

15/8/2017 3252

BOUTAYEB SIHAM

Experte Immobilière Assermentée
Auprès des Tribunaux
Ingénieur Géomètre Topographe
89 Rue Al Banafsaj, 1Etagé
Mers Sultan, Casablanca
Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83

بوتيب سهام

خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم
مهندسة مساحية طبوغرافية

89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول

مرس السلطان، الدار البيضاء

الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20

3252

تقرير خبرة

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

20



خبيرة في الشؤون العقارية - محلفة لدى محكمة الاستئناف
مهندسة مساحية طبوغرافية
89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 05 22 22 67 83 / 06 61 48 92 20

ملف المقالات المختلفة عدد : 2017/1109/5662

ملف الخبرة رقم : 1979

المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء

الأستاذ عبد الرحيم آيت احمد نيابة عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء

المدعي : السيدة سعيدة بيسير

النائب عنه : المحامية حفيظة كمال

المدعى عليه : السيد عزيز نضامي

تاريخ : 2017/03/21

خبيرة في الشؤون العقارية - محلفة لدى محكمة الاستئناف
مهندسة مساحية طبوغرافية
89 زنقة 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 الابتدائية
المدنية بالدار البيضاء

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/02/22
ملف المقالات المختلفة عدد 2017/1109/5662 الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على
العقار ذي الرسم العقاري عدد 49/58729 الملك المسمى "بغداد-98" الكائن بإقامة بغداد شارع
الإمام مالك عمارة 11 شقة 22 طابق 3 حي القدس سيدي البرنوصي و الرسم العقاري عدد
45/23652 الملك المسمى "01 م 2" الكائن بشارع محمد جمال الذرة تجزئة الحمد عمارة M2
الطابق الأرضي الرقم 1 عين السبع الدار البيضاء، مع تحديد مهمتي في ما يلي:

** مهمة الخبيرة **

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على مايلي :

– الانتقال إلى العقارين المشارين إليهما أعلاه ومعاينتهما.

– تحديد الثمن الحقيقي للعقارين و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني في

موضوع ملف الحجز العقاري عدد 16/343.

** الانتقال إلى العقارين موضوع الخبرة **

الانتقال إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 45/23652:

بتاريخ 20 مارس 2017 على الساعة العاشرة صباحا انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، حيث وجدته مغلقا و لا أحد بداخله و قد تحققت من أقوال الجيران أن العقار غير مستغل حاليا.

رغم عدم تمكني من الولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل فقد قمت بذلك من الخارج و كذا اعتمادا على التصميم الهندسي مع أخذ صور فوتوغرافية.

الانتقال إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 49/58729:

بتاريخ 20 مارس 2017 على الساعة الحادية و النصف صباحا انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت في استقبالي السيدة مريم بوقدير طليقة السيد عزيز نضامي حيث صرحت لي أنها تسكن بالعقار مع أبنائها.

