

53040



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 : 5116
ملف عدد : 2016/4/10313
أمر رقم : 2016/10313
صادر بتاريخ : 2016/04/18
ملف التنفيذ عدد : 2016/244
القاضي المقرر : د/- خالد يوسف.

تقرير خبرة



ملف رقم : 2016/4/10313
أمر رقم : 2016/10313

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
نوع القضية : إجراء خبرة على الرسم العقري عدد 01/46330

1

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

الدار البيضاء 27 ماي 2016.

إلى السيد الرئيس
المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 5116
ملف عدد : 2016/4/10313
أمر رقم : 2016/10313
صادر بتاريخ : 2016/04/18
ملف التنفيذ عدد : 2016/244
القاضي المقرر : د/- خالد يوسف.

الطالب : مصرف المغرب في شخص ممثله القانوني.
النائب عنه : ذة. بسمات وشريكتها.
المطلوب : السيد بلغيثي أحمد.

تقرير خبرة

سيدى الرئيس

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرى المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على الأمر القضائي الصادر من طرف
محكماتكم الموقرة بتاريخ 18 أبريل 2016



← التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم
العقاري عدد **01/46330** الكائن
بالدار 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.
- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
- وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.
- وعلى ملف العقار .

ملف رقم : 2016/4/10313
أمر رقم : 2016/10313

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة على الرسم العقاري عدد 01/46330

2



530410/16

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° H 511069



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

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

شهادة الملكية

ان المحافظ على الاملاك العقارية بالدار البيضاء انفا المنصفي استغله يشهد ان الملك المسمى " ايريكيا 2 "، ذي الرسم العقاري عدد 01/46330 الكائن بالدار البيضاء، حي عين الذئبات مساحته 10 ابر 96 سنتيمتر تقريبا مع كامل التحفظات بسبب العمليات الطبوغرافية اللاحقة المكون من ارض بها بنايات (مع كامل التحفظات بسبب عملية الإحداث الطبوغرافية) ، هو في اسم:

1- احمد بلغيتي بن احمد (Ahmed BELGHITI Ben Ahmed)

- و انه لا يوجد احد الا بال رسم العقاري المذكور أي تفيد لحق عيني أو لتحمل عقاري ما عدا:

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/10/12 (سجل : 229 عدد: 284) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه ثلاثة عشر مليون درهم (13000000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

احمد بلغيتي بن احمد (المذكور في اعلاه)
لفائدة:

مصرف المغرب
الشروط على الرهن:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :
- منع التقويت
- منع الرهن

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/06/07 (سجل : 248 عدد! 751) من الرتبة الثانية ، ضمنا لسلف مبلغه احد عشر مليون وثمانمائة الف درهم (11800000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

احمد بلغيتي بن احمد (المذكور في اعلاه) كفيل (SOCIETE " AXTONS " S.A.R.L A.U

لفائدة:

مصرف المغرب ش.م
الشروط على الرهن:

- منع التقويت
- منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/02/07 (سجل : 257 عدد: 112) من الرتبة الثالثة ، ضمنا لسلف مبلغه عشرة ملايين و تسعمائة الف درهم (10900000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

رسم عقاري عدد : 01/46330 الصفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de Casa Anfa

مصلحة المحافظة العقارية للدار البيضاء انفا

ساحة محمد الخامس ص ب 16223 الدار البيضاء الهاتف : 060102757 . الفاكس : 065104764
place Med V BP 16223 Casablanca Tel : 060102757 . Fax : 065104764

11011

أحمد بلغيتي بن أحمد (المذكور(ة) أعلاه) كفيل (S.A.R.L.A.U " AXTONS " SOCIETE

لغائدة:

مصرف المغرب ش.م.

الشروط على الرهن:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

- منع التفويت

- منع الرهن

حرر بالدار البيضاء في: 2016/03/11 على الساعة 9 و 40 دقيقة و 30 ثانية

عن المخافة و بأمر منه

Agence Nationale de la Conservation
Foncière du Cadastre et de Cartographie
Service de la Conservation Foncière
de Casablanca - Anfa

Agence Nationale de la Conservation
Foncière du Cadastre et de Cartographie
Service de la Conservation Foncière
de Casablanca - Anfa

سجل المدخليل :

رقم : 3831

مدفوع : 75 درهم

بتاريخ : 2016/03/10

طالب الشهادة :

الصفحة (2/2)

01/46330

رسم عقاري عدد :

Service de la Conservation Foncière de Casa Anfa

مصلحة المحافظة العقارية للدار البيضاء أنفا

مراجعة مكتب الخاس ص ب 16223 الدار البيضاء الهاتف : 060102757 . الفاكس : 065104764
place Med V BP 16223 Casablanca Tel : 060102757 . Fax : 065104764



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

L'immatriculation foncière est l'acte juridique de déclarer et de valider votre propriété.

