

المملكة المغربية



وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

نسخة طبق الأصل

تقرير خبرة

ملف رقم : 2020 / 8103 / 27217



المهدي بلاق

خبير قضائي مهندس معماري

شارع أم الربيع، إقامة أبواب أم الربيع، عمارة "D"، الطابق الأول، رقم 2، الحي الحسني، الدار البيضاء

الهاتف/الفاكس : 0522.89.78.68 - العنوان الإلكتروني : blaqexpertarchitecte@gmail.com

بسم الله الرحمن الرحيم

المهدي بلاق

خبير قضائي مهندس معماري

العنوان شارع أم الربيع، إقامة أبواب أم الربيع، عمارة "D"، الطابق الأول، رقم 2 - الحي الحسني، الدار البيضاء

الهاتف/الفاكس 0522.89.78.68

النقل 0661.21.69.52

العنوان الإلكتروني blaqexpertarchitecte@gmail.com

الدار البيضاء في : 2021/01/08

إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم	2020 / 8103 / 27217
ملف الخبرة رقم	2088
القاضي المنتدب	د/ نكبي مونير
الطالب	القرض الفلاحي للمغرب
الإجراء	خبرة على العقار ذي الرسم عدد 34/1618 الكائن بالمعاريف الدار البيضاء
المحامي	ذة/ بسمات - العراقي
ضد المطلوب	العابدة هشام
العنوان	حي المسيرة عمارة 86 الرقم 6 الحي المحمدي - الدار البيضاء

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد،

سيدي الرئيس،

يتشرف الممضي أسفله المهدي بلاق - المهندس المعماري الخبير القضائي، والقاطن بشارع أم الربيع، إقامة أبواب أم الربيع، عمارة "D"، الطابق الأول، رقم 2، الحي الحسني، الدار البيضاء، أن يذكركم أنه سبق لكم انتدابي في الملف المشار إليها أعلاه. ويسرني أن أضع تحت أنظاركم تقرير في الموضوع.

ماهية القرار التمهيدي القاضي بالخبرة

بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه، وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم 53/95 المحدث للمحاكم التجارية، لهذه الأسباب،

أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء أمراً قضائياً بتاريخ 2020/11/26، بتعيين الخبير السيد المهدي بلاق للقيام بالمهمة أسفله.

موضوع الخبرة

استناداً إلى قراركم القاضي بإجراء خبرة حول العقار ذي الرسم العقاري رقم 34/1618 الكائن بالمعاريف الدار البيضاء، فمهمة الخبير هي:

- الانتقال إلى العقار المعني،
- معاينة العقار ووصفه وتحديد مدى أقدميته،
- تحديد مساحته،
- ذكر تحملاته فيما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه،
- تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة، مع تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة

بعدما توصلت يوم 2020/12/28 بالمهمة المسندة إلي من طرف محكماتكم الموقرة، توجهت إلى عين المكان، وذلك في يوم الأربعاء 2021/01/06 على الساعة الثانية عشر صباحاً، ثم يوم الجمعة 2021/01/08 على الساعة العاشرة صباحاً.

معاينة العقار موضوع الخبرة

العقار موضوع الخبرة، عبارة عن موقف للسيارة، ويقع بالطابق التحت أرضي لعمارة العيون رقم 3، بالمركب السكني روماندي 2، شارع بئر أنزران المعاريف الدار البيضاء.

■ معاينة الموقع

العقار موضوع الخبرة يقع بحي المعاريف وسط مدينة الدار البيضاء، وهو مركز حضري حيوي يتوفر على مجموعة من المرافق العمومية، ويشهد رواجاً تجارياً كبيراً. يتواجد موقع العقار على بعد 200 متر من مركب محمد الخامس، ويمكن ولوج العقار مباشرة عبر شارع بئر أنزران. وتتكون المنطقة من عمارات سكنية متوسطة إلى عالية المستوى.

■ معاينة العمارة

المركب السكني روماندي 2 يتكون من 9 عمارات، منها عمارة العيون رقم 3. عمارة العيون رقم 3، بالمركب السكني روماندي 2، تتكون من طابق تحت أرضي وسفلي وإثنى عشرة طابق مخصص للسكن. يتكون كل طابق بالعمارة من 48 شقة. (الصورة رقم 2 رفقته)

■ معاينة العقار موضوع الخبرة

العقار موضوع الخبرة عبارة عن مساحة مفتوحة بالطابق تحت أرضي مخصصة لموقف للسيارة. وأبعادها كالتالي: 2.3 متر عرضاً و9 أمتار طولاً. ونشير أن هاته المساحة يمكن أن تستوعب سيارتين. (الصورة رقم 3 و4 رفقته)

■ مدى أقدمية العقار وحالة البناية

ينتمي العقار لصنف البنايات متوسطة المستوى. البناية قديمة العهد ويقدر عمرها بحوالي أربعين سنة، وحالتها على العموم، جيدة.

المعلومات الواردة في شهادة المحافظة العقارية المتعلقة بالعقار

حسب المعلومات الواردة في شهادة المحافظة العقارية المتعلقة بالعقار فإن:
الملك المسمى "روماندي 2-68"، ذي الرسم العقاري عدد 34/1618 يتكون من:
1. القسمة المفزة رقم 68، مساحتها 21 متر مربع، المشتملة على موقف للسيارات بالطابق تحت الأرضي الثاني،
2. 1000/0.29 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد C/45192 المتكون من الإقامة الكائنة بالبيضاء بير انزران.
مع تحملات قانونية وعقارية أخرى.
(شهادة المحافظة العقارية رفقته)

مساحة العقار موضوع الخبرة

حسب المعاينة والتحريات التي قمنا بها بعين المكان والمعلومات المحصل عليها، فإن المساحة الإجمالية للعقار موضوع الخبرة هي 21 متر مربع.

تحملات العقار موضوع الخبرة

خلال الزيارة التي قمنا بها لعين المكان، وحسب أقوال السيدة مريم، المكلفة بتسيير شؤون السانديك، والسيد عبد العالي، حارس موقف السيارات بالعمارة، فإن العقار موضوع الخبرة يستغل من طرف أحد سكان الإقامة كموقف للسيارة.

التحري عن قيمة العقار بالمنطقة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

من أجل مقارنة ثمن العقار بالمنطقة، قمنا ببحث ميداني ودراسة مقارنة لقيمة العقار بالمنطقة. وذلك من خلال تحريات أجريتها حول ثمن العقار بالمنطقة، ومعلومات تقصيتها من لدن بعض مهنيي العقار بالمنطقة.

ختاماً،

بناءً على الأمر الصادر عن المحكمة الموقرة، وبناءً على المعاينة والتحري اللذين أجريتهما،
فإني أحدد ثمن المتر المربع للعقار في 4.500,00 درهم.
فيكون ثمن العقار موضوع الخبرة هو: 4.500,00 درهم $\times$ 21 متر مربع = 94.500,00 درهم.
وبما أن العقار سيعرض للبيع عن طريق المزاد العلني، فإنني أخفض من الثمن المقترح بنسبة 35 % :
94.500,00 درهم $\times$ 35% = 61.425,00 درهم.

فيكون الثمن الأدنى للعقار لانطلاق المزاد العلني هو 62.000,00 درهم (إثنين وستون ألف درهم).

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، ولمحكمتم الموقرة الرأي السديد في القول والفصل.

تحت جميع التحفظات القانونية

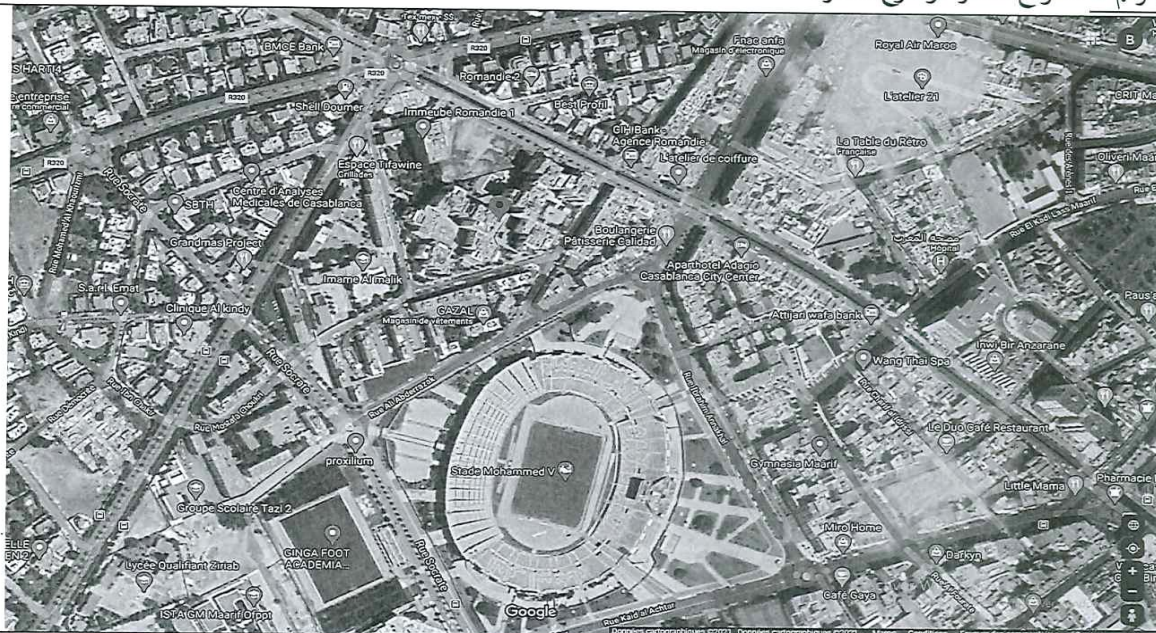
المهدي بلاق - المهندس المعماري الخبير القضائي

المرفقات : - روبرطاج فوتوغرافي

- شهادة الملكية المشتركة

رپورٽاج فوٽوگرافي

الصورة رقم 1 : موقع العقار موضوع الخبرة



الصورة رقم 2 : الواجهة الرئيسية لمعمارة العيون رقم 3 بالمركب السكني روماندي 2



الصورة رقم 3 : موقف السيارة رقم 68 بالطابق التحت أرضي



الصورة رقم 4 : موقف السيارة رقم 68 بالطابق التحت أرضي





شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بعين السبع-الحي المحمدي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 45/56361 هي كالتالي :

الملك المسمى " 025ل02 " ذي الرسم العقاري عدد 45/56361 المتكون من: القسم المرفزة رقم 84 , مساحتها 48 سنتار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 25 10000/494 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 1282/11.98 من الأجزاء المشتركة في الإقامة و 10000/93 من أرض الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 45/55097 المتكون من الإقامة الكائنة ب البيضاء عين السبع

1- مريم خوضار بنت لحسن (MARYEM KHODAR BENT LAHCEN)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور , طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2016/02/10 (سجل : 91 عدد: 2346) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه أربعمائة و عشرة الف درهم (410000 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

مريم خوضار بنت لحسن

لفائدة:

القرض الفلاحي ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/10/26 (سجل : 95 عدد: 1005) ضمانا لحين قدره 120000 دھ
على كافة الملك المذكور

ضد :

-مريم خوضار بنت لحسن

الصفحة (2/1)

رسم عقاري عدد : 45/56361

Service de la Conservation Foncière d'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI

مصلحة المحافظة العقارية لعين السبع-الحي المحمدي

ممر الشاطئ عين السبع الدار البيضاء - الحي المحمدي الهاتف : . الفاكس :

ALLEE DE LA PLAGE AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : . Fax :

لفائدة:

-الحسين أبو رحيم

3 - -حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2019/11/29 (سجل : 116 عدد: 530) ضمانا لدين قدره 243210.28 د
على كافة الملك المذكور

ضد :

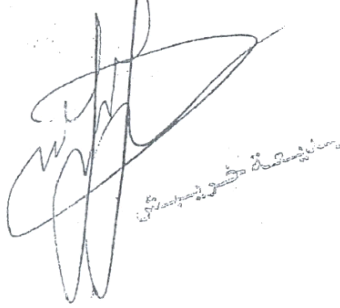
-مريم خوضار بنت لحسن

لفائدة:

-شركة صوفاك ()

حرر بعين السبع-الحي المحمدي في: 2020/01/15 على الساعة 9 و 42 دقيقة و 16 ثا

عن المحافظة و بأمر منه



سجل المدايل :

رقم : 705

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2020/01/15

طالب الشهادة : ذة مريم العمراني

رسم عقاري عدد : 45/56361 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière d'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI

مصلحة المحافظة العقارية لعين السبع-الحي المحمدي

ممر الشاطئ عين السبع الدار البيضاء - الحي المحمدي الهاتف : . الفاكس :

AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : . Fax :