

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الدار البيضاء 03 فبراير 2017

تقرير خبرة على عقار.

ذات الرسم العقارية عدد 25 / 25146
" المملوكة لمصطفى حساني و زينب رشدادي "
في شان تحديد الثمن الافتتاحي لعرضه على البيع في المزاد العلني



Handwritten signature and stamp of the expert.

ملف رقم : 2017/8103/1454
امر رقم : 1454

1917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة تقييمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

1

أحمد أبو الفضل
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
الهندسة المعمارية والأشغال العمومية
8 زنقة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا
الدار البيضاء 20070
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

الدار البيضاء في: 31 يناير 2017.

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجعي عدد: 1917..
ملف عدد: 2017/8103/1454.
أمر رقم: 1454.
صادر بتاريخ: 2017/01/16.
ملف الخبرة رقم: 144.
ملف التنفيذ رقم: 2013/960.
القاضي المقرر: الاستاذ المحترم امرو الحيلولي.

الطالب: شركة وفا اموبيلي في شخص ممثلها القانوني.
النائب عنه: دة بسمات وشريكتها المحاميتان بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب: السيدان رشداوي زينب ومصطفى حساني.

تقرير خبرة

سيدتي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على الأمر القضائي الصادر من طرف محكماتكم الموقرة بتاريخ 16 يناير 2017 الذي جاء فيه ما يلي:

- التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 25/25146 الكائن بالفيلا رقم 48 الجماعة القروية الشراط دوار اولاد موسى ابن سليمان.
- وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها.
- وموقعه.
- ومدى أقدميته.
- وذكر تحملاته، وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
- وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة.
- وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

أخيرا،

- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
- وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.
- و على ملف العقار

ملف رقم: 2017/8103/1454
أمر رقم: 1454

1917

المحكمة: التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية: إجراء خبرة تقييمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

2

ص/ب

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° G 255212



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

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بآبن سليمان الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " داهينة 2 / 48 "، ذي الرسم العقاري عدد 25/25146 للكانن بجماعة الشراط إقليم بعليمان مساحته 6 أو 1 سنتييار المتكون من فيلا من طابق تحت أرضي وطابق أرضي وآخر علوي، هو في إسم:

1- مصطفى حساني (MUSTAPHA HASSANI) بنسبة 100/80

2- زينب رشداوي (ZINEB RACHDAOUI) بنسبة 100/20

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

1 - المقيد بتاريخ: 2010/03/02 (سجل : 68 عدد: 456) هذا الملك متقل بتحمل عقاري يشتمل على قناة محيط بيتش

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/06 (سجل : 70 عدد: 325) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه مليونان و خمسمائة و تسعون ألف درهم (2590000 درهم) بفائدة معلنها 5.82 % سنويا على كافة الملك المذكور

من طرف:

مصطفى حساني (المذكور(ة) أعلاه)

زينب رشداوي (المذكور(ة) أعلاه) كفيل مصطفى حساني

لفائدة:

التجاري وفا بنك ممثلا من طرف وفاعلار

الشروط على الرهن:

- منع التفويت

- منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/06 (سجل : 70 عدد: 326) من الرتبة الثانية ، ضمنا لسلف مبلغه مليون و خمسمائة ألف درهم (1500000 درهم) بفائدة معلنها 5.82 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

زينب رشداوي (المذكور(ة) أعلاه)

مصطفى حساني (المذكور(ة) أعلاه) كفيل زينب رشداوي

لفائدة:

التجاري وفا بنك ممثلا من طرف وفاعلار

الشروط على الرهن:

- منع التفويت

- منع الرهن

4 - التقييد الإحتياطي المقيد بتاريخ 2012/05/03 (سجل : 75 عدد: 2162) بمقتضى أمر قضائي

لفائدة:

رسم عقاري عدد : 25/25146 فصنعة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de Benslimane

