



49958

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 : 2917.
ملف عدد : 2017/8103/5002.
امر رقم : 5002.
صادر بتاريخ : 2017/02/21.
ملف الخبرة رقم : 335.
ملف التنفيذ رقم : 2015/509.

اجراء خبرة على عقار



AHMED ABUL
EXPERT ASSERM
AUPRES DES TRIBUNAUX DU

ملف رقم : 2017/8103/5002.
امر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
1 خبرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.

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 في : 15 مارس 2017.

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجعي عدد : 2917.
ملف عدد : 2017/8103/5002.
أمر رقم : 5002.
صادر بتاريخ : 2017/02/21.
ملف الخبرة رقم : 335.
ملف التنفيذ رقم : 2015/509.
القاضي المقرر : الاستاد المحترم الحيلولي امرو نائب رئيس المحكمة التجارية.

الطالب : شركة وفا باي في شخص ممثله القانوني.
المحامي : دة بسمات - العراقي بهينة الدار البيضاء.
ضد المطلوب : نضام عبد الحليم.
عنوانه، سيدي البرنوصي - الدار البيضاء.

تقرير خبرة على عقار

سيدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على لأمر القضائي الصادر من طرف محكمكم الموقرة بتاريخ 13 فبراير 2017، الذي جاء في منطوقه ما يلي :

- ◀ التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 97448/س الكائن بسيدي البرنوصي 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 المزداد العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

القيام بالمهمة :

- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية و المادة 20 من القانون رقم 53/95 المحدث للمحاكم التجارية .
- وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

ملف رقم : 2017/8103/5002
أمر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.

2



المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° F 892832



المندوبية العامة للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

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

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي البرنوصي الممضي أسفله يـ :

1 - أن الملك التسمي "مولتيكس" ، ذي الرسم العقاري عدد C/97448 الكائن بسيدي البرنوصي بـيضاء مساحته 1 هكتار 58 أـ 67 سنتيـار المتكون من أرض بها بنايات، هو في إسم:

1- عبد الحليم نيضام (ABDELHALIM NIDAM)

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

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/07/17 (سجل : 56 عدد: 2078) من الرتبة الأولى ، ضمانا لمبلغ مئـلـفـة عـشـرون مـلـيـون درهم (20000000 دـهـمـ) بفائدة معدلها 6.5 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الحليم نيضام (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

التجاري وفابنك

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/06/11 (سجل : 62 عدد: 1546) من الرتبة الثانية ، ضمانا لمبلغ أربعة ملايين درهم (4000000 دـهـمـ) بفائدة معدلها 7 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الحليم نيضام (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة انديستري بليوود وورد ش م م

لفائدة:

التجاري وفابنك

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/11/14 (سجل : 69 عدد: 2458) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لمبلغ ستة ملايين درهم (6000000 دـهـمـ) بفائدة معدلها 6.75 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الحليم نيضام (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة نيكوس بوا ش م م

لفائدة:

التجاري وفابنك

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

شهادة (2/1)

C/97448

رسم عقاري عدد :

Service de la Conservation Foncière de SIDI BERNOUSSI

مصلحة المحافظة العقارية بسيدي البرنوصي

41 شارع المختار بن أحمد الكرناعي سيدي البرنوصي الدار البيضاء الهاتف : 060102759 الفاكس : 065104793

41 Avenue Al Mokhtar Ben Ahmed Al Guernaoui Sidi Bernoussi. Casaablanca Tel : 060102759 . Fax : 065104793

4 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2012/04/16 (سجل : 73 عدد: 1293) من الرتبة الرابعة ، مسمّانا لمبلغه اثني عشر مليون و تسعة و خمسون الف و خمسمائة و اثنان و ثمانون درهم و ثمانية و ثلاثون سنتيما (12059582.38 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

عبد الحليم نضام (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة نيكوس بوا ش م م

لفائدة:

شركة وفا باي (ش.م.)

الشروط على الرهن:

منع التقويت

منع الرهن

5 - إنداز عقاري المقيّد بتاريخ 2014/06/03 (سجل : 90 عدد: 1295) ضمّانا لدين قدره 02 1155273، درهم على كافة الملك المذكور

صد :

عبد الحليم نضام

لفائدة:

شركة وفا باي (ش.م.)

حرر بسيدي البرنوصي في: 2015/02/05 على الساعة 18 و 20 دقيقة و 4 ثانية

عن المحافة نظ و بامر منه

سجل العداديل :

رقم : 2285

مدفوع 750 درهم

بتاريخ: 2015/02/05

بأبواب الشهادة :

مصلحة (2/2)

C/97448

رسم عقاري عدد :

Service de la Conservation Foncière de SIDI BERNOUSSI

مصلحة المحافظة العقارية لسيدي البرنوصي

41 شارع المختار بن أحمد الكرناعي سوي البرنوصي الدار البيضاء الهاتف : 060102759 . الفاكس : 55104793

41 Avenue Al Mokhtar Ben Ahmed Al Guernaoui Sidi Bernoussi. Casablanca Tel : 060102759 Fax: 065104793

ملف رقم : 2017/8103/5002

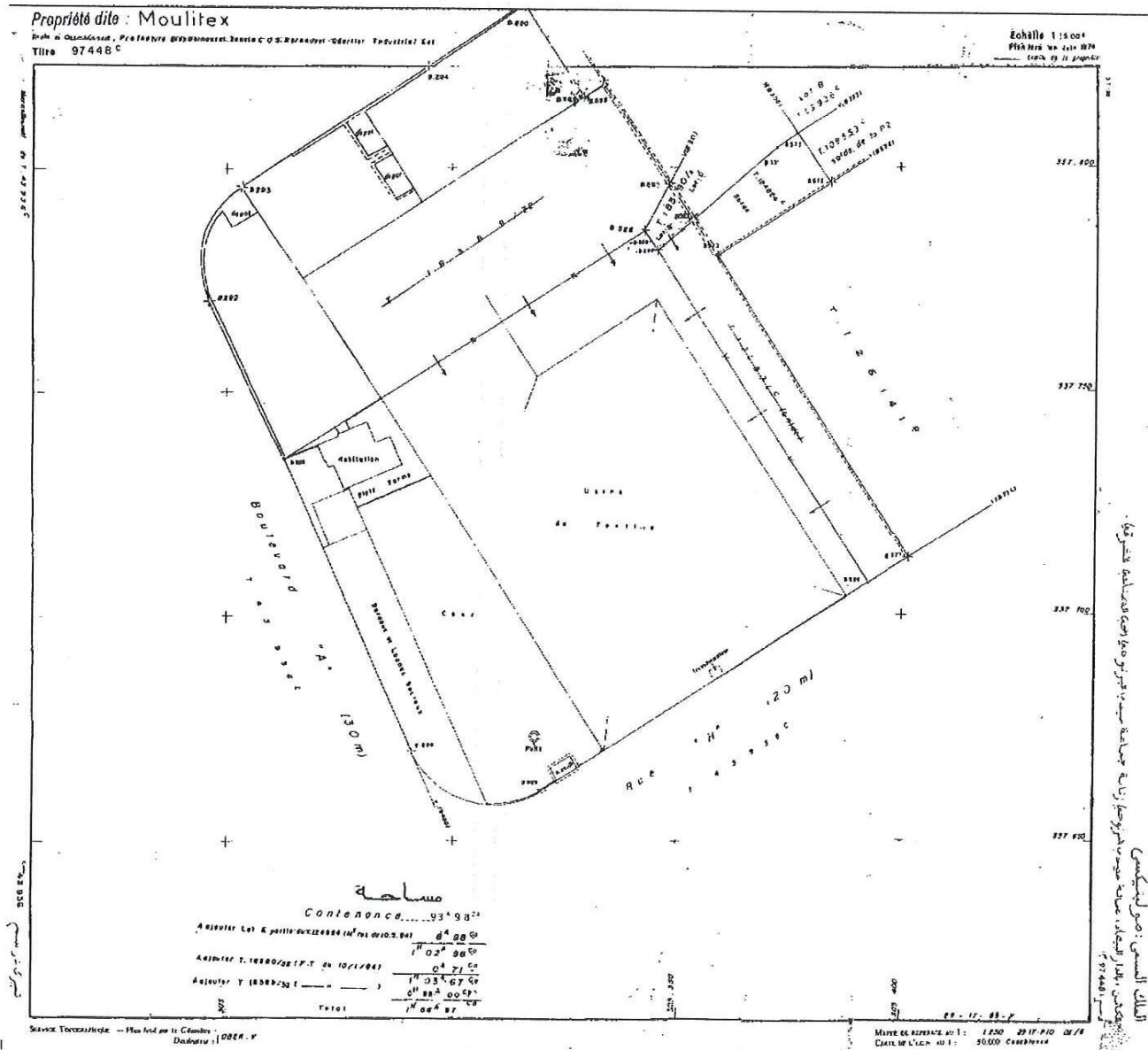
أمر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء

4 خبرة على الرسم العقاري عدد 97448/س

و على التصميم الطبوغرافي للرسم العقاري عدد 97443/س.

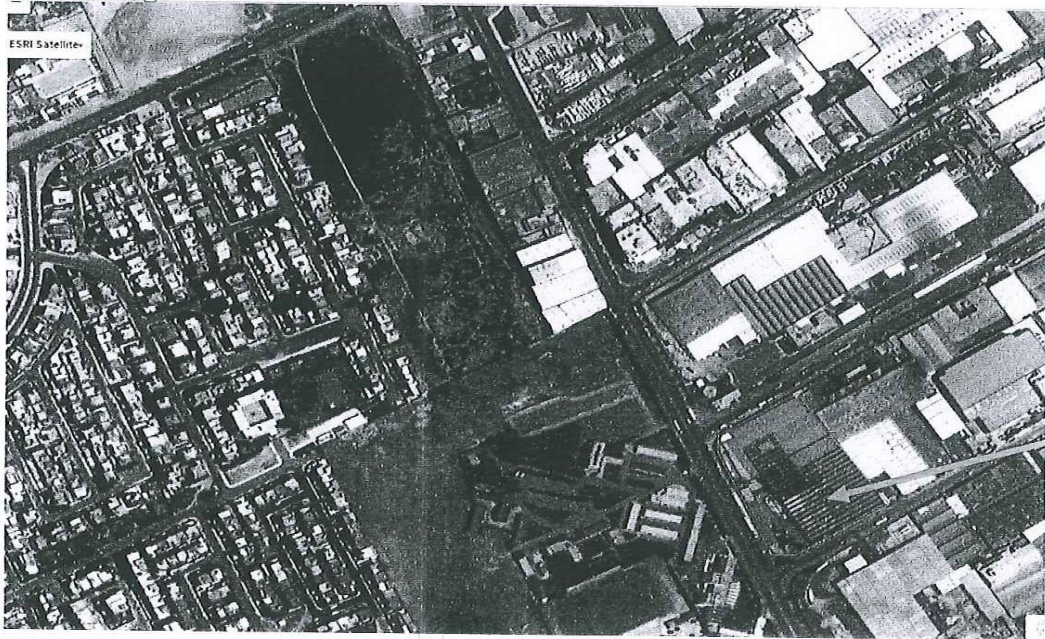
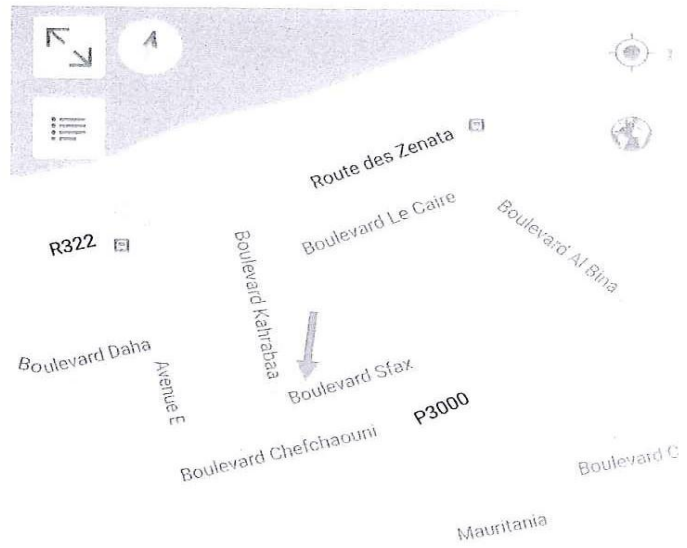
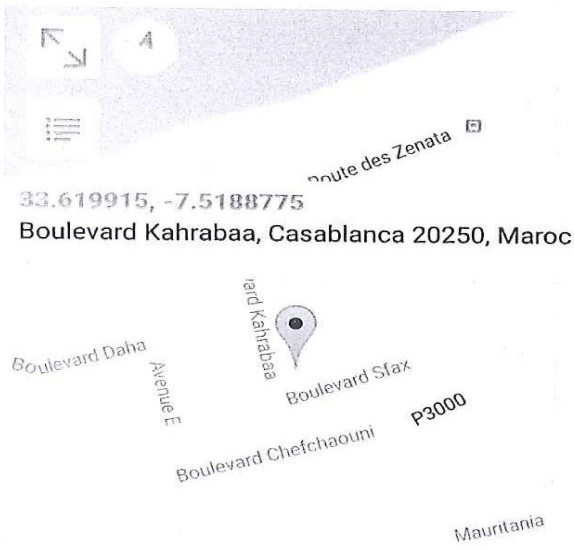


ملف رقم : 2017/8103/5002
أمر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
6 خبرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.

وعلى الصورة الجوية والجغرافية لموقعه



ملف رقم : 2017/8103/5002
امر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
7 خيرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.



الانتقال إلى العقار محل التنفيذ للكاتن بالدار البيضاء سيدي البرنوصي :

بعد الإطلاع على وثائق العقار موضوع الخبرة، انتقلت لمعاينته يوم الثلاثاء 04 أبريل 2017، وبعد الوقوف عليه على الساعة الرابعة بعد الزوال، وجدت المنفذ عليه السيد نيزام عبدالحليم، بطلانته الوطنية رقم BE.453229 بذكره (دون الإدلاء بها)،

بعد اطلاعه على موضوع مهمتي، شرعت في تنفيذ مهمتي،

صرح أن الجزء من العقار على واجهة شارع ميكسيكو وجزء عند زاوية شارع الكهرباء، يستغل على وجه الكراء من طرف الشركة الموجودة مقابل المسمأة شركة "أنترناسيونال بابير، س.م.س.ب - International Paper, CMCP"، دون الإفصاح عن مبلغ الكراء والإدلاء بعقد أو توصيل الكراء، اكتفيت بمعاينة هذا الجزء من الخارج لعدم السماح لي بالدخول إلى داخله.

باقي بناية المعمل على واجهة شارع سفاقس وشارع الكهرباء يستغل حسب ذكره أيضا على وجه الكراء من طرف شركة "إنو بواط منذ 3 سنوات، دون الإدلاء بما يؤكد أقواله ودون الإفصاح بمبلغ الكراء.

وشرعت في تنفيذ مهمتي حيث أخذت الصور الفتوغرافية التالية تقرب المحكمة من المعاينة :

ملف رقم : 2017/8103/5002
أمر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
8 خبرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.

الشركة مقابل العقار
التي تكتري جزء من
العقار



صور فوتوغرافية من الخارج للجزء من العقار المكرى لشركة أنترناسيونال بابير حسب تصريح مالك العقار



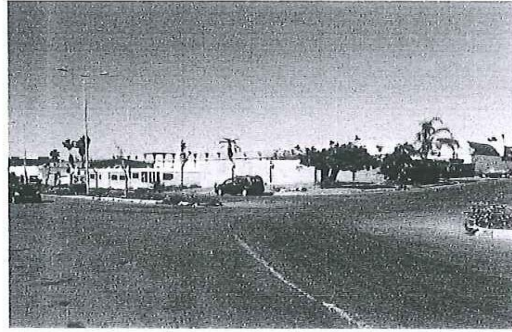
صور فوتوغرافية للجزء من العقار المكرى لشركة أنترناسيونال بابير حسب تصريح مالك العقار



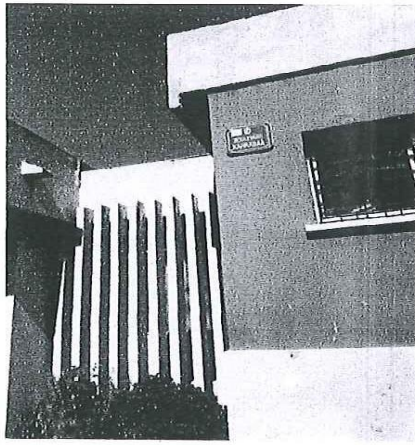
ملف رقم : 2017/8103/5002
أمر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
9 خيرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.



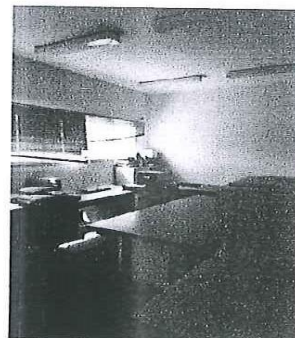
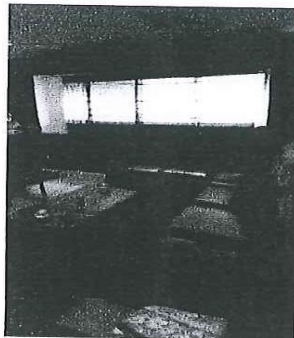
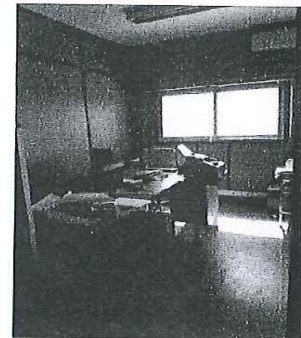
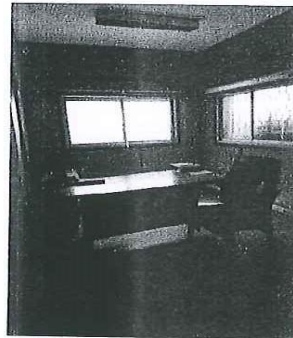
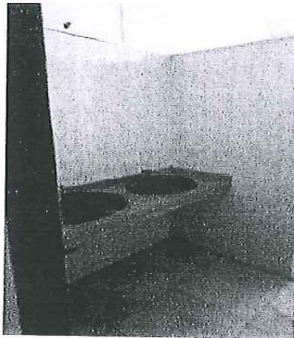
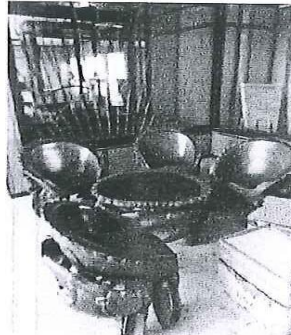
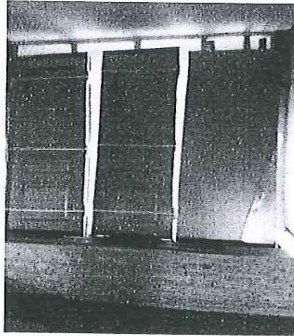
صور فوتوغرافية لباقي مرافق العقار المستغلة
من طرف شركة إنو ابوا حسب تصريح المالك



ملف رقم : 2017/8103/5002.
أمر رقم : 5002

2917

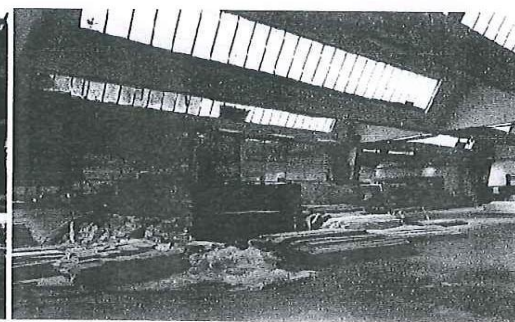
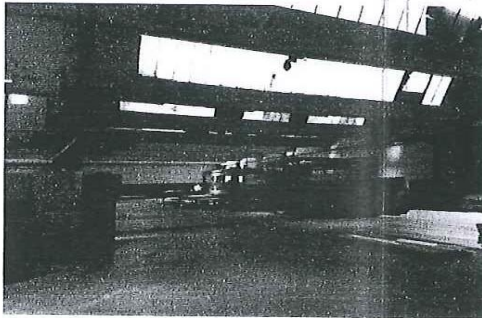
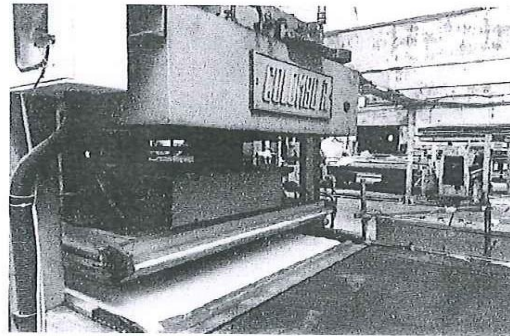
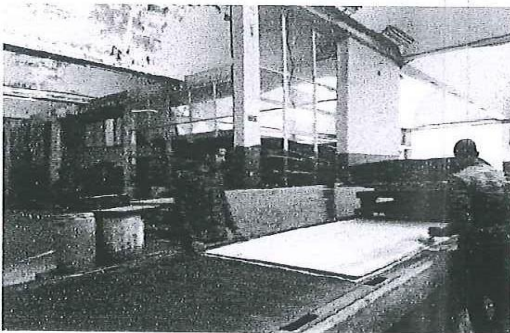
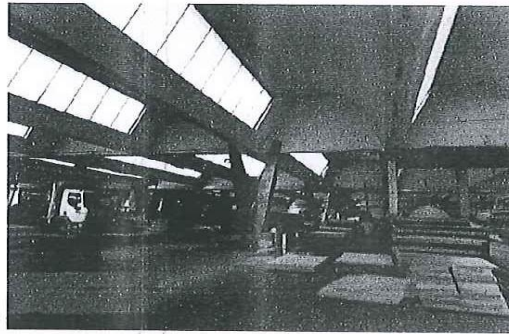
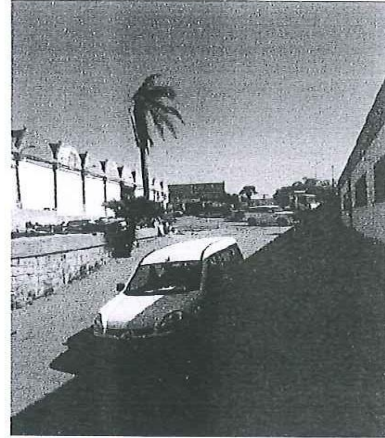
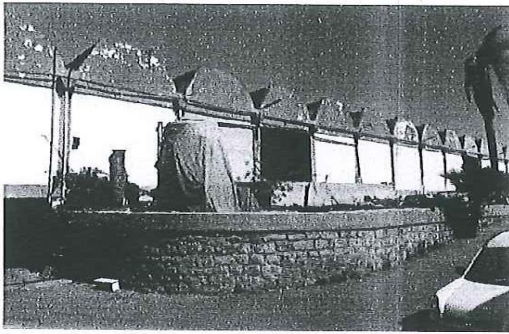
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
10 خبرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.



ملف رقم : 2017/8103/5002.
أمر رقم : 5002

2917

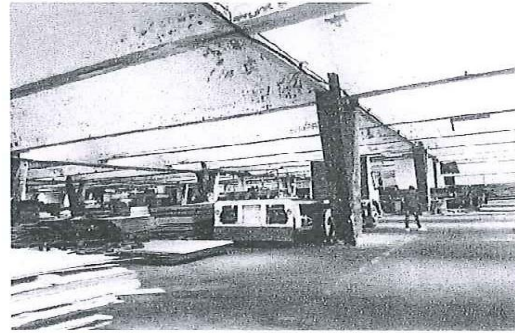
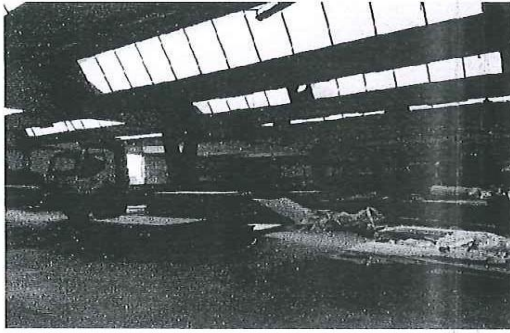
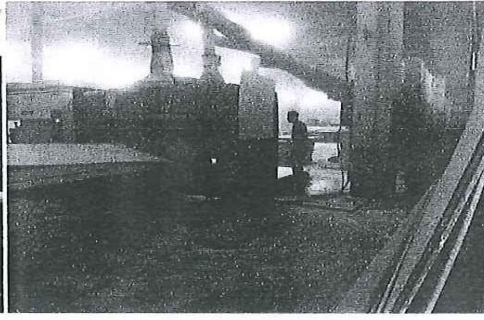
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
11 خيرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.



ملف رقم : 2017/8103/5002.
أمر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
12 خبرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.



مساحة العقار عدد C/97448 وفق التصميم العقاري وشهادة الملكية تبلغ 01 هكتار 58 أرا 67 سنتييار (15867 م²)،

يوجد العقار في ملك السيد نضام عبد الحليم بصفة منفردة.

العقار يعتبر قديم العهد PLAN Levé en juin 1974

مشمولات العقار :

يشتمل العقار على بنايات ومنشآت صناعية ومكتبية كما يلي :

- مكاتب ومرافق اجتماعية - Locaux sociaux.
- مستودعات - Dépôts - ومعمل - Usine - مغطاة بالخرسانة المسلحة والصقالة المعدنية - Charpente Métallique.
- سكنى حسب التصميم - Habitation.
- ومسطبة للشحن والتفريخ - Plate forme.
- محول كهربائي - Transformateur.
- فناء مكشوف - Cour ومفروش بالإسمنت.
- بالإضافة لجزء عبارة عن قبو بالطابق تحت الأرضي وبنايات ومنشآت بسيطة أخرى...

موقع العقار :

يقع العقار بمنطقة الحي الصناعي لسيدي البرنوصي، بثلثة شارع ميكسيكو وشارع الكهرباء، وملتقى شارع الكهرباء وشارع سفاقس على بعد عشرات أمتار من شارع الشفشاوني، في منطقة صناعية محددة بالمحاور الطرقية التالية :

- شمالا : شارع البناء.
- شرقا : شارع الشفشاوني.
- جنوبا : شارع الكهرباء.
- غربا : طريق زناتة (الطريق الثانوية رقم 111 سابقا).