Informations foncières documentaires et graphiques Services & Contact Déconnexion > Informations foncières sur titre

Conservation Foncière: CASA ANFA

N° Ordre Indice Indice spécial

Titre Foncier: 46330 01 Recherche

Titre Mère: T65846/C/

Superficie: 1096 m²

Propriété dite: 2 إريكا

Adresse: الدار البيضاء، حي عين الذئب

Propriétaires

تاريخ الإيداع	CIN	الحصة	نوع الحق	Nom	Prénom	Surnom	اللقب	الإسم العائلي	الإسم العائلي
03/09/1970	M224497	1/1	حق الملكية التامة	BELGHITI	Ahmed	Ben Ahmed	بن احمد	احمد	بلغيتي

Détail des charges et consistances

أرض بها بنايات

الرهون

الرهون الرسمي مؤيد بتاريخ 12/10/2009 سجل عدد 229 عدد 284 ضمانا لسلف مبلغه 13000000.00 للثلاثة مصرف المغرب
الرهون الرسمي مؤيد بتاريخ 07/06/2012 سجل عدد 248 عدد 751 ضمانا لسلف مبلغه 11800000.00 للثلاثة مصرف المغرب ش.م
الرهون الرسمي مؤيد بتاريخ 07/02/2014 سجل عدد 257 عدد 112 ضمانا لسلف مبلغه 10900000.00 للثلاثة مصرف المغرب ش.م
لحجوزات
حجل مؤيد بتاريخ 21/03/2016 سجل عدد 267 عدد 575 ضمانا لسلف مبلغه 12042238,9400 درهم لثلاثة مصرف المغرب ش.م ضد بن احمد بلغيتي
حجل مؤيد بتاريخ 21/03/2016 سجل عدد 267 عدد 574 ضمانا لسلف مبلغه 13000000,0000 درهم لثلاثة مصرف المغرب ش.م ضد بن احمد بلغيتي
التكديرات: الإحتفظية
لا شئ

لا شئ

الشروط

مؤيد بتاريخ 11/10/2009 سجل عدد 229 عدد 284
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد، منها
منع القنوت
منع الرهن
مؤيد بتاريخ 07/06/2012 سجل عدد 248 عدد 751
منع القنوت
منع الرهن
مؤيد بتاريخ 07/02/2014 سجل عدد 257 عدد 112
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد، منها
منع القنوت
منع الرهن