مصلحة المحافظة للعقارية لآبن سليمان

الحي الإداري - طريق المحمدية - بن سليمان الهاتف : 023291465 . الفاكس : 023291465

Quartier administratif - Route de Mohammedia - Benslimane Tel : 023291465 . Fax : 023291465

-زينب رشداي (المذكور(ة) أعلاه)

ضد:

-مصطفى حساني

5 - حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2012/10/11 (سجل : 77 عدد: 1033) ضمانا لدين قدره 43000000 دهم
كافة الحقوق المشاعة

-مصطفى حساني

لفائدة:

-البنك المغربي للتجارة و الصناعة

6 - حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2013/12/02 (سجل : 82 عدد: 310) ضمانا لدين قدره 154000 دهم - كافة
الحقوق المشاعة

-مصطفى حساني

لفائدة:

-شركة وفاباي

7 - إنذار عقاري المقيّد بتاريخ 2013/12/11 (سجل : 82 عدد: 672) ضمانا لدين قدره 4090000 دهم - كافة
على كافة الملك المذكور

ضد :

-مصطفى حساني

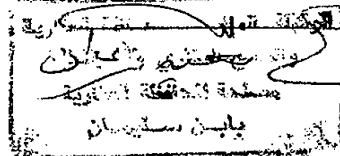
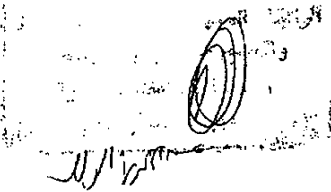
-زينب رشداي

لفائدة:

-التجاري وفا بنك ممثلا من طرف وفاقار

حرر بابن سليمان في: 2014/03/12 على الساعة 15 و 25 دقيقة و 8 ثانية

عن المحافظ ظ و ناصر منه



سجل المداخل:

رقم : 4471

منفوع : 75 درهم

تاريخ: 2014/03/12

طلب الشهادة : بسمات وشريكتها

رسم عقاري عدد : 25/25146 نسخة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de Benslimane

مصلحة المحافظة العقارية لابن سليمان

الحي الإداري - طريق المحمدية - بن سليمان الهاتف : 023291465 . الفاكس : 023291465

Quartier administratif - Route de Mohammedia - Benslimane Tel : 023291465 . Fax : 023291465

ملف رقم : 2017/8103/1454
أمر رقم : 1454

1917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خيرة تقيمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