ملف رقم : 2017/8103/5002
أمر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
13 خبرة على الرسم العقاري عدد C/97448/س.

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/07/17 (سجل : 56 عدد: 2078) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه عشرون مليون درهم (20000000 درهم) بفائدة معدلها 6.5 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الحليم نيضام (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

التجاري وفابنك

الشروط على الرهن:

الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/06/11 (سجل : 62 عدد: 1546) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه أربعة ملايين درهم (4000000 درهم) بفائدة معدلها 7 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الحليم نيضام (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة انديستري بليوود وورد ش م م

لفائدة:

التجاري وفابنك

الشروط على الرهن:

منسح النقويست

منسح الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/11/14 (سجل : 69 عدد: 2458) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه ستة ملايين درهم (6000000 درهم) بفائدة معدلها 6.75 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الحليم نيضام (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة نيكوس بوا ش م م

لفائدة:

التجاري وفابنك

الشروط على الرهن:

منسح النقويست

منسح الرهن

4 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/04/16 (سجل : 73 عدد: 1293) من الرتبة الرابعة ، ضمانا لسلف مبلغه اثني عشر مليون و تسعة و خمسون الف و خمسمائة و اثنان و ثمانون درهم و ثمانية و ثلاثون سنتيما (12059582.38 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الحليم نيضام (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة نيكوس بوا ش م م

لفائدة:

شركة وفا باي (ش.م)

الشروط على الرهن:

منسح النقويست

منسح الرهن

5 - إقرار عقاري المقيد بتاريخ 2014/06/03 (سجل : 90 عدد: 1295) ضمانا لدين قدره 1155273,02 درهم على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الحليم نيضام

لفائدة:

شركة وفا باي (ش.م)

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- بناء على المنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة بالحي الصناعي سيدي البرنوصي، الدار البيضاء.
 - 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 بنايات صناعية ومكتبية.
 - ومراعاة لصنف هذه البنايات، وطريقة تنظيمها وهندستها، وزمن تشييدها، والعمر الافتراضي لها، وطبيعة استعمالها.
 - ومراعاة لمزايا هذه البنايات والمنشآت ودرجة رفايتها وصيانتها، ومزاياها موقعا وبيئة، والظروف الاقتصادية ووضعية السوق العقارية.
 - واستنادا لقيمة الأرض وقيمة البناء بالمنطقة،
- أقترح تحديد قيمة أرضه بتاريخ إنجاز الخبرة على أساس مبلغ 3.000,00 درهم للمتر المربع.

مجموع قيمة أرض العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$3.000,00 \text{ درهم} \times 15867 \text{ م}^2 = 47.601.000,00 \text{ درهم.}$$

قيمة البنايات الصناعية فوق العقار :

- باعتبار طبيعة البنايات المقامة على العقار.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار مدى أقدميتها من خلال المعاينة.
- وباعتبار المساحة التقريبية لهذه البنايات.
- أقترح حصر قيمتها جملة في مبلغ 28.560.600,00 درهم.

القيمة الإجمالية للعقار :

- قيمة الأرض ----- = 47.601.000,00 درهم.
- قيمة البناء ----- = 28.560.600,00 درهم.
- مجموع القيمة = 76.161.600,00 درهم.

اقتراح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني أخصم نسبة 35 % من القيمة كما يلي :

$$\frac{76.161.600,00 \text{ درهم} \times 65}{100} = 49.505.040,00 \text{ درهم}$$

وأحدد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ 49.500.000,00 درهم.

(تسعة وأربعون مليون وخمسمائة ألف درهم.)

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

تحت جميع التحفظات.

الخبير القضائي المحلف

أحمد أبو الفضل

AHMED ABOULFADL
EXPERT ASSERMENTE
AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

ملف رقم : 2017/8103/5002
امر رقم : 5002

2917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
15 خبرة على الرسم العقاري عدد 97448/س.