لحقوق

لا شئ

التكديرات

لا شئ

آخر عملية

إيداع عقاري مؤيد بتاريخ 21/03/2016 سجل عدد 267 عدد 575

نظير

مودع بالمحافظة العقارية

Déposé à la conservation foncière

هذه المعلومات هي للإطلاع فحسب ولا تقوم مقام الوثائق الرسمية

Nouvelle Recherche

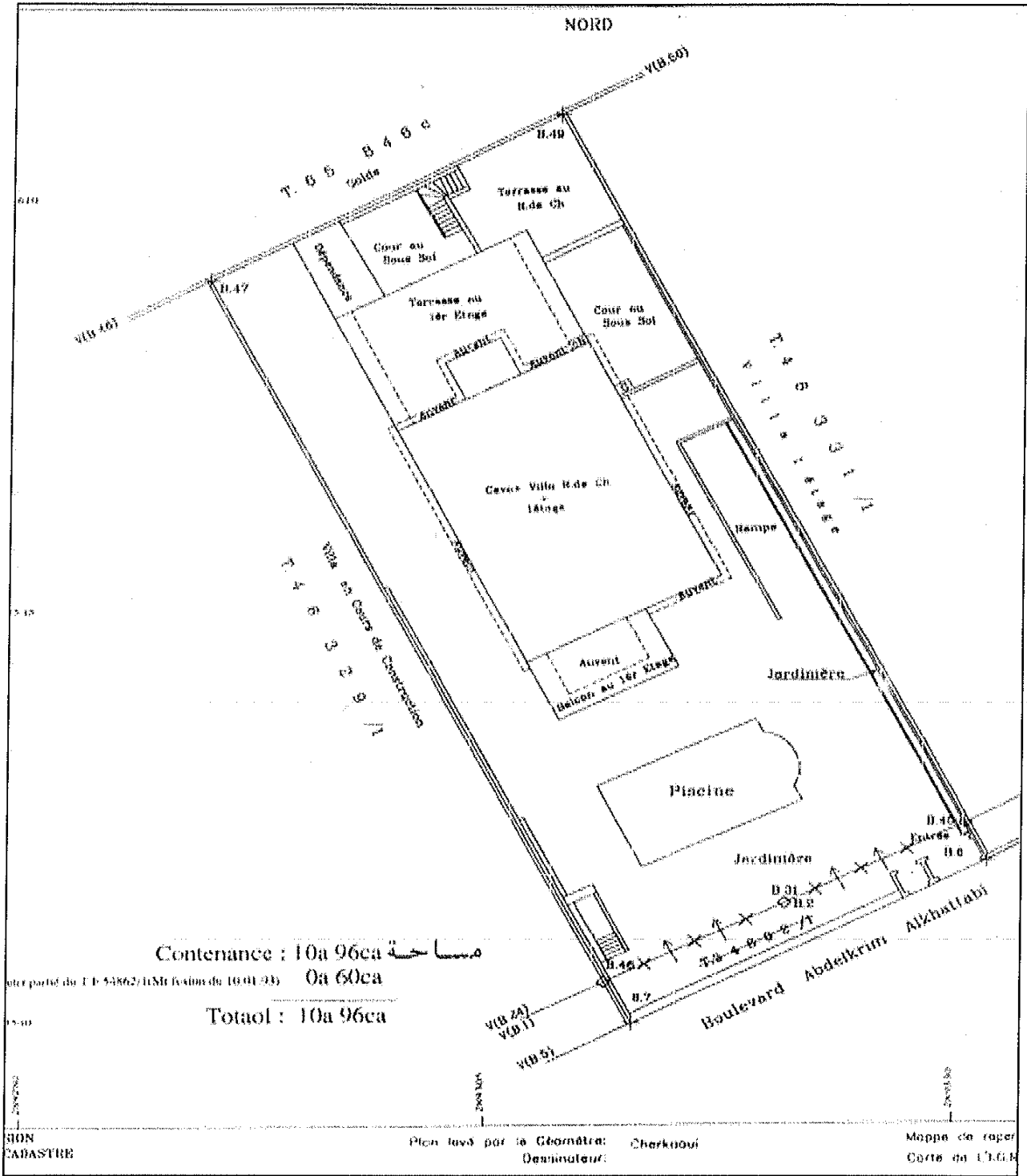
Consulter GED Cadastre

Consulter GED Conservation

ANCFC | • Informez-vous sur votre Réquisition d'Immatriculation | • Visiter notre site web

ANCFC tous droits réservés © 2010

وبعد الإطلاع على وثائق ملفه التقني.



ملف رقم : 2016/4/10313
 أمر رقم : 2016/10313

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
 نوع القضية : إجراء خبرة على الرسم العقاري عدد 01/46330 5

وبعد الإطلاع على خريطة ضبط موقعه :



انتقلت لزيارته يوم الجمعة 27 ماي 2016، وبعد الوقوف عليه على الساعة 11 ونصف صباحا وجدت حارس الفيلا



المسمى حسن الذي قام بمناداة السيدة بانا زيتوني زوجة السيد علي محمد الشنكيطي بذكرها، بعد اطلاعها على صفتي وموضوع مهمتي، صرحت بما يلي :

تصريح السيدة بانا زيتوني زوجة الشنكيطي :

إن زوجي قد اشترى العقار من المنفذ عليه بواسطة عقد موثق، دون أن يتمكن بعد من إدراج عقد الشراء في سجل العقار لكون هذا الأخير متقل برهون لفائدة البنك، كما أضافت أنهم وكلوا محاميا للدفاع عن مصالحهم.

