

49075

10 9 MAR 2016



المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2016/4/2251

أمر رقم: 2016/2251

ملف التنفيذ رقم: 2015/1110

القاضي المقرر: ا.د/ خالد يوسف

الطالب: البنك الشعبي لمراكش - بني ملال

و الجاعل محل المخبرة بمكتب الأستاذة بسمات و شريكها محاميتان بهيئة الدار البيضاء.

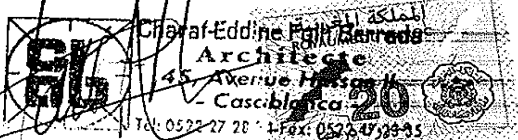
المطلوب: أعكي صالح

خروف الدين فقيه بركة

مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم

45، شارع الحسن الثاني، البيضاء - الهاتف: 0522 27 28 34 الفاكس: 0522 47 23 35
البريد الإلكتروني: archi.berrada@yahoo.fr - الموقع الإلكتروني: www.archiberrada.com



يشرفني أن أوافيكم بالتقرير الذي وضعته بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى المقرر الصادر عن محكماتكم الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه، والذي توصلت به بتاريخ: 2016/02/16

المهمة:

التوجه إلى العقار أعلاه 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 و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

الانتقال إلى المحافظة العقارية:

بتاريخ 2016/02/17 انتقلنا إلى المحافظة العقارية و مصلحة المسح العقاري للحصول على شهادة الملكية ، رسم المسح العقاري وخريطة التوقيع و حصلنا عليهم.

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 536 متر مربع.

الانتقال إلى عين العقار

بتاريخ 2016/03/07 انتقلنا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 18/7105 الكائن بخريبكة، وبالضبط بدوار المراهنة - جماعة أولاد عبدون. و العقار يتواجد على مقربة من الطريق الوطنية البيضاء - واد زم مروراً بخريبكة و على مقربة من نهاية المجال الحضري لمدينة خريبكة، حيث لا يفصل العقار عن المجال الحضري سوى 100 متر تقريبا.

و بعد استفسارنا سكان المنطقة أرشدونا على جار المطلوب السيد أعكي صالح فذهبنا عنده و سألناه عن السيد صالح أعكي فدلنا على العقار موضوع الخبرة، الذي هو عبارة عن أرض فلاحية و هو ما يتطابق مع ما هو مذكور في شهادة الملكية و رسم المسح العقاري و العقار تحيط به أراض فلاحية، و حدوده موضوعة بطريقة تقليدية حيث يحده من جهاته الأربع الحجارة ، و أرض فلاحية بها مسكن ، و حوالي 30 سم من التراب، و شجر الصبار. و قد لاحظنا وجود الكهرباء في المنطقة.

الحقوق العينية التحملات:

تجدون شهادة الملكية رفقة تقرير الخبرة.

تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الإنطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار القريب من المجال الحضري، كونه أرض فلاحية، مساحته، وجود الكهرباء في المنطقة.

Charaf-Eddine Fqih Berrada
Architecte
45, Avenue Hassan II
Casablanca -
Tel: 0522 27 28 34-Fax: 0522 47 23 35

أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:
حسب سكان المنطقة فوحدة بيع العقار في المنطقة هي الخدام و الذي يقدر بيعه حسب سكان المنطقة ب 1.200.000,00 درهم، و الخدام يضم 2000 متر مربع.
و بالتالي فإننا نقدر ثمن بيع العقار موضوع الخبرة ب: 230.000,00 درهم

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

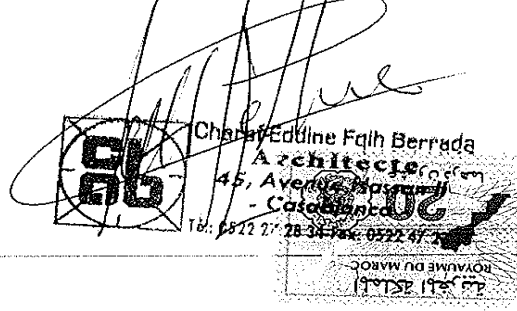
إن ما بيناه أعلاه لتتوير المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 18/7105 ، الكائن بالعنوان أعلاه.
و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 5% في:
 $230.000,00 \text{ درهم} \times 0,95 = 218.500,00 \text{ درهم}$
مجبر في: 218.000,00 درهم

مائتان وثمانية عشر ألف درهم

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي وللقضاء المحترم واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه بريدة





شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بخريكة الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " تمازيرت "، ذي الرسم العقاري عدد 18/7105 الكائن بدائرة خريكة، جماعة اولاد عبدون مساحته 5 آر 36 سنتياري المتكون من أرض فلاحية، هو في اسم:

1- صالح اعكي بن مبارك (SALAH OUAKKI BEN M'BAREK)