4

De : D. a H .48

de de bar ... Commune Rurale de Cherat, Douar Ouled Moussa

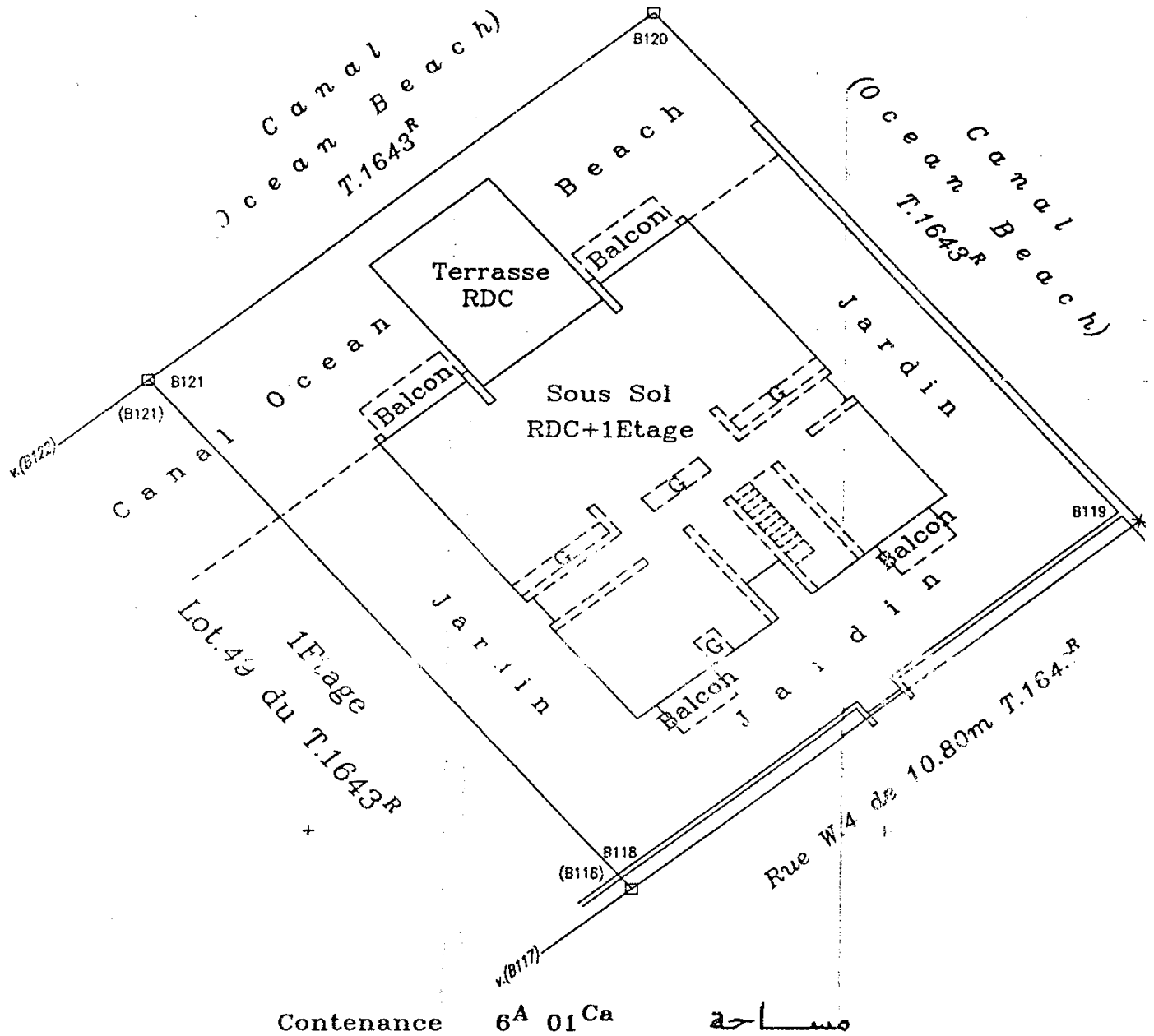
146/15

Eche

Plan

NORD الشمال

Plan produit
Morcellement
Fait par "S"



339380

339400

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

Service
du Cadastre
Benslimane

CALCUL DE CONTENANCES

Propriété dite : Dahina II, 48
Nature de l'affaire : MT du T1643R
Réquisition :

Titre :

ST 284 P

SD 1

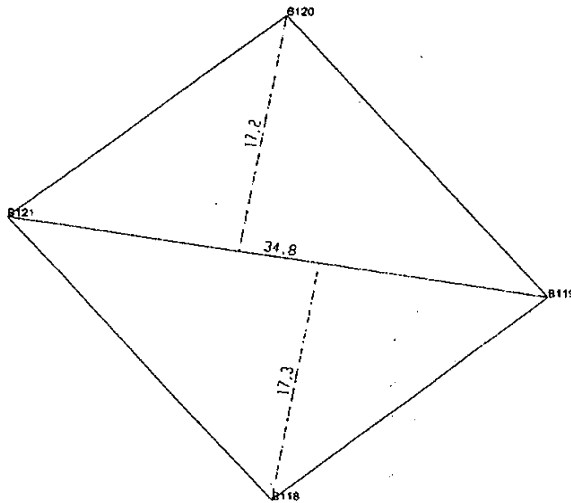
25 146 / 23

Système: LAMBERT

Lot.48

Coordonnées:CENTRE

X	Bornes	Y	Références
339374.31	B121	359797.91	1643R ALIGNEMENT 23 Pièce P 8
339391.74	B120	359812.54	1643R COORD. MOYENNES Pièce P 20
339408.69	B119	359792.33	1643R COORD. MOYENNES Pièce P 20
339391.25	B118	359777.68	1643R ALIGNEMENT 22 Pièce P 8
S		=	0 ha 06 a 00,6105 ca
CORRECTION LAMBERT		=	+0 ha 00 a 00,3967 ca
SURFACE CORRIGEE		=	0 ha 06 a 01,0072 ca
CONTENANCE ADOPTEE		=	06 a 01 ca



