

54274



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

مرجعي عدد : 6417.
ملف عدد : 2017/8103/12451.
أمر رقم : 12451.
صادر بتاريخ : 2017/05/02.
ملف الخبرة رقم : 870.
ملف التنفيذ رقم : 2017/771.
القاضي المقرر : الاستاد المحترم الحيلولي اعمر.

تقرير خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982

الكائن تجزئة يوسف فيلا الهنا بار انفا الدار البيضاء



ملف رقم : 2017/8103/12451
أمر رقم : 12451

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
1 خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982

الدار البيضاء في : 05 يونيو 2017.

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجعي عدد : 6417.
ملف عدد : 2017/8103/12451.
أمر رقم : 12451.
صادر بتاريخ : 2017/05/02.
ملف الخبرة رقم : 870.
ملف التنفيذ رقم : 2017/771.
القاضي المقرر : الاستاد المحترم الحيلولي اعمر.

الطالب : شركة وفا إموبيلي، في شخص ممثلها القانوني.
الناصب عنه : دة. بسمات وشريكتها، محاميتان بهيئة المحامين بالدار البيضاء.
ضد
المطلوب : الفنيدي الكبير.

تقرير خبرة

سبدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على لأمر القضائي الصادر من طرف محكماتكم الموقرة بتاريخ 02 ماي 2017، الذي جاء في منطوقه ما يلي :

- التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 47/2982 الكائن تجزئة يوسف فيلا الهنا بار انفا - الدار البيضاء
- 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.

القرار بالنتيجة :

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

ملف رقم : 2017/8103/12451
أمر رقم : 12451.

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982

2

Page 3

شركة وفاباي

: دند

لفائدة:

الـاتـجـاري وفاء بنك

: And

١٥٥

التجار في وفاء بنك

حرر بالدار البيضاء في 2017/01/17 على الساعة 15 و 27 دقيقة و 15 ثانية

عن المحافِظ و بامر منه

تسجيل المدخلات :
 رقم :
 م.شوخ : 100 تاريخ :
 بتاريخ : 2017/04/16
 خلال الشهادة :