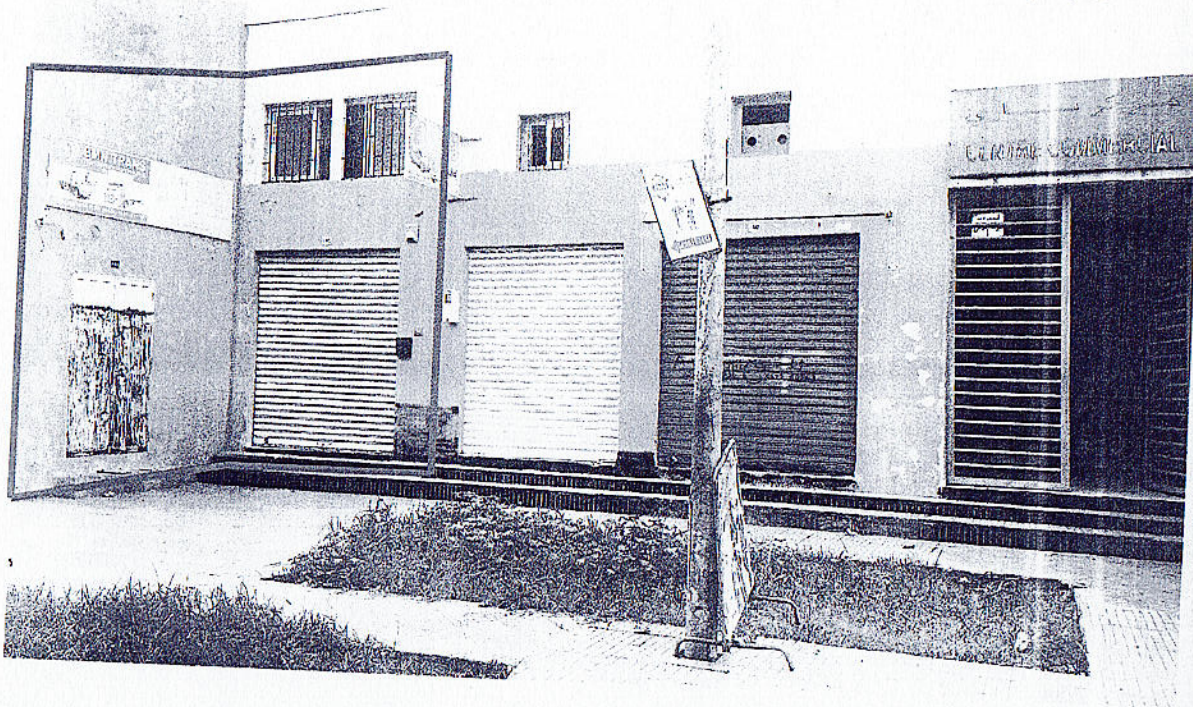
رغم عدم تمكني من الولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل فقد قمت بذلك من الخارج و كذا اعتمادا على التصميم الهندسي مع أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقارين **

العقار ذي الرسم العقاري عدد 45/23652:

العقار المشار إليه أعلاه محفظ بالمحافظة العقارية عين السبع الحي المحمدي، ذي الصك العقاري عدد 45/23652 الملك المسمى "01 م 2" مساحته 118 متر مربع القسم المفرزة رقم 115-115a و هو حاليا في ملك السيد عبد السلام نضامي بنسبة 2/1 و السيد عزيز نضامي بنسبة 2/1. العقار عبارة عن محل تجاري يشتمل على طابق أرضي مساحته 104 متر مربع، و سدة مساحتها 14 متر مربع كان في السابق مستغلا لعدة نشاطات تجارية منها تركيب الكاميرا، كراء السيارات و نقل البضائع.

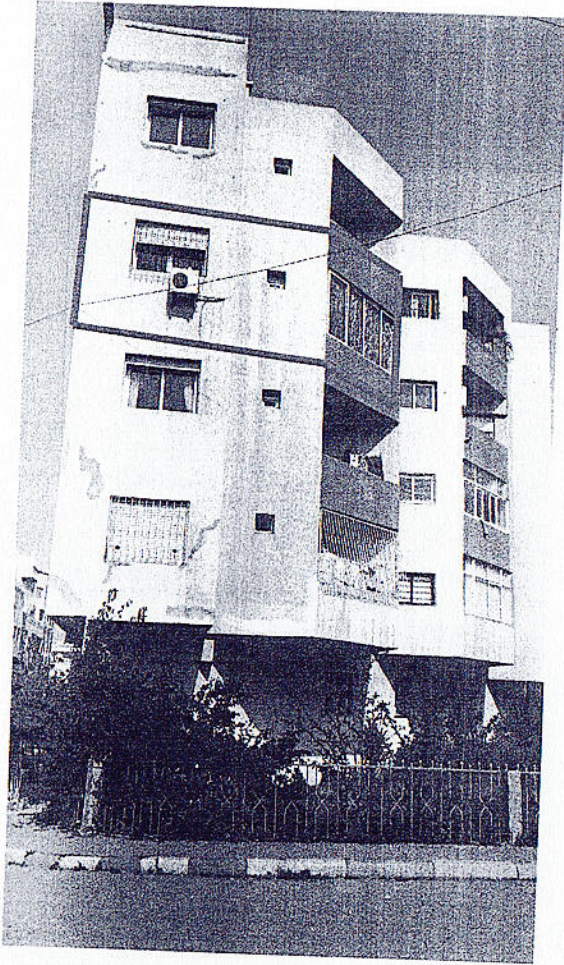
للمحل واجهة تطل على ممر و يتواجد ببنية ذي 4 طوابق من الطراز المتوسط.