Contenance graphique:
0 ha 06 a 00,3000 ca

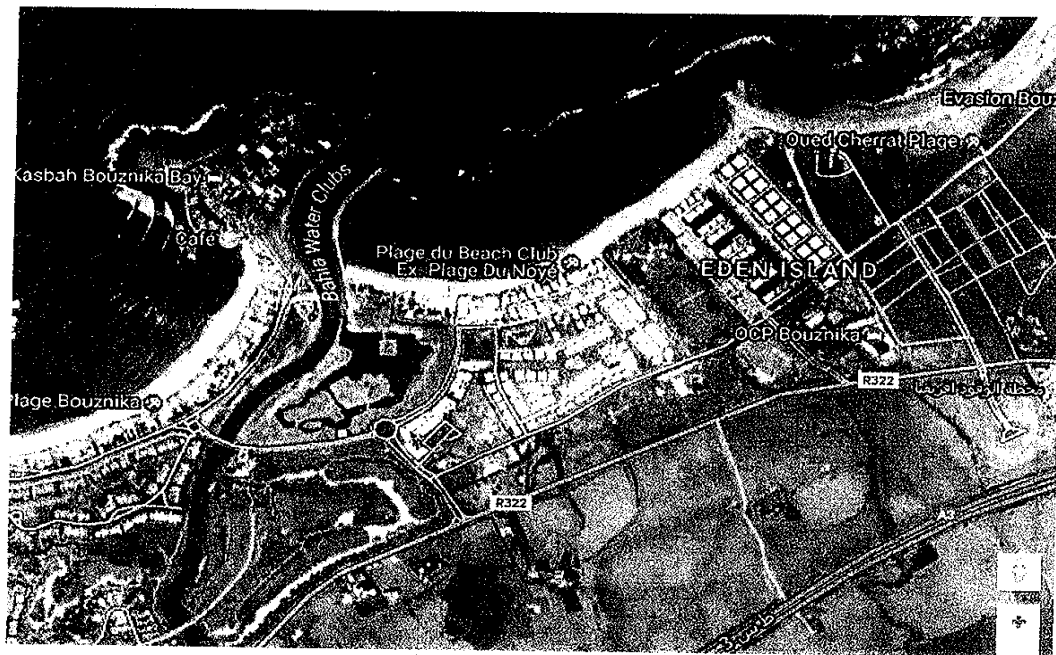
SOCHAPLET FOTOP
Société Charaf des Plans et Etudes
Foncières et Topographiques
résidence : St-Masoud V.M. - Meknès

ملف رقم : 2017/8103/1454
أمر رقم : 1454

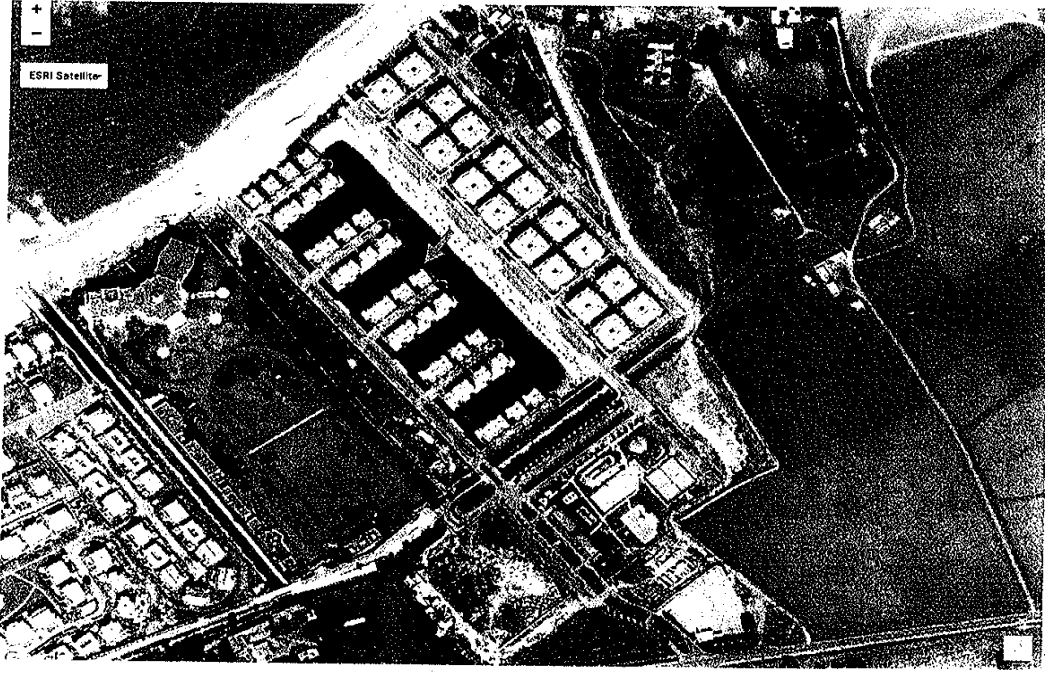
1917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خيرة تقويمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

6

[illegible]

7



الصور توضح الشكل التنضيبي للفيلا بالمركب السكني " EDEN ISLAND " المتواجد به العقار



ملف رقم : 2017/8103/1454
أمر رقم : 1454

1917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة تقويمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

8

بعد الإطلاع على وثائق العقار وضبط موقعه،

انتقلت لزيارته يوم الثلاثاء 31 يناير 2017، بعنوانه المتواجد بجماعة الشراط، دوار اولاد موسى،

تجزئة " EDEN ISLAND " ، الفيلا الفردية رقم A48، زنقة WEST 4 TH. STREET ، إقليم ابن سليمان،
وبعد الوقوف عليه على الساعة 10 صباحا، وجدته مغلقا، ولا مجيب من ساكنيه رغم طرق بابه.

وتبين من خلال تصريح الحارس عند مدخل المجمع السكني السيد سربوت محمد

" أن لا أحد زار العقار حسب علمه منذ الصيف الماضي..".

نظرا لعدم التمكن من الدخول إلى العقار لمعاينة مرافقه لكونه مغلق من الداخل
والوقوف على حالته وما إن أدخلت عليه تغييرات أو تحسينات من طرف المالكين
، اكتفيت بالمعاينة الخارجية للفيلا، واعتمدت على الابحات بمحيط العقار و زيارة فيلا مماثلة بنفس التجزئة (فيلا تجري بها
أشغال التشطيبات وكذا على التصاميم المحصل عليها).

وشرعت في تنفيذ مهمتي حيث أخذت مجموعة من الصور الفوتوغرافية التالية لواجهات الفيلا ومحيطها من الخارج تقرب
المحكمة لمعاينتي العينية :



رقم الفيلا

ملف رقم : 2017/8103/1454
أمر رقم : 1454

1917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة تقويمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

9



الواجهة الامامية



يهو الاستقبال من تزجيج الباب

ملف رقم : 2017/8103/1454
امر رقم : 1454

1917



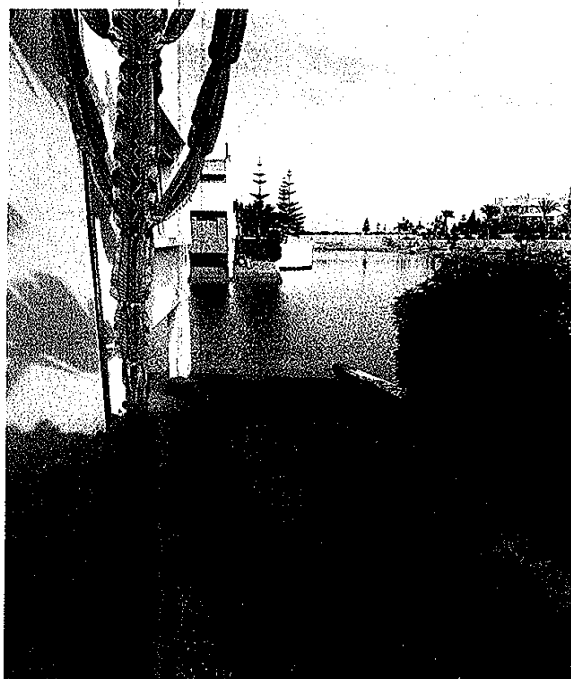
باب المدخل

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خيرة تفويضية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

10



الواجهة اليمنى والعبودية



ملف رقم : 2017/8103/1454
أمر رقم : 1454

1917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة تقويمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

11



المسح العقاري : المسح العقاري للممتلكات الخارجية و واقع العقارات المماثلة المجاورة و بيانات ملفه العقاري :

يتعلق الأمر بالملك المسمى " داهينة 48/2 " فيلا فردية موضوع الرسم العقاري عدد 25/25146، الكائن بجماعة الشراط، دوار اولاد موسى، تجزئة « EDEN ISLAND »، الرقم A48 ، إقليم ابن سليمان.

وفق شهادة الملكية وتصميم المسح العقاري تبلغ 06 أرات 01 سنتيار (601 م²).

مصطفى حساني بنسبة 80 سهما من أصل 100 أسهم ،
و زينب رشدادي بنسبة 20 سهما من أصل 100 أسهم.

حسب تصميمه العقاري كما يلي :

- شمالا : قناة (Océan Beach).
- شرقا : قناة (Océan Beach).
- جنوبا : زنقة W.4 عرضها 10,80 مترا.
- غربا : البقعة 49 من نفس التجزئة موضوع الرسم العقاري عدد R 1643.

بناء العقار حديث العهد (العمليات الطبوغرافية تمت بتاريخ نونبر 2009 حسب تصميمه).

يوجد العقار بالساحل الأطلسي الممتد بين شاطئ بوزنيقة وشاطئ الصخيرات، على بعد نحو كيلومتر واحد جنوب وادي الشراط، على الطريق البحرية (الطريق الجهوية رقم 322)، وسط مركب سكني على شاطئ البحر ذي طابع هندسي معماري متقدم و من الطراز الحديث، يشتمل على فيلات حول قنوات مياه متصلة بالبحر،

المسح العقاري : المسح العقاري للممتلكات الخارجية و واقع العقارات المماثلة المجاورة و بيانات ملفه العقاري :

من خلال زيارة العقار تبين أنه مغلق، وحسب تصريح حارس المجمع السكني تبين ألا أحد يعلمه تردد على العقار منذ الصيف الماضي، وتعذر بالتالي تحديد ما إن كان مكريا للغير من عدم ذلك.

المسح العقاري : المسح العقاري للممتلكات الخارجية و واقع العقارات المماثلة المجاورة و بيانات ملفه العقاري :

قيد بملف العقار حسب شهادة الملكية ما يلي :

ملف رقم : 2017/8103/1454
امر رقم : 1454

1917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة تقويمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

13

- و أنه لا يوجد لدى الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:
- 1 - المقيد بتاريخ: 2010/03/02 (سجل : 68 عدد: 456) هذا الملك منقول بتحمل عقاري يشتمل على قناة محيط بيتش
- 2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/06 (سجل : 70 عدد: 325) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه مليونان وخمسمائة وتسعون ألف درهم (2590000 دهم) بقائدة معدلها 5.82 % سنويا على كافة الملك المذكور
- من طرف:
- مصطفى حساني (المذكور(ة) أعلاه)
زينب رشداوي (المذكور(ة) أعلاه) كفيل مصطفى حساني
- لفائدة:
- التجاري وفا بنك ممثلا من طرف وفاقار
الشروط على الرهن:
-منع التفويت
-منع الرهن
- 3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/06 (سجل : 70 عدد: 326) من الرتبة الثانية ، ضمنا لسلف مبلغه مليون وخمسمائة ألف درهم (1500000 دهم) بقائدة معدلها 5.82 % سنويا على كافة الملك المذكور
- من طرف:
- زينب رشداوي (المذكور(ة) أعلاه)
مصطفى حساني (المذكور(ة) أعلاه) كفيل زينب رشداوي
- لفائدة:
- التجاري وفا بنك ممثلا من طرف وفاقار
الشروط على الرهن:
-منع التفويت
-منع الرهن
- 4 - التقييد الاحتياطي المقيد بتاريخ 2012/05/03 (سجل : 75 عدد: 2162) بمقتضى أمر قضائي
- لفائدة:
- زينب رشداوي (المذكور(ة) أعلاه)
مصطفى حساني
- ضد:
- مصطفى حساني
- 5 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/10/11 (سجل : 77 عدد: 1033) ضمنا لدين قدره 43000000 دهم كافة الحقوق المشاعة
- مصطفى حساني
- لفائدة:
- البنك المغربي للتجارة والصناعة
- 6 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/12/02 (سجل : 82 عدد: 310) ضمنا لدين قدره 154000 دهم كافة الحقوق المشاعة
- مصطفى حساني
- لفائدة:
- شركة وفاباي
- 7 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2013/12/11 (سجل : 82 عدد: 672) ضمنا لدين قدره 4090000 دهم على كافة الملك المذكور
- ضد :
- مصطفى حساني
زينب رشداوي
- لفائدة:
- التجاري وفا بنك ممثلا من طرف وفاقار

قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة أو تلك التي تقع في المناطق المماثلة.
- ومراعاة لكون العقار يشتمل على بناية فيلا فردية على اربع مستويات : قبو وطابق سفلي له فضاء للاستلقاء تحت الشمس وطابق اول و سطح بانورامية و و شرفات مطلة على الحديقة وقناة الشاطئ .
- ومراعاة لصنف هذه البناية ومدى أقدميتها.
- ومراعاة لمزاياها موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعية السوق العقارية.
- ونظرا لعدم تمكني من معاينة حالة مرافقه الداخلية لكونه مغلق.
- ومن خلال معاينة مرافق فيلا مماثلة بنفس المجمع السكني.
- ونظرا لكون العقار ينتمي لتجزئة محروسة وتتوفر على سنديك.
- وبعد الاتصال بعين المكان بمكتب البيع للشركة EDEN ISLAND .

تقدير قيمته على أساس مبلغ 7.500,00 درهم للمتر المربع.

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$7.500,00 \text{ درهم} \times 601 \text{ م}^2 = 4.505.500,00 \text{ درهم}$$

بعد الخصم المزداد العيني للمجموع بالمزاد العلني :

لأجل تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني أخصم نسبة 25 % من القيمة كما يلي :

$$\frac{4.507.500,00 \text{ درهم} \times 75}{100} = 3.380.625,00 \text{ درهم}$$

وأحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني في مبلغ 3.400.000,00 درهم.

ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف درهم.

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

AMMECHALFADI
EXPERT-ESTIMATEUR
ORDRE DES NOTAIRES DE MAROC

تحت جميع التحفظات.

الخبير القضائي المحلف

إمضاء أحمد أبو الفضل

ملف رقم : 2017/8103/1454
أمر رقم : 1454

1917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة تقويمية على الرسم العقاري عدد 25/25146.

15