4712982

Service de la Conservation Foncière d'AINCHOCK

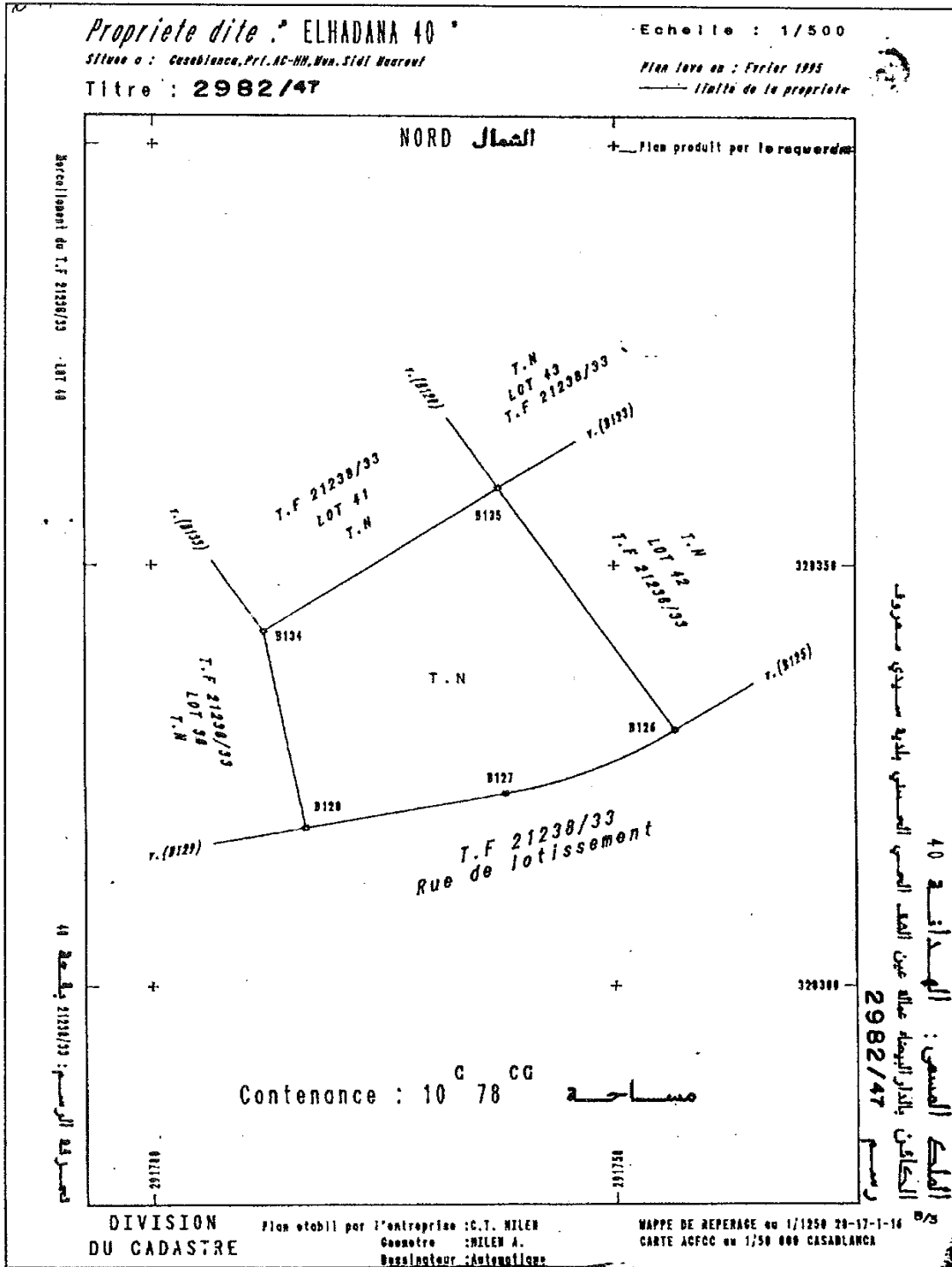
بصاحبة المحافظة العقارية لعين الشق

065104659 : الفاكس : 022870089 : البريد الإلكتروني : من الشق الثاني
BD BAGHDAD RESIDENCE EL KOTOUBIA AINCHOCK Tel : 022870089 : رقم الهاتف : 065104659

ملف رقم : 2017/8103/12451.
أمر رقم : 12451.

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
4 خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982



ملف رقم : 2017/8103/12451
امر رقم : 12451

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982

5

28. 12. 16. B/3

DIRECTION
de la Conservation
Foncière, du Cadastre
et de la Cartographie

CALCUL DE CONTENANCES

Pièce 1 ST 284 P

Service
Topographique
de

Propriété dite : "HADANA 40"
Nature de l'affaire : Mt du T21238/33
Réquisition :

Titre : 2982/47

Système : LAMBERT

LOT 40

Coordonnées : Centre

X	Bornes	Y	Références
291712.10	B134	328342.18	COORD. MOYENNES p. 8
291737.51	B135	328359.13	COORD. MOYENNES " "
291756.57	B126	328330.47	COORD. MOYENNES " p. 7
291738.22	B127	328322.89	COORD. MOYENNES " "
291716.58	B128	328318.76	COORD. MOYENNES " "
		S =	0 ha 10 a 64.2949 ca
APPOINT B126 - B127		S =	0 ha 00 a 13.2009 ca
		: +	0 ha 00 a 13.2009 ca
SURFACE TOTALE		: +	0 ha 10 a 77.4959 ca
		CL = +	0 ha 00 a 00.7827 ca
Contenance corrigée =			0 ha 10 a 78.2786 ca

Contenance Adoptée = 0 ha 10 a 78 ca



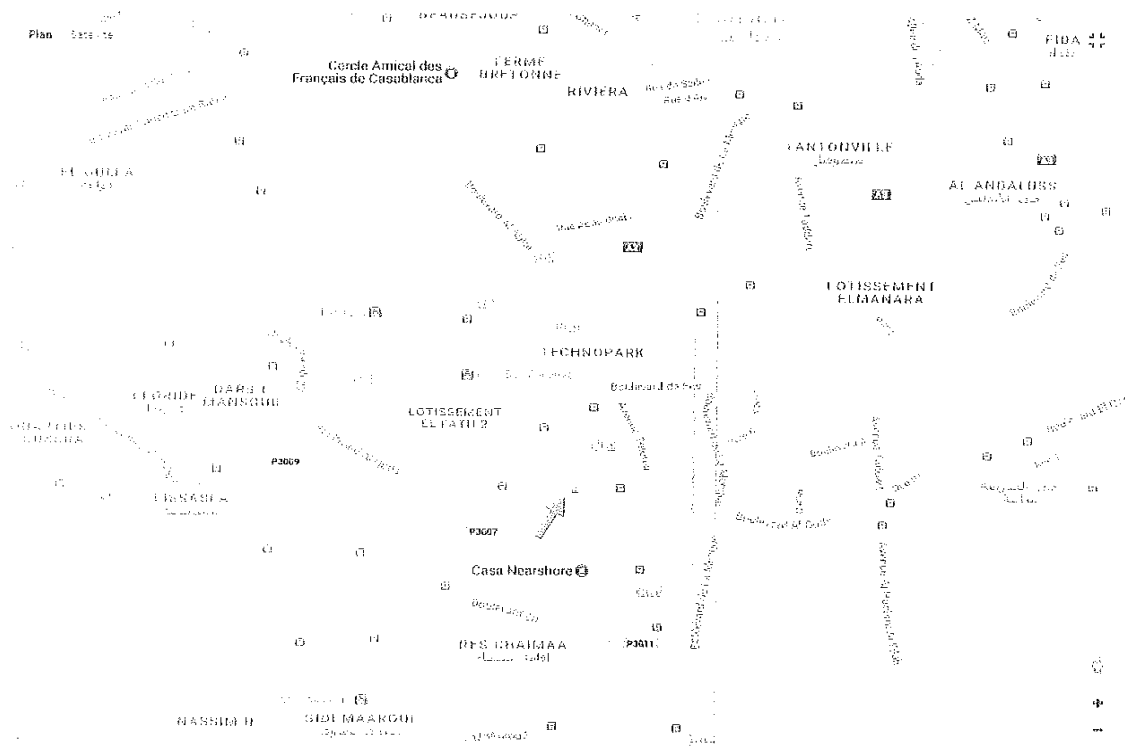
C.T. HILEN ALI, Residence Ibn Batouta, Tour A, Place de la Gare CASABLANCA 02 Tél:40-38-64 & 02-11-26-46

ملف رقم : 2017/8103/12451
امر رقم : 12451

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982 6

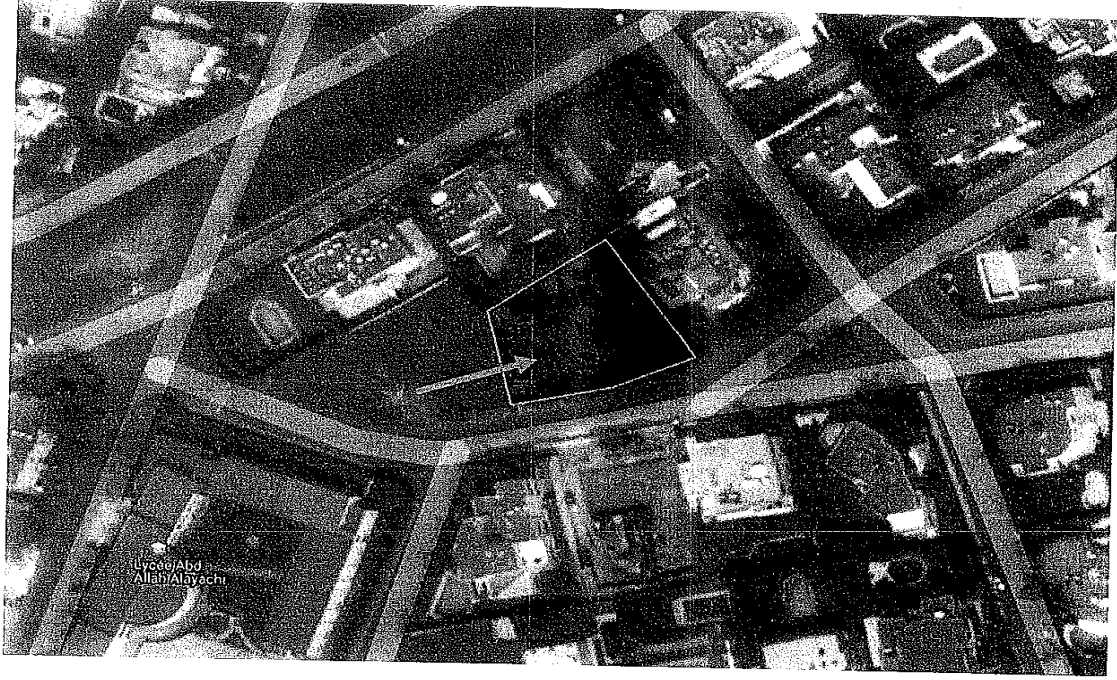
وعلى الصور الجوية و الجوية لموقع الرسم العقاري عدد 47/2982.