ولم تسمح لي بالدخول لمعاينة مرافق الفيلا من الداخل، فاكثفت بالمعاينة من الخارج، والتقاط صور فوتوغرافية تقرب المحكمة من المعاينة، وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

وصف العقار موضوع الخبرة من الخارج ومن خلال بيانات الملف العقاري :

يتعلق الأمر بالملك المسمى "أريكا-2"، ذي الرسم العقاري عدد 1/46330، الكائن بالدار البيضاء-أنفاء، شارع عبدالكريم الخطابي، رقم 4 مكرر.

ملف رقم : 2016/4/10313
امر رقم : 2016/10313

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة على الرسم العقاري عدد 01/46330

مساحة العقار وفق شهادة الملكية تبلغ 1096 م²، وفق التصميم العقاري كذلك.
يوجد العقار في اسم السيد أحمد بلغيتي بن احمد بصفة منفردة حسب شهادة الملكية.
حدوده حسب تصميمه العقاري كما يلي :

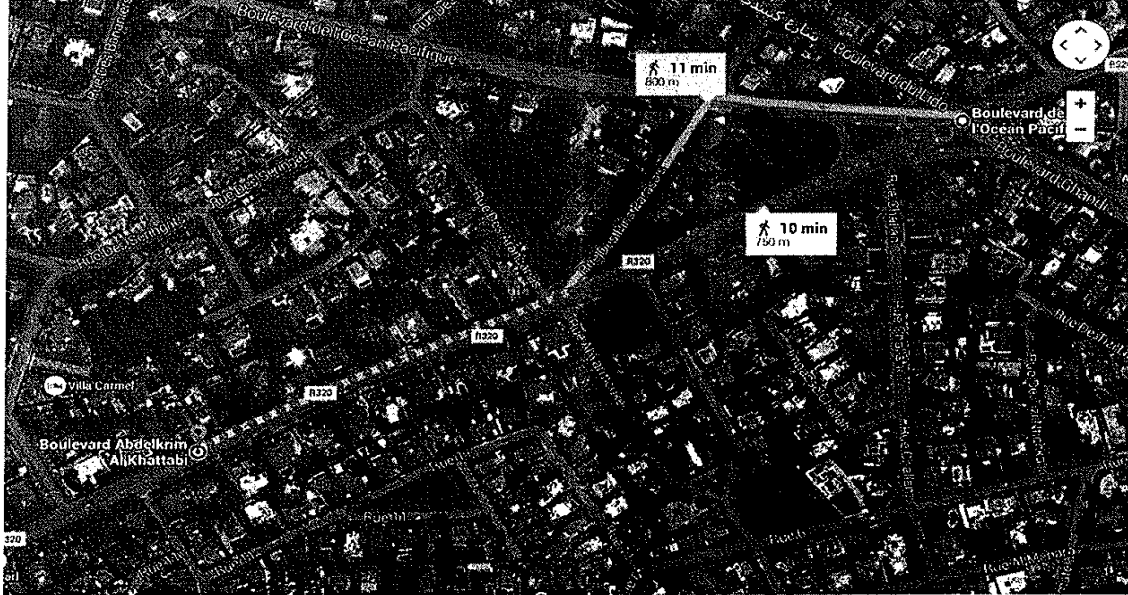
- شمالا : الرسم العقاري عدد 65846/س المشتمل على فيلا.
- شرقا : الرسم العقاري عدد 1/46331 المشتمل على فيلا من طابق.
- جنويا : شارع عبدالكريم الخطابي.
- غربا : الرسم العقاري عدد 1/46329.

مشتملات العقار ومدى أقدميته :

- يشتمل العقار موضوع الخبرة من خلال المعاينة من الخارج وتصميم تحيين بناءه بتاريخ أبريل 2002، الذي اطلعت عليه لدى مصلحة الهندسة الطبوغرافية (plan de mise à jour) على فيلا من طابق تحت السفلي وطابق سفلي وطابق علوي واحد به سطح (تحت جميع التحفظات).
كما تشتمل الفيلا كذلك على توابع عبارة عن :
- السور الخارجي.
 - حديقة ومسبح، وممرات مزلجة وسطح من الخلف بالقرب من علامة التحديد B49.
 - وكراج، مع منحدره - Rampe.
 - فنانين بالطابق تحت الأرض- 2 cours au sous sol.

