

79408

2020 081

المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية بالدار البيضاء



تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2020/8103/12067

أمر رقم: 12067

القاضي المقرر: ا/ذ/ الحيلولي اعصرو

الطالب: البنك المغربي للتجارة و الصناعة
و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات و شريكها محاميتان بهيئة الدار البيضاء

المطلوب: السيد العرفاوي سفيان

خرفه الدين فقيه برادة
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم

28، زنقة موسى بن نصير، 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.

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 قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 305 متر مربع منها.

الانتقال إلى عين العقار

بتاريخ 2020/09/07 وقت الزوال انتقلنا إلى العقار ذو الرسم العقاري عدد 47/24657 الكائن بكاليفورنيا شارع مكة بإقامة حدائق كاليفورنيا رقم 4.

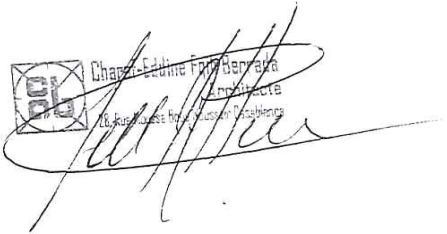
عند وقوفنا بعين المكان تبين لنا أن العقار يتواجد بإقامة محروسة و مصانة ذات جودة عالية، و العقار عبارة عن فيلا وسط مجموعة من الفيلات و تتكون من طابق تحت أرضي، طابق أرضي و طابق علوي إضافة إلى حديقة ، و هو ما يتطابق مع رسم المسح العقاري.

قرعنا الجرس فأجابتنا سيدة سألناها عن السيد العرفاوي سفيان فأجابت أنها لا تعرفه و أنها تشتغل عند مستغلي العقار حاليا و هما السيد طيب بنقاسم و السيدة أسية امقور، سألناها عن السومة الكرائية فأجابت أنها لا تعرف و أضافت أنهما يكترونه منذ حوالي سنتين تقريبا، و لم تسمح لنا بالدخول للمعينة لعدم وجود مشغليها، و سألنا أيضا حارس الإقامة الذي أكد لنا أن السيد طيب بنقاسم و السيدة أسية امقور هما من يستغل العقار حاليا.

و قد لاحظنا من الخارج وجود مسبح و هو غير مذكور في رسم المسح العقاري.
والعقار له ثلاث واجهات.

الحقوق العينية التحملات :

تجدون رفقته صورة من شهادة الملكية التي حصلنا عليها من محكماتكم الموقرة.



Chapelle-Eddine Farhaty
Architecte
16, rue de la Poste, 10000, Casablanca

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، مساحته، تواجده بإقامة محروسة، كونه مكترى للغير، حالته...

أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:

7.500.000,00 درهم

تحديد ثمن إنطلاق 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 47/24657 ، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 5 %، في:

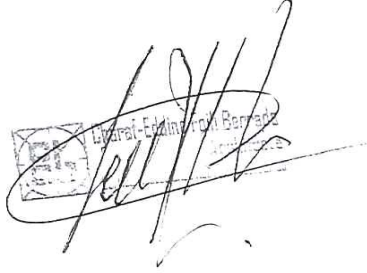
7.500.000,00 درهم $\times 0.95 = 7.125.000,00$ درهم

تمت

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

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه برادة



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية يعين الشق المعضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية والقانونية للرسم العقاري عدد 47/24657 هي كالتالي :

الملك المسقي " تاردا ن 4 " ذي الرسم العقاري عدد 47/24657 الكائن بالبضاء عن الحق كاليقولي مساحته 3 أكر مستقار المكون من أرض بها بناء مع الأجزاء المشتركة المقدر ب 10000 / 429 طبقا لمقتضيات المادة 45 من قانون 90-25 المتعلق بالحرثات والمحموعات السكنية والتقسيم ظهر 1-92-7 المؤرخ في 17-6-92

1- سفيان العرماوي (SOUFIANE ELARFAOUI)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/04/04 (سجل : 106 عدد: 1045) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغة بمائة ملايين درهم (80000000 دها) على كافة الملك المذكور عن طرف:

سفيان العرماوي (المذكور أعلاه)
عائده

البنك المغربي للتجارة والصناعة (BMC)

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2018/10/19 (سجل : 151 عدد: 619) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغة بمائة خمسة ملايين درهم (50000000 دها) على كافة الملك المذكور عن طرف:

سفيان العرماوي (المذكور أعلاه) كمثل شركة لبدء الأعمال التجهيز والبناء ش م م ذات الشريك
الوحيد SATRECON
لقائده:

البنك المغربي للتجارة والصناعة (BMC)

3 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2019/12/12 (سجل : 166 عدد: 1626) ضمانا لدين قدره 199495.04 دها على كافة الملك المذكور ضد:

- سفيان العرماوي

الصفحة (2/2) رسم عقاري عدد : 47/24657

Service de la Conservation Foncière d'AINCHOCK

مصلحة المحافظة العقارية بعين الشق

شارع بغداد امادة الكتبة : 022870089 : الهاتف : 065104559 : الفاكس :

BO BAGHDAD RESIDENCE EL KOTUBIA AINCHOCK Tel : 022870089 . Fax : 055104559

البنك المركزي للتمويل والتجارة والصناعة (BMