

BOUTAYEB SIHAM

Experte Immobilière Assermentée

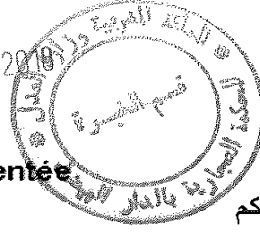
Auprès des Tribunaux

Ingénieur Géomètre Topographe

89 Rue Al Banafsaj, 1Etag

Mers Sultan, Casablanca

Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83



54181

بوطيب سهام

خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم

مهندسة مساحية طبوغرافية

89 زنفة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول

مرس السلطان، الدار البيضاء

الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20

الأصل

تقرير خبرة

ملف رقم: 2018/8103/28448

أمر رقم : 28448

ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/349

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ الحيلولي اعمر و نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه: المحامية بسمات-العراقي

المطلوب : السيد بونغاييس رشيد

تاريخ: 2018/12/05

بوسو بوتيب سهام
خبيرة في الشؤون العقارية - محلفة لدى محكمة الإستئناف
مهندسة مساحية طبوغرافية
89 زنفة البنفسج إقامة البنفسج الطابق الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 05 22 22 67 83 / 06 61 48 92 20

من : بوطيب سهام
خبيرة محلفة لدى محكمة
الاستئناف بالدار البيضاء

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/11/05 أمر
رقم 28448 ملف رقم 2018/8103/28448 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على
العقار ذي الرسم العقاري عدد 44/12693 الملك المسمى " قرواش " الكائن بمنطقة ضم الأراضي
لجماعة أولاد عمران، كدية بني دغوغ سيدي بنور الجديدة، مع تحديد مهمتي في ما يلي:

** مهمة الخبيرة **

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على ما يلي:

- الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.
- تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته
وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع
تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

بوطيب سهام
خبيرة في الشؤون العقارية - محلفة لدى محكمة الاستئناف
مهندسة مسيحية/طبوغرافية
89، دقة البنفسج أمام البنفسج العتيق الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 20 48 92 20 61 83 67 83 22 05

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 04 دجنبر 2018 على الساعة التاسعة صباحا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و قد قمت بمعاينته و التحقق من موقعه و حدوده اعتمادا على الإحداثيات الجغرافية للرسم العقاري مع أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية سيدي بنور، ذي الصك العقاري عدد 44/12693 الملك المسمى " قرواش " مساحته 3 هكتار 12 آر 28 سنتيار، يوجد في ملك السيد رشيد بونغاييس، وهو عبارة عن أرض فلاحية بورية مزروع فيها القمح يتم الوصول إليها مشيا على الأقدام، حيث لا تستفيد من تواجد ممر أو طريق ترابي رغم تواجده الفعلي في التصميم الهندسي للرسم العقاري و حدوده كالتالي:

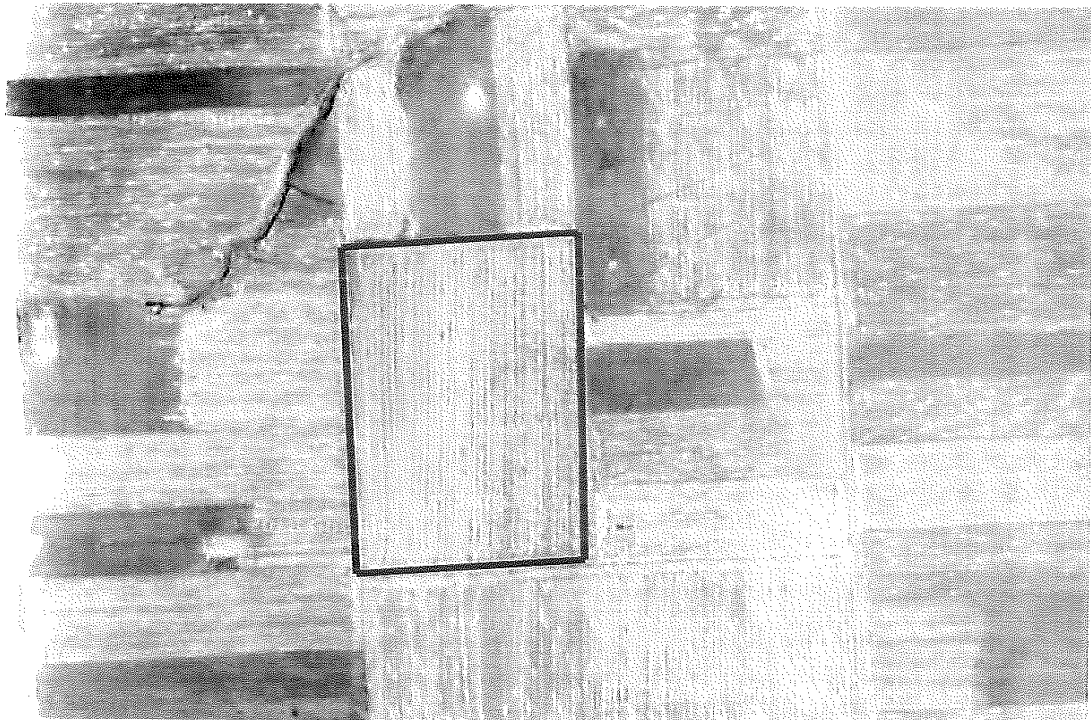
- شمالا المطلب عدد 44/19608
- جنوبا المطلبان عدد 44/19501 و 44/19415
- شرقا المطالب عدد 44/19710، 44/19596، 44/19463، 44/19494.
- غربا ممر عرضه 4 متر غير متواجد على أرض الواقع حيث ثم حرثه.

يسوق هكسليسيا للهسيام
خبيرة في الشؤون العقارية - موكلة لدى محكمة الإستئناف
مهندسة معمارية مطبوغرافية
89، ولة البنفسج إقامة البنفسج الطويل الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 05 22 22 67 83 / 06 61 48 92 20

الملك المسمى "قرواش"



الرسم العقاري عدد 44/126393



فيوتيكيب ساهام
خبيرة في الشؤون العقارية - محلقة لدى محكمة الإستئناف.
مهندسة مساحية / طوبوغرافية
39. وثقة البنفسج إقامة البنفسج التلوي الأول مرس السلطنة
الدار البيضاء الهاتف 20 92 48 61 46 / 83 67 22 22 :

** بيان موقع العقار **

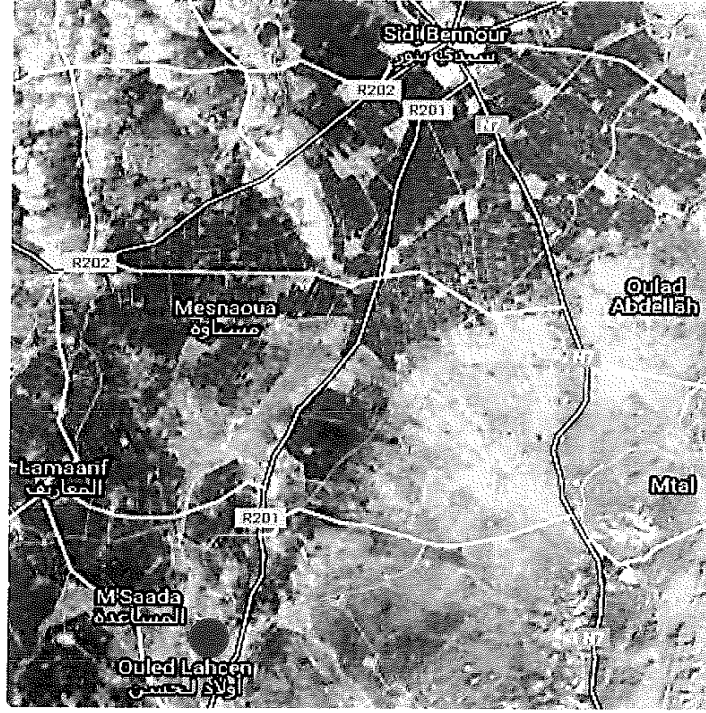
يتواجد العقار جنوب سيدي بنور على بعد 25 كلم تقريبا في منطقة فلاحية بورية، تحايده في شرقه الطريق الجهوية رقم R201 على بعد 540 متر تقريبا كما أنه يقع جنوب دوار النعيمات على بعد 725 متر تقريبا و هو لا يستفيد من تواجد ممر للوصول اليه.

خريطة التموقع



مكتب استشارات عقارية
خبيرة في الشؤون العقارية - محلفة لدى محكمة الإستئناف
مهندسة مساحية طوبوغرافية
89, هلبة البنفسج إقامة البنفسج الطاهر الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 05 22 22 67 83 906 61 48 92 20

خريطة التموقع



** رأي الخبيرة **

— بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.

— ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بمنطقة فلاحية بورية بمنطقة ضم الأراضي بجماعة

أولاد عمران، كدية بني دغوغ سيدي بنور.

— ونظرا لكون العقار عبارة عن أرض فلاحية مستغلة تتواجد داخل الأراضي و لا تستفيد

من تواجد ممر يؤدي إليها.

فيسو
خبيرة في الشؤون العقارية - محلولة لدى محكمة الإستئناف
مهندسة مساحية/جيورافية
89، بلفة البنفسج إمامة البنفسج الطوق الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 05 22 22 67 83 / 06 61 48 92 20

— وتمشيا مع الأسعار الراجحة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية حيث أن قيمة الهكتار هي 75.000 درهم تقريبا (لأن ثمن الخدام داخل الأراضي الفلاحية في تلك المنطقة يتراوح بين 10.000 و 15.000 درهم و الهكتار الواحد يساوي 5 خدمات) ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشمولاته أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخيرة **

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموما إلى مراجعه أعلاه، والذي تبلغ مساحته 31228 متر مربع أعدد قيمة العقار في تلك الجهة كآآتي :

* قيمة العقار:

$$3,1228 \text{ هكتار} \times 80.000,00 \text{ درهم} = 249.824,00 \text{ درهم}$$

* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصدده بالمزاد العلني نحدد في نسبة %20 ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا وتفصيل ذلك.

$$\frac{249.824,00 \text{ درهم} \times 80}{100} = 199.859,20 \text{ درهم}$$

ولهذا أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 199.000,00 درهم

"مائة و تسعة و تسعون ألف درهما"

فيو طيب
خبيرة في الشؤون العقارية - محللة لدى محكمة الاستئناف
مهندسة متخصصة في الجيوماتريك
89، بناية البنفسج، إقامة البنفسج الطابق الأول، مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 20 92 48 61 83 / 05 22 22 67 83

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي ولمحکمکم الموافرة الرأى السدیة.

إمضاء :

الخبرة بوظیب سهام

یسوق بوظیب سهام
خبيرة في الشؤون العقارية - محلولة لدى محكمة الإستئناف
مهندسة مساحية بطبوغرافية
89 وثقة البنفسج إقامة البنفسج الطابق الأول، مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف: 05 22 22 67 83 706 61 48 92 20

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة
- نسخة من التصمیم الهندسی

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

خبرة على عقار

نحن الحيلولي امرو نائب/ة رئيس/ة المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه المقدم من طرف القرض الفلاحي
للمغرب بواسطة الأستاذ /ذة بسمات - العراقي المحامي /ة بهيئة هيئة المحامون
بالدار البيضاء في مواجهة بونغايس رشيد والرامي إلى إجراء خبرة على العقار
محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 12693/44 الكائن بالجديدة
وحيث يظهر أن الطالب مبني على أساس.
وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم
53/95 المحدث للمحاكم التجارية.

لهذه الأسباب

نعين الخبير السيدة سهام بوطيب الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه
وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك
بالتصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن
الاقتحاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.
ونحدد أتعاب الخبرة مؤقتا في مبلغ 4000.00 درهم يؤدبها الطالب /ة
داخل اجل أسبوع من تاريخ صدور هذا الامر تحت طائلة حفظ الملف.
وعلى الخبير المذكور أن يضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة داخل أجل 15
يوما من تاريخ توصله.
ونصرح بأن على الخبير الرجوع إلى مأمور التنفيذ في حالة وجود تعذر القيام
بمهمته بسبب من الأسباب بما في ذلك وجوده للمحل مغلقا.

حرر بمكتبنا بتاريخ 05/11/2018

الإمضاء

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف التجارية بالدار
البيضاء
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم:

2018/8103/28448

امر رقم:

28448

ملف التنفيذ رقم :

2017/8516/349

الطالب :

القرض الفلاحي للمغرب

المحامي :

بسمات - العراقي

ضد

المطلوب

بونغايس رشيد

عنوانه :

بني دغوغ - سيدي بنور

المفوض القضائي :

المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

رقم الملف

الأصلي: 2018/8103/28448

رقم ملف الخبرة : 2204

رقم الحساب الخصوصي : 722

تاريخ التحويل :



24/12/2018

تبلغ أمر بإجراء خبرة إلى الخبير

إن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء الموقع أسفله بناء على الأمر الصادر من طرف اعمرو الحيلولتي بتاريخ في القضية المشار إليها طرته والذي عين بمقتضاه السيد/السيدة سهام بوطيب أجرته/أجرتها 4000.00 درهم خبيرا فيها والذي عليه أن يضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة خلال أجل 15 يوم من تاريخ التوصل مصحوبا بالنسخ المساوية للأطراف.

نعلم الخبير بأنه إن لم يتأت له القيام بالمهمة المسندة إليه أو لم يقبل بما فإننا سنعين خبيرا آخر بدلا عنه.

رفقته نسخة حكم

حرر بالدار البيضاء في 2018/11/29

موافق:

الإمضاء

نموذج رقم 30038

يجب تقاسم طلب للتفريح في الخمسة أيام التالية لتبليغ الأمر الذي عين الخبير أو الخبراء

Propriété dite : KAROUACH

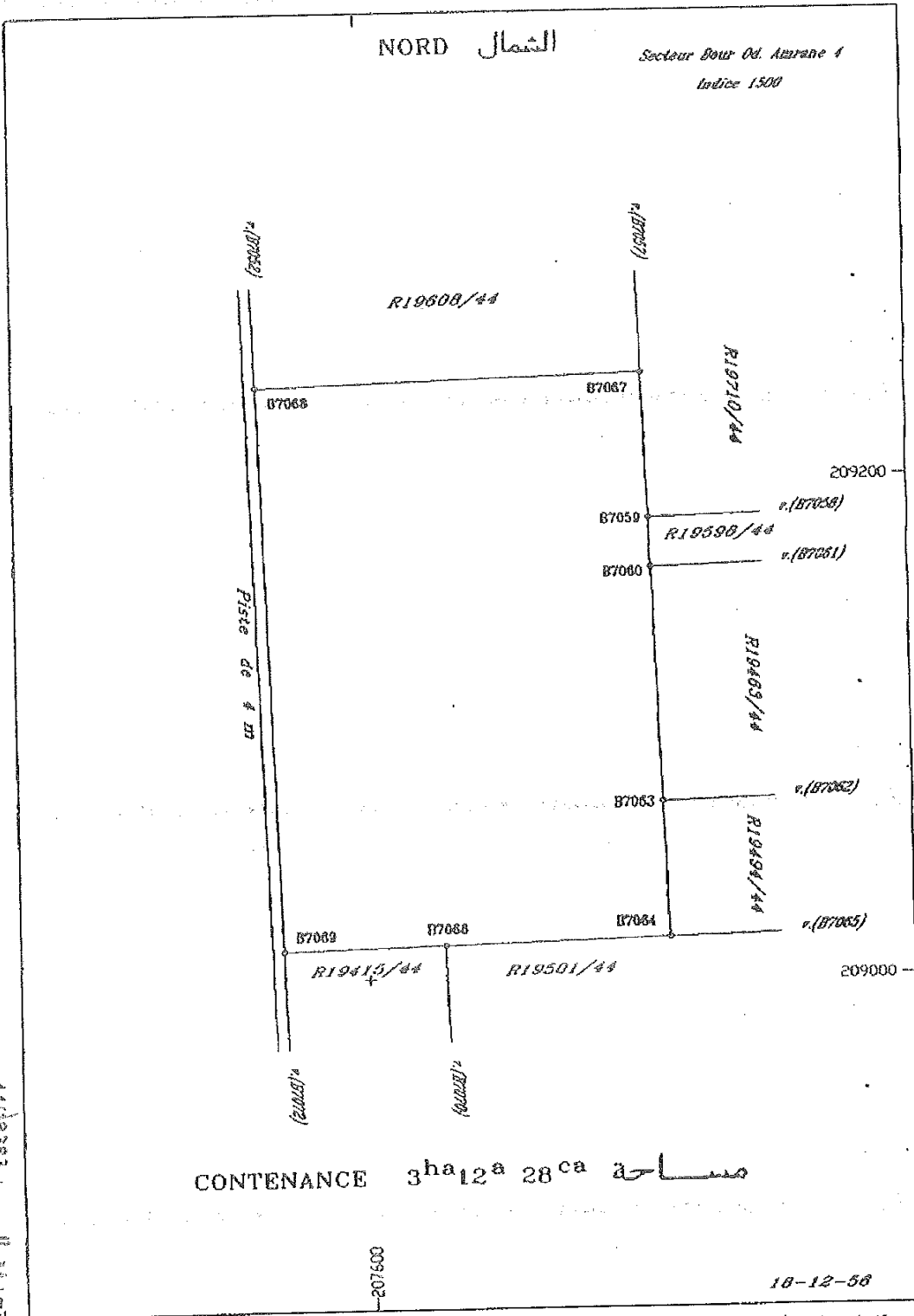
Située à : Province d'El Jadida C.R. Kodiat bni deghough, C.R. oulad Amrane
Titre : 12693/LL

Echelle : 1/2000

Plan levé en : Octobre 2003

Limite de la propriété

Réquisition N° : 19483/44



44/19383 : تصحيح الرسم

الملك المسعودي : قرواش
 الكائن ببلدية الجديدة ج و بلدية بني دوعج - ج و اولاد عمران
 رسم : 12693/LL

DIVISION
DU CADASTRE

Plan établi par : GREGIS CONSKIL
Géomètre : HMISSA JABRANE
Dessinateur : Automatique

MAPPÉ DE REPERAGE au 1/20000 : 18-12
CARTE 1/50000 YOUSOUFIA