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

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1994/07/19 (سجل : 23 عدد: 131) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين ألف درهم (200000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

صالح اعكي بن مبارك (المذكور(ة) أعلاه) كفيل مصطفى بريكو

لفائدة:

B.P البنك الشعبي لبنى ملال

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1998/10/08 (سجل : 31 عدد: 1254) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه مائة ألف درهم (100000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

صالح اعكي بن مبارك (المذكور(ة) أعلاه) كفيل مصطفى بريكو

لفائدة:

B.P البنك الشعبي لبنى ملال

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2000/05/30 (سجل : 34 عدد: 1336) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه مائة ألف درهم (100000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

صالح اعكي بن مبارك (المذكور(ة) أعلاه) كفيل مصطفى بريكو

لفائدة:

B.P البنك الشعبي لبنى ملال

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

الصفحة (2/1) رسم عقاري عدد : 18/7105

Service de la Conservation Foncière de Khouribga

مصلحة المحافظة العقارية لخريكة

شارع محمد السادس، خريكة الهاتف : 060102798 . الفاكس : 060105451

Boulevard Mohamed VI, Khouribga Tel : 060102798 . Fax : 060105451

-منع الرهن

4 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2016/01/13 (سجل : 74 عدد: 2224) ضمانا لدين قدره 100000 دهر
على كافة الملك المذكور

ضد :

-مصطفى بريكو

-صالح اعكي بن مبارك

لفائدة:

-البنك الشعبي مراكش-بني ملال

حرر بخريكة في: 2016/02/17 على الساعة 13 و 9 دقيقة و 24 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخليل :

رقم : 2859

مدفوع : 75 درهم

بتاريخ : 2016/02/17

طالب الشهادة : تميم عبدالكبير

الصفحة (2/2)

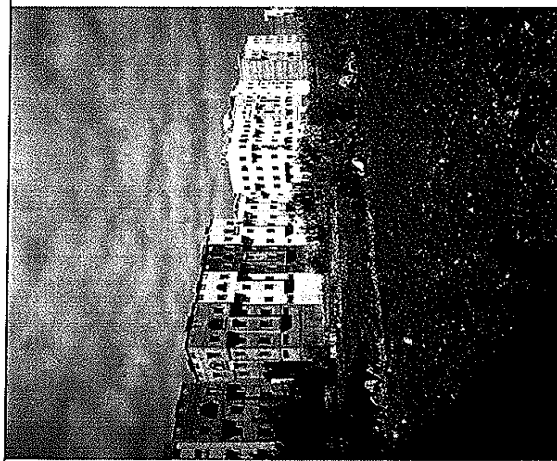
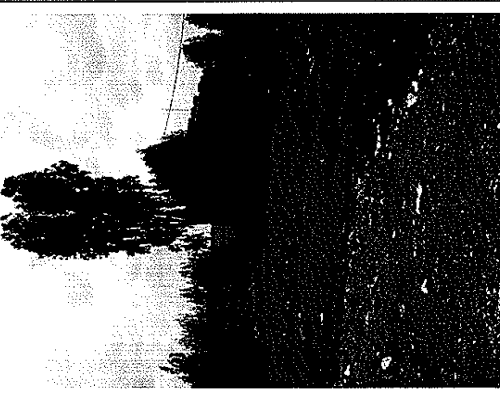
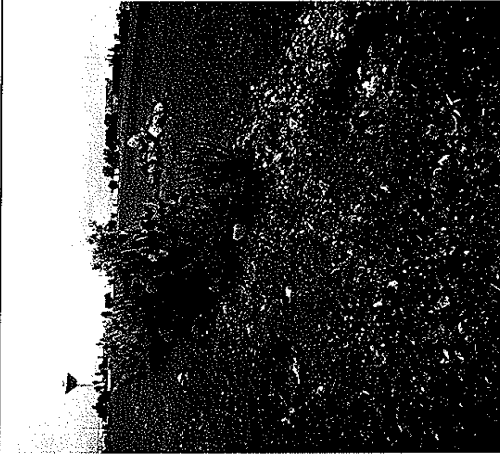
رسم عقاري عدد : 18/7105

Service de la Conservation Foncière de Khouribga

مصلحة المحافظة العقارية لخريكة

شارع محمد السادس، خريكة الهاتف : 060102798 . الفاكس : 060105451

Boulevard Mohamed VI, Khouribga Tel : 060102798 Fax : 060105451

				المعقل على مقربة من المجال الحضري	الطريق الوطنية البيضاء - واد زم مروراً بخربة القربة من المعقل	المعقل تابع لجماعة أولاد عيدين					المعقل موضوع الخبرة يحده من جهاته الأربع الحجارة ، أرض فلاحية بها مسكن ، و حوالي 30 سم من التراب، و شجر الصبار.			
--	---	--	---	--	--	---------------------------------------	--	---	--	---	--	--	--	--