ملف رقم : 2017/8103/12451
أمر رقم : 12451.

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982 7



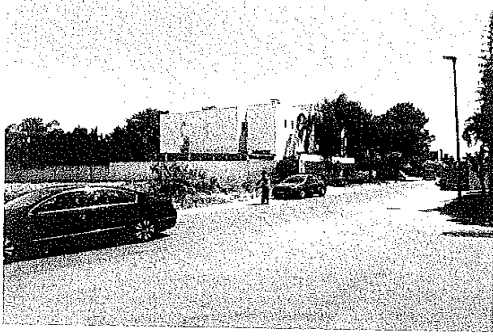
التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 47/2982 الكائن بالدار البيضاء عين الشق :
بعد الإطلاع على وثائق العقار وضبط موقعه، انتقلت لزيارته بعنوانه المتواجد بتجزئة كاليفورنيا 1، البقعة رقم 40، سيدي معروف اولاد حدو، عمالة مقاطعات عين، مقاطعة عين الشق، الدار البيضاء، يوم الاثنين 05 يونيو 2017، وبعد الوقوف عليه على الساعة 10 ونصف صباحا، خاطبتنا سيدة تدعى نعيمة بذكرها عبر السماعرة الخارجية (الأنترفون)، بعد اطلاعها على صفتي وموضوع المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة، التمسست مني الانتظار إلى حين الاتصال بزوجة المنفذ عليه، وبعد مرور فترة من الزمن أفادت أن هاتف المعنية بالأمر لا يجيب، وأنها لا يمكنها التصريح بأكثر من ذلك.
نظرا لعدم السماح بالدخول إلى الفيلا لمعاينة مرافقها، شرعت في تنفيذ مهمتي حيث أخذت الصور الفوتوغرافية التالية للعقار من الخارج تقرب المحكمة من المعاينة :



ملف رقم : 2017/8103/12451
أمر رقم : 12451.

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
8 خيرة على الرسم العقاري عدد 47/2982



وصف العقار موضوع الخبرة:

يتعلق الأمر بالملك المسمى "الهدانة 40"، موضوع الرسم العقاري عدد 47/2982، الكائن بالدار البيضاء، عين الشق، بلدية سيدي معروف، مساحته وفق شهادة الملكية ووفق التصميم الطبوغرافي أيضا تبلغ 10 آر 78 سنتييار (1078 م²)، المتكون من فيلا من طابق وملحقاتها حسب المعاينة من الخارج.

يوجد العقار في اسم السيد الكبير الفنيدي بصفة منفردة.

حسب التصميم:

بناء العقار قديم العهد من خلال المعاينة من الخارج، وتعدر تحديد تاريخ بناءه لعدم تحيين بنائه حسب التصميم الطبوغرافي.

مواقع العقار:

يوجد العقار بمنطقة تتوفر على المرافق الضرورية، وسط عقارات تحتضن بنايات فيلات أغلبها من طابق تحت الأرض (قبو) وطابق أرضي وطابق علوي (بالعقار المقابل ذي الرسم العقاري عدد 47/3011، البقعة 68، تجري أشغال بناء فيلا من طابق تحت الأرض وطابق سفلي وطابق علوي واحد).

ملف رقم : 2017/8103/12451
أمر رقم : 12451.

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
9 خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982

يقع العقار بالقرب من أهم المحاور الطرقيّة ؛ شارع القدس، طريق مراكش، شارع أبو بكر القادري، خلف متجر كارفور سيدي معروف.

تحملات العقار:

قيد بملف العقار التحملات والشروط المشار إليها في شهادة الملكية المؤرخة في 2017/01/17 الموجودة ضمن المرفقات مع التقرير.

1 - التاريخ: 2003/08/04 (سجل: 37 - عدد: 466) من لوحة الملكية على كفاة الملك المذكور

المالك:

مصلحة DET

2 - التاريخ: 2003/08/04 (سجل: 37 - عدد: 467) من لوحة الملكية، وصفاً للملك المذكور
مليون ، أربعمائة ألف درهم (1400000 - عدد: 725) من كفاة الملك المذكور

من طرف:

الكبير القنبيدي (المذكور) (أصله)

التجارة:

التجاري وفاء بنك

3 - التاريخ: 2005/03/02 (سجل: 51 - عدد: 1050) من كفاة الملك المذكور
مليون ، أربعمائة ألف درهم (1400000 - عدد: 725) من كفاة الملك المذكور