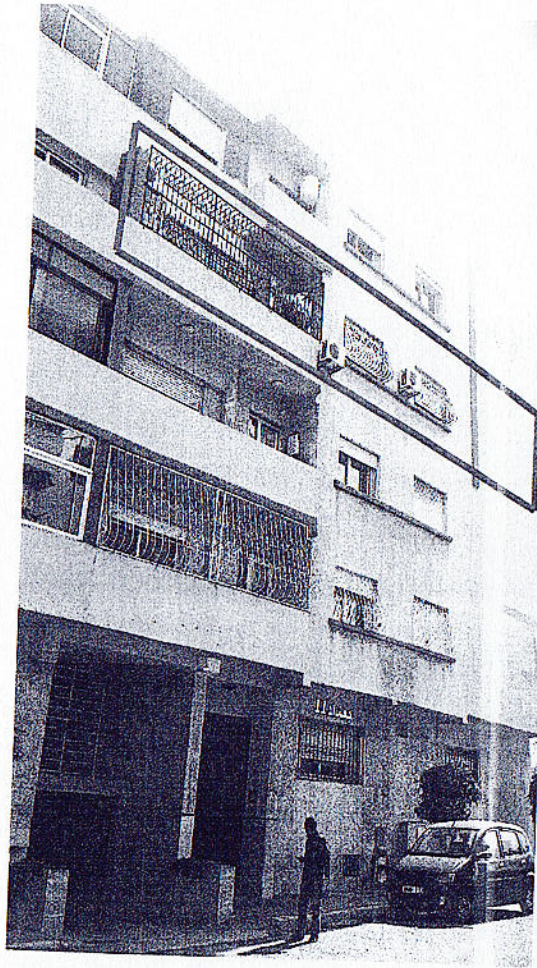
العقار ذي الرسم العقاري عدد 49/58729:

العقار المشار إليه أعلاه محفظ بالمحافظة العقارية سيدي البرنوصي، ذي الصك العقاري عدد 49/58729 الملك المسمى "بغداد-98" مساحته 95 متر مربع القسمة المفردة رقم 117-117a هو حاليا في ملك السيد عزيز نضامي و هو عبارة شقة في إطار الملكية المشتركة توجد في الطابق الثالث تشتمل على "صالون، 3 غرف، مطبخ، حمامان، بهو و شرفة"
يتواجد العقار بإقامة سكنية من الطراز المتوسط تستفيد من توفر حديقة، مصعد و خدمات الحارس.

واجهة اليمين



الواجهة الأمامية



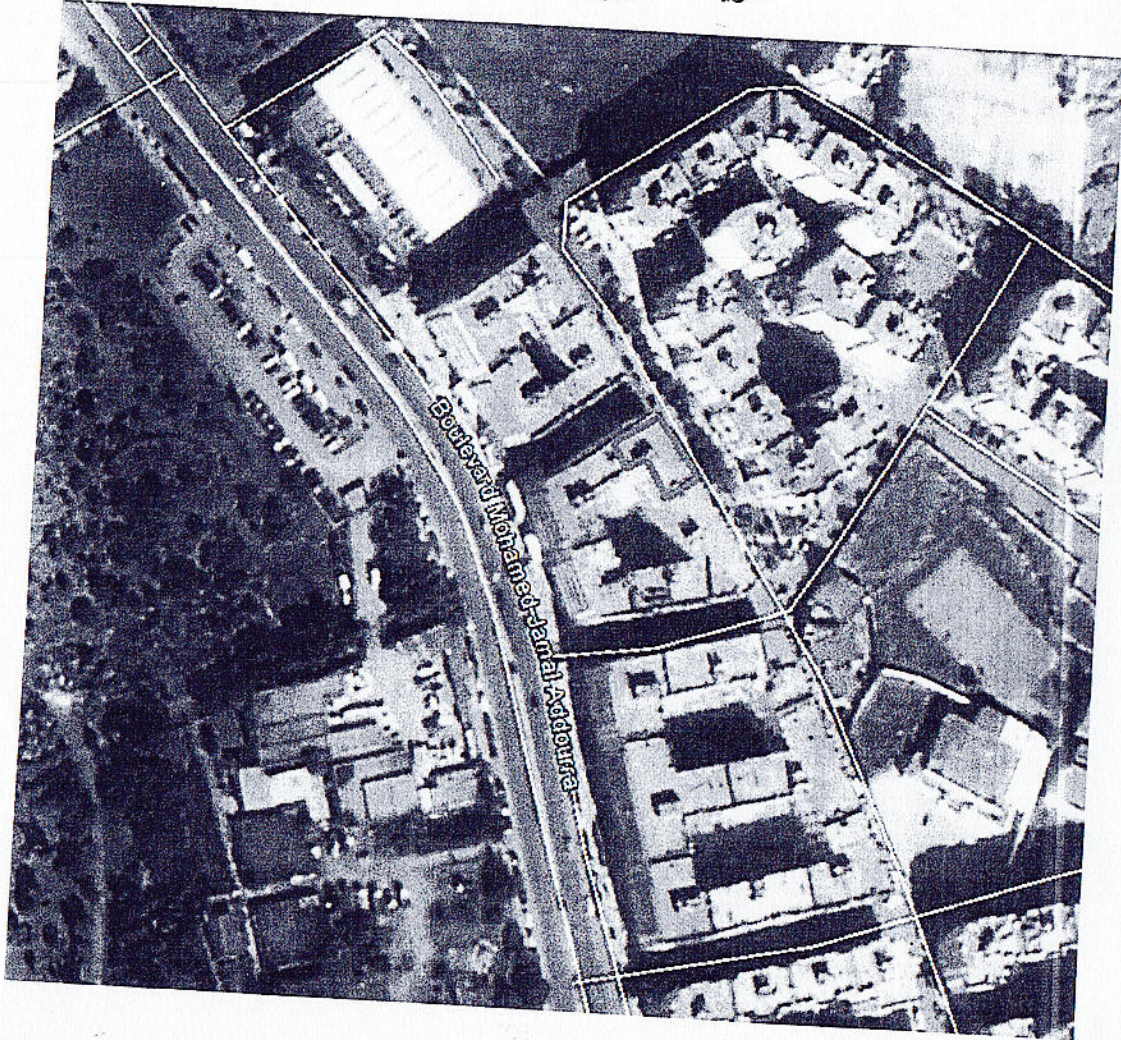
** بيان موقع العقارين **

العقار ذي الرسم العقاري عدد 45/23652:

يتواجد العقار بحي بوسيت عين السبع بشارع محمد جمال الذرة بتجزئة سكنية متوسطة الطراز و واجهته الأمامية تطل على ممر يمارس فيه بعض النشاطات التجارية المتوسطة الدخل كما أن بعض المحلات التجارية مغلقة.

كما يستفيد العقار من موقع جغرافي جيد حيث أنه قريب من المحكمة الابتدائية الزجرية و من مراكز تجارية مثل أتكاو، مرجان و ديكاتلون.

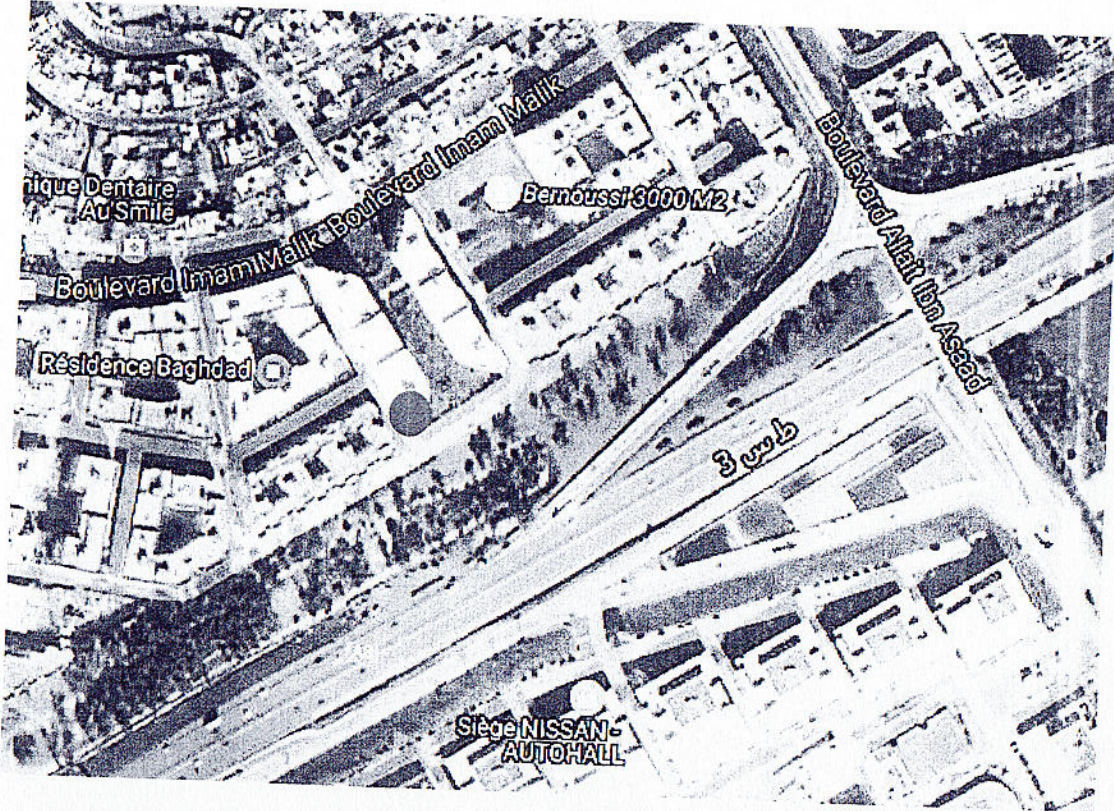
خريطة التموقع



العقار ذي الرسم العقاري عدد 49/58729:

يتواجد العقار بشارع الإمام مالك حي القدس سيدي البرنوصي بإقامة سكنية من الطراز المتوسط و هي تقع على بعد 90 متر من الطريق السيار جنوبا.

خريطة التموقع



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقارين.
- ونظرا لنوعية المواد المستعملة في البناء و نوعية الطراز السكني المتوسط للعقار ذي الرسم عدد 49/58729 و نوعية النشاط التجاري الممكن مزاولته للعقار ذي الرسم عدد 45/23652 و كونه ملكية مشتركة على الشياع.
- وتمشيا مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية، ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقارين المشار إلى رسمهما ومشتملتهما أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخيرة **

- * قيمة العقار ذي الرسم العقاري عدد 45/23652
- بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 118 متر مربع أحدد قيمة العقار في تلك الجهة كآلاتي :

* قيمة الطابق الأرضي مساحته 104 متر مربع:
 $104 \text{ متر مربع} \times 2.700,00 \text{ درهم} = 280.800,00 \text{ درهم}$

* قيمة طابق السدة مساحته 14 متر مربع:
 $14 \text{ متر مربع} \times 1.500,00 \text{ درهم} = 21.000,00 \text{ درهم}$

301.800,00 درهم

* قيمة العقار:

* 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 الشأن وتفصيل ذلك.

$$301.800,00 \text{ درهم} \times \frac{80}{100} = 241.440,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 241.000,00 درهم
"مائتان و واحد و اربعون ألف درهما"

* قيمة العقار ذي الرسم العقاري عدد 49/58729

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى
مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 95 متر مربع أعدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

* قيمة العقار :

$$95 \text{ متر مربع} \times 9.500,00 \text{ درهم} = 902.500,00 \text{ درهم}$$

* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

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

$$902.500,00 \text{ درهم} \times \frac{80}{100} = 722.000,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 722.000,00 درهم
"سبعة مائة و اثنان و عشرون ألف درهما"

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي ولمحمتكم الموقرة الرأي السديد.

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

الخبيرة بوطيب سهام
الخبيرة بوطيب سهام
الخبيرة بوطيب سهام

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبيرة
- نسخة من التصميمان الهندسيان

أمر قضائي
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

نحن ذ/ عبد الرحيم آيت امحمد نيابة عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المعنية بالدار البيضاء.

ف.ر.

لف المقالات المختلفة

عدد :

2017/1109/5662

بناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد الاطلاع على المقال الذي تقدم به : السيد رئيس مصلحة التنفيذ المدني بالمحكمة الابتدائية بالبيضاء.
الرامي إلى تعيين خبير قصد تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد : 49/58729 الكائن : بإقامة بغداد شارع الإمام مالك حي القدس سيدي البرنوصي عمارة 11 شقة 22 طابق 3 الدار البيضاء. والرسم العقاري عدد : 45/23652 الكائن بشارع محمد جمال الذرة تجزئة الحمد عمارة M 2 الرقم 1 الطابق الأرضي عين السبع الدار البيضاء. وحيث إن الخبرة المطلوبة لا يمكن أن تكون مفيدة إلا إذا قام بها رجل فني من ذوي الاختصاص.
وحيث إن الطلب وجيه ومعلل.

الأجل

نأمر بانتداب السيدة سهام بوطيب خبيرة للقيام بالمهمة.

تكون مهمته :

- إنجاز تقرير يتضمن مواصفات العقارين وتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في موضوع ملف الحجز العقاري عدد : 16/343.
- نأمر بتحرير تقرير من ثلاث نسخ أحدها على ورقة مطبوعة يتضمن العمليات والمشاهدات التي قام بها داخل أجل عشرة أيام ابتداء من تاريخ التوصل بهذه المهمة تحت طائلة الاستبدال.
- نحدد المبلغ الذي يجب على صاحب الطلب إيداعه لتسديد صوائر الإجراء المأمور به في مبلغ : (3000) درهم تؤديها الجهة الطالبة للتنفيذ.

نعلم بأن في حالة عدم إيداع المبلغ في الأجل المحدد سيصرف النظر على الإجراء.

حرر بالبيضاء بتاريخ : 2017/02/22

عن رئيس المحكمة :

ذ: عبد الرحيم آيت امحمد

ملف التنفيذ عدد : 16/343

(يذكر هذا المرجع في المراسلات)

محضر تحويل حجز تحفظي إلى

حجز تنفيذي على عقار

إن مأمور الإجراءات الموقع أسفله فوحي بوشعيب
بمقتضى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ
2015/09/01 تحت عدد 4837 ملف عدد 15/2601/2835

لفائدة السيدة بيسير سعيدة
الجايلة محل المخابرة معها بمكتب الأستاذة حفيظة كمال
المحامية بهيئة البيضاء
على السيد عزيز نضامي
الكائن بأقامة بغداد شارع الامام مالك حي القدس سيدي البرنوصي عمارة 11
شقة 22 طابق 3 الدار البيضاء

و بناء على الأمر بالحجز التحفظي الصادر بتاريخ 2015/03/23
يشهد بان الحجز التحفظي المشار إليه أعلاه قد تحول ابتداء من هذا اليوم إلى حجز
تنفيذي و انه يبلغ إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية و المنفذ عليه
هذا التحول المقرر بمقتضى الفصل 469 من قانون المسطرة المدنية و ينبيهه إلى
مقتضيات الفصل 475 من نفس القانون و يخبره بان بيع العقار سيقع بالسmsرة
العمومية ضمن الشروط و الأجل القانونية و يطلب من المحجوز عليه أن يضع حينما
رسم العقار و إلا فستتخذ الإجراءات القانونية المناسبة.

وصف العقار

العقار موضوع الرسم العقاري عدد 45/23652 للملك المسمى " 0 1 م 2 "
مساحته 118 متر مربع يوجد بشارع محمد جمال الذرة تجزئة الحمد عمارة 2
M الرقم 1 الطابق الارضي عين السبع الدار البيضاء وهو عبارة عن متجر
بالطابق الارضي مغلق اثناء الحجز .

و حرر بمضمن ذلك هذا المحضر بتاريخ 2016/09/22

مأمور الإجراءات

فوحي بوشعيب

ملاحظة :
يثبت تاريخ تبليغ هذا الإجراء في
شهادة التسليم المحررة من طرف
العون المكلف بذلك