تحديد موقع العقار :

يوجد العقار بعمالة ولاية الدار البيضاء أنفا، شارع عبدالكريم الخطابي، في المجال الممتد بين شارع غاندي (عند ملتقى محج المحيط الهادي) وشارع سيدي عبدالرحمان (شارع الحزام الكبير سابقا)، على بعد نحو 750 م من المحور الطرقي الأول ونحو 500 م من المحور الطرقي الثاني.
من خلال استشارة مصالح الوكالة الحضرية للدار البيضاء، تبين أن العقار يقع في المنطقة المشار إليها في تصميم التهيئة



ملف رقم : 2016/4/10313
أمر رقم : 2016/10313

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة على الرسم العقاري عدد 01/46330

الحضرية لمقاطعة أنفا بالحرف « D »، القطاع « D4 »، المخصصة للسكن الفردي في شكل فيلات مستقلة، كما تبين أن علو البناء المسموح به في منطقته يبلغ 08 أمتار (طابق سفلي + طابق علوي).

تحملات وذلك بالتصميم ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

قيد بسجل العقار ما يلي :

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/10/12 (سجل 229 عدد 284) من الرتبة الأولى ضمنا لسلف مبلغه 13.000.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف المنفذ عليه أحمد بلغيثي بن احمد لفائدة الطالب مصرف المغرب.

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/06/07 (سجل 248 عدد 751) من الرتبة الثانية ضمنا لسلف مبلغه 11.800.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد أحمد بلغيثي بن احمد كفيل شركة "أكستونس" لفائدة مصرف المغرب.



- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/02/07 (سجل 257 عدد 112) من الرتبة الثالثة ضمنا لسلف مبلغه 10.900.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد أحمد بلغيثي بن احمد كفيل شركة "أكستونس" لفائدة مصرف المغرب.

على مستوى أرض الواقع يستغل العقار حاليا من طرف السيد علي محمد الشنكيطي حسب تصريح زوجته باننا زيتوني يوم

زيارة العقار، التي أضافت أن زوجها اشترى الفيلا من المنفذ عليه دون أن يتمكن من تسجيل شراؤه في ملف العقار بسبب الرهون المثقل به، وأنه نصب محامي للدفاع على مصالحه.

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة.
- وبعد البحث الذي قمت به بالمنطقة.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة، أو تلك التي تقع في المناطق المماثلة.
- ومراعاة لكون العقار يشتمل على بناية فيلا من طابق علوي واحد وتوابعها.
- ومراعاة لصنف هذه البناية ومدى أقدميتها.
- ومراعاة لمساحته وشكله الهندسي وكونه يتوفر على واجهة عرضها 21,50 م تقريبا على شارع عبدالكريم الخطابي.
- ومراعاة لمزاياه وموقعا وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعيتها السوق العقارية.
- واستنادا لقيمة الأرض وقيمة البناء بالمنطقة.
- وبعد الإطلاع على دليل الأثمان المرجعية المعتمدة من لدن إدارة الضرائب بمنطقته.

ملف رقم : 2016/4/10313.
أمر رقم : 2016/10313.

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : إجراء خبرة على الرسم العقاري عدد 01/46330

أقترح تحديد قيمته حسب التفصيل التالي :

قيمة الأرض :

بناء على البحث الذي قمت به يمكن تحديد قيمة أرض العقار في مبلغ 14.000,00 درهم للمتر المربع.

مجموع قيمة أرض العقار :

$$14.000,00 \text{ درهم} \times 1096 \text{ م}^2 = 15.344.000,00 \text{ درهم}$$

قيمة البناء:

باعتبار بناء العقار من خلال المعاينة من الخارج.

ومع الأخذ بعين الاعتبار مدى أقدميته.

أقترح حصر قيمته جملة في مبلغ 3.500.000,00 درهم.

ويعبر بالتالي عن قيمة الملكية على حالتها الراهنة أرضا وبناءا بتاريخ إنجاز الخبرة كما يلي:

لـ قيمة الأرض----- = 15.344.000,00 درهم.

لـ قيمة البناء----- = 3.500.000,00 درهم.

مجموع القيمة = 18.844.000,00 درهم.

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني :

لأجل تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني أخصم نسبة 20 % من القيمة كما يلي :

$$18.844.000,00 \text{ درهم} \times \frac{80}{100} = 15.075.200,00 \text{ درهم}$$

وأحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني في مبلغ 15.000.000,00 درهم.

خمسة عشرة مليون درهم.

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

تحت جميع التحفظات
الخبير القضائي المحلف
إمضاء أحمد أبو الفضل

AHMED ABU FUEL
EXPERT ASSERMENTE
AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC