

54263

مختبر الخبرة والدراسات الهندسية

113 شارع دريس سلا - الدار البيضاء

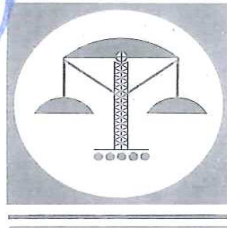
الهاتف : (+212) 5 22 26 80 92 / (+212) 5 22 26 80 30

الفاكس : (+212) 5 22 26 88 01

الهاتف المحمول : (+212) 6 61 77 43 48

البريد الإلكتروني : alami.partners@gmail.com

الويب : www.alami-and-partners.com



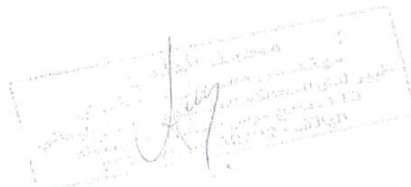
محمد العلمي

- مهندس معماري وحضري (باريس)
- دبلوم جامعي في الهندسة المدنية (ستراسبورغ)
- دبلوم أوروبي في وقاية منشآت المقاولات (فيرنو)
- معتمد، المركز الأوروبي متوسطي للوساطة والتحكيم
- خبير لدى المحاكم (الجدول الوطني)

المحكمة التجارية بالدار البيضاء:

التاريخ	: 28 نونبر 2017
ملف التنفيذ رقم	: 2017/300
ملف عدد	: 2017/8103/30028
المقرر	: ذ. خالد يوسف
الموضوع	: خبرة المحكمة التجارية
بين	: البنك المغربي للتجارة والصناعة
وأنانيها	: بسطات - العراقي
ويبين	: سعدون عبد اللطيف

تقرير الخبرة



مكتب الخبرة والدراسات الهندسية

محمد العلمي

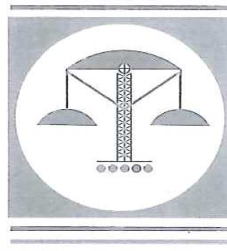
مهندس معماري وحضري (باريس)

دبلوم جامعي في الهندسة المدنية (ستراسبورغ)

دبلوم أوربي في وقاية منشآت المقاولات (فيرنو)

معتمد، المركز الأوروبي متوسطي للوساطة والتحكيم

خبير لدى المحاكم (الجدول الوطني)



113 , 22 26 80 92 / 22 26 80 30 : الهاتف

212 5 22 26 88 01 : الفاكس

212 6 61 77 43 48 : الهاتف المتنقل

alami.partners@gmail.com : البريد الإلكتروني

www.alami-and-partners.com : الموقع

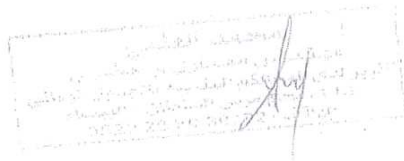
الدار البيضاء في 2017/11/28

إلى فضيلة السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

السيد الرئيس،

يشرفنا أن نرفع إلى سيادتكم التقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها في الصفحة الأولى تبعا للقرار التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء الذي على إثره عينا خبراء للقيام بالمهمة التالية:

- التوجه إلى العقار موضوع الخبرة وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته.
- ذكر احتمالاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للخير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.



الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة وتحديد موقعه:

بتاريخ: 27 نوفمبر 2017 انتقلنا إلى العقار موضوع الرسم العقاري 53/27972 والكائن ب: دوار الخياطة، دوار العسيلات، دائرة برشيد، إقليم سطات - (انظر رفقته خريطة الموقع).
والعقار موضوع الخبرة عبارة عن أرض فلاحية بها قطعة محاصرة تتأهل في مقبرة سيدي القاضي وبها خط كهربائي وطريق عرضه 10 أمتار.

تحديد مساحة العقار موضوع الخبرة:

قمنا بالاطلاع على وثيقة المعلومات بمصلحة المحافظة على الأملاك العقارية والتي من خلالها تبين إلينا ما يلي:
➤ العقار مملوك من طرف السيد سعدون عبد اللطيف
➤ مساحته الاجمالية 12909 متر مربع

ذكر تحملاته:

1. الرهون:

➤ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/07/27 سجل 70 عدد 460 ضمانا لسلف مبلغه - 1 540 000 درهم من طرف سعدون عبد اللطيف لفائدة البنك المغربي للتجارة والصناعة.

2. الإنذارات:

➤ انذار عقاري مقيد بتاريخ 2017/03/08 سجل 90 عدد 1091 ضمانا لسلف مبلغه 1 499 274,05 درهم لفائدة البنك المغربي للتجارة والصناعة ضد سعدون عبد اللطيف.

التنصيص إذا ما كان العقار مكرى للغير أو مغلق أو مشغول من طرف المنفذ

عليه:

عند زيارتنا للعقار موضوع الخبرة، صرح لنا الجوار ان المالك هو المنفذ عليه وتستغل من طرف الغير الا انها غير مكررة.

تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق

المزاد العلني:

بزيارتنا للعقار والمحيط القريب منه وباطلاعنا على وثيقة المعلومات بمصلحة المحافظة على الأملاك العقارية واعتمادا على مستوى الحي فان الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع هي كالتالي:

■ الملك المسمى : أرض الدار

■ رسم عقاري عدد : 53/27972

1- تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة:

المجموع (بالدرهم)	سعر المتر المربع (بالدرهم)	مساحة العقار (متر مربع)	القيمة التقديرية السوقية للأرض
2 323 620,-	180,-	12909	
2 323 620,-	المجموع		

وبالتالي واعتمادا على المعطيات السالفة الذكر فإن الثمن السوقى للعقار وقت إجراء الخبرة هو: 2 323 620,- درهم أي: مليونين وثلاثمائة وثلاثة وعشرون ألف وستمائة وعشرون درهم.

تنبيه:

- الأرض موضوع الخبرة أرض فلاحية وحسب ما توصلنا اليه فهي مستغلة من طرف الغير ولكن فقط في الزراعة الموسمية وهذا الاستغلال ينتهي بانتهاء الموسم الفلاحي بعد جني المحصول وليست له صبغة دائمة (مثل زرع أشجار النخيل، الزيتون، ...)
- الأرض بها قطعة محاصرة تتأهل في مقبرة سيدي القاضي وبها خط كهربائي وطريق عرضه 10 أمتار.
- المقبرة المحاصرة بالعقار مسجلة وليست عشوائية وهذا ما يشكل نقطة سلبية لتسويق العقار.

2- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

وبالتالي واعتمادا على المعطيات السالفة الذكر فإن الخبير يحدد:

- الثمن الافتتاحي للبيع في المزاد العلني في مبلغ: 1 900 000 درهم.
- أي: مليون وتسعمائة ألف درهم.

هذا ما وصل إليه اجتهادنا، وبهذا تكون قد انتهت مهمتنا، والله أعلم.

والسلام
محمد العلمي
خبير محلف لدى المحاكم

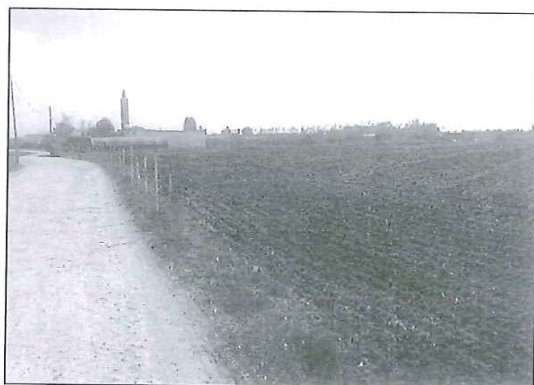


Réf: 60 BMCI et SAADOUNE ABDELATIF - 2017

المرفقات

- صور العقار موضوع الخبرة
- خريطة الموقع
- نسخة من ورقة المعلومات عن الرسم العقاري

Handwritten text and signature at the top of the page.



العقار موضوع الخبرة

Handwritten text and signature at the bottom of the page.



Conservation Foncière:

BERRECHID

N° Ordre

Indice

Indice spécial

Titre Foncier : 27972

53

Nouvelle Recherche

Titre Mère : R4806/53/

Superficie : 12909 m²

Propriété dite: أرض الدار

Adresse : جماعة الخياطة

الاسم العائلي	الاسم الشخصي	NomPrénomSurnomprenom	نوع الحصة	CIN	تاريخ الميلاد	مكان الجنسية	الحالة العائلية
سعدون عبداللطيف	SAADOUNEABDELLATIF	SAADOUNEABDELLATIF	حق الملكية	MC 116928	1979/06/30	سيدي المغربي بنور	متزوج

Détail des charges et consistances

أرض فلاحية بها قطعة محاصرة تتمثل في مقبرة سيدي القاضي و بها خط كهربائي وطريق عرضه 10 امتار

الرهون

ضمانا لسلف عقد موقت 15/07/2014 تاريخ العقد 460 عدد 70 سجل 24/07/2014 مقيد بتاريخ الرهن الرسمي سعدون عبداللطيف من طرف 1540000.00 مبلغه البنك المغربي للتجارة والصناعة لفائدة و

لحجوزات

محضر إنذار عقاري بمثابة 08/03/2017 تاريخ العقد 1091 عدد 90 سجل 08/03/2017 مقيد بتاريخ إنذار عقاري سعدون عبداللطيف ضد البنك المغربي للتجارة والصناعة درهم لفائدة 1499274,0500 ضمانا لسلف مبلغه حجز عقاري

التقييدات الإحتياطية

لا شيء

الشروط

لا شيء

لحقوق

لا شيء

التحملات

لا شيء

آخر عملية

إنذار عقاري مقيد بتاريخ 08/03/2017 سجل 90 عدد 1091

نظير

مودع بالمحافظة العقارية