من طرف:

الكبير القنبيدي (المذكور) (أصله)

التجارة:

التجاري وفاء بنك

4 - التاريخ: 2007/03/22 (سجل: 80 - عدد: 107) من كفاة الملك المذكور
مليون ، أربعمائة ألف درهم (1400000 - عدد: 725) من كفاة الملك المذكور

من طرف:

الكبير القنبيدي (المذكور) (أصله)

التجارة:

التجاري وفاء بنك

5 - التاريخ: 2010/06/09 (سجل: 96 - عدد: 2243) من كفاة الملك المذكور
مليون ، أربعمائة ألف درهم (1400000 - عدد: 725) من كفاة الملك المذكور

من طرف:

-الكبير القنبيدي

لغائدة:

شركة وفابي

6 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2012/05/11 (سجل: 106 - عدد: 1896) ضمناً لدين قدره 3093860.59
د.د. على كفاة الملك المذكور

ضد:

-الكبير القنبيدي

لغائدة:

-التجاري وفاء بنك

7 - حجز تنفيذي المقيد بتاريخ 2013/01/10 (سجل: 111 - عدد: 600) على كفاة الملك المذكور

ضد:

-الكبير القنبيدي

لغائدة:

-التجاري وفاء بنك

حرر بالدار البيضاء في 2017/01/17 على الساعة 15 و 27 دقيقة و 15 ثانية

عن المحافظ وأمر منه

ملف رقم : 2017/8103/12451
أمر رقم : 12451.

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
10 خيرة على الرسم العقاري عدد 47/2982

وإذا كان مكربى للغير أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه :

على مستوى أرض الواقع تبين من خلال إفادة بعض الجوار أن العقار يستغل في السكن من طرف المنفذ عليه وأسرتة، وأيضا من خلال تصريح مخاطبتنا عبر الأنترفون.

القوام قوية الطوار بتاريخ إنجاز الغيرة :

- نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تقويت العقارات المجاورة أو التي تقع في المناطق المماثلة وتكتسي نفس مواصفات العقار موضوع الخبرة خلال السنين والشهور الأخيرة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار ومدى أقدميته، ومزاياه موقعا وبيئة، والظروف الاقتصادية العامة الراهنة ووضعية السوق العقارية.
- وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقته وللناطق المجاورة من طرف إدارة الضرائب في إطار المعاملات العقارية بمنطقته.

(خريطة البحر المرجعي المتعدد المناطق المثار)



ونظرا لعدم تمكني من الدخول لمعاينة مرافق الفيلا ومسحها.

وحيث تبين من خلال مراجعة مصالح الهندسة الطبوغرافية بعين الشق أن بناء العقار لم يتم نقله بعد إلى الخريطة الهندسية (مرفقة مع تقرير الخبرة)، كما تشير إلى ذلك أيضا شهادة الملكية العقارية (أرض عارية).

و نظرا لعدم توفرنا على المستندات والوثائق الإدارية وتصاميم البناء المتعلقة ببنائية الفيلا المقامة فوق العقار وتوايعها.

ملف رقم : 2017/8103/12451
أمر رقم : 12451

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

11 خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982

أقترح تحديد قيمة كما يلي :

قيمة المتر المربع : 11.000,00 درهم / م²

قيمة الأرض :

$$11.000,00 \text{ درهم} / \text{م}^2 \times 1078 \text{ م}^2 = 11.858.000,00 \text{ درهم.}$$

$$= 2.400.000,00 \text{ درهم.} \quad \text{قيمة بناء الفيلا وملحقاته وتوابعها، جملة}$$

$$= 14.258.000,00 \text{ درهم.} \quad \text{مجموع القيمة التقريبية للعقار بتاريخ إنجاز الخبرة}$$

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 20 % من القيمة كما يلي :

$$= 11.406.400,00 \text{ درهم.} \quad \frac{14.258.000,00 \text{ درهم} \times 80}{100}$$

وأحدد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ 11.400.000,00 درهم

(إحدى عشرة مليون وأربعمائة ألف درهم).

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

AHMED ABOU FADI
EXPERT ASSURANT
ORDRE DES TRIBUNAUX DU MAROC

تحت جميع التحفظات.
الخبير القضائي المحلف
إمضاء أحمد أبو الفضل

ملف رقم : 2017/8103/12451.
أمر رقم : 12451.

6417

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
12 خبرة على الرسم العقاري عدد 47/2982