"، ذي الرسم العقاري عدد 45/75497 المتكون من:
1-1- القسمة المفروزة رقم 11-11، مساحتها 74 سنتيوار المشتملة على شقة بالطابق الثالث بما فيها امتداد 10 متر مربع
ب- 156/11.37 من أرض العمارة، و 10000/729 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد C/9845 المتكون من العمارة/الكائنة بالبيضاء/الصخور السوداء هو إلى حد الآن في اسم:

1- عبد الرحيم فداني (ABDERRAHIM FADDANI) بنسبة 2/1
2- نوال الفقير (NAWAL AFKIR) بنسبة 2/1

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا:
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري.
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/01/08 (سجل : 87 عدد: 686) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة الف درهم (500000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

نوال الفقير
عبد الرحيم فداني (المذكورة) (الأخلاء) كفيل نوال الفقير

لغائده:

شركة - التجاري وفا بنك - ش م

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/09/29 (سجل : 99 عدد: 515) ضمانا لدين قدره 31249.89 درهم على كافة الحقوق المشاعة

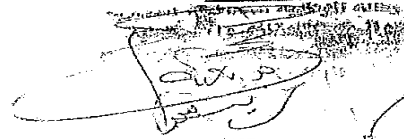
- عبد الرحيم فداني

لغائده:

شركة وفاسلف

حرر بعين السبع-الحي المحمدي في: 2017/10/16 على الساعة 11 و 15 دقيقة و 22

عن المحافظ و بأمر منه


رسم عقاري عدد : 45/75497 الصلحة (1/1)

سجل المدخلين :

رقم :

مذقوع : 100 درهم

بتاريخ : 2017/10/16

طالب الشهادة :

Yassine HAMAMA

Service de la Conservation Foncière d'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI

مصلحة المحافظة العقارية لعين السبع-الحي المحمدي

ممر الشاطئ عين السبع الدار البيضاء - الحي المحمدي الهاتف : الفاكس :

ALLEE DE LA PLAGES AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : . Fax :

باسم جلالة الملك وطبقا للقانونخبرة على عقار

المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

نحن الحيلولي اعمر ونائب/ة رئيس/ة المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه المقدم من طرف شركة وفا امويلي
بواسطة الأستاذ/ة بسمات - العراقي المحامي/ة ب هيئة المحامون بالدار
البيضاء في مواجهة افقير نوال و من معه والرامي إلى إجراء خبرة على عقار
محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 75497/45 الكائن بالدار البيضاء
وحيث يظهر أن الطلب مبني على أساس.

وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من مقتون رقم
53/95 المحدث للمحاكم التجارية.

لهذه الأسباب

نعين الخبير السيد يوس ادريس منصور الذي عليه التوجه إلى عقار
أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تصلته
وذلك بالتصميم ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ
عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد
الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.
ونحدد أتعاب الخبرة مؤقتا في مبلغ 2000.00 درهم يؤديها الطالب/ة
داخل أجل أسبوع من تاريخ صدور هذا الامر تحت طائلة حفظ الملف.
وعلى الخبير المذكور أن يضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة داخل أجل 15
يوما من تاريخ توصله تحت طائلة استبداله بخبير آخر.
ونصرح بأن على الخبير الرجوع إلى مأمور التنفيذ في حالة وجود تعذر تنفيذ
بمهمته بسبب من الأسباب بما في ذلك وجوده للمحل مطلقا.

حرر بمكتبنا بتاريخ 10/11/2017

لإمضاء

ملف رقم:

2017/8103/30612

أمر رقم:

30612

ملف التنفيذ رقم :

2017/8516/1907

الطالب :

شركة وفا امويلي

المحامي :

بسمات - العراقي

ضد

المطلوب

افقير نوال و من معه

عنوانه :

الصخور السوداء - الدار البيضاء

المفوض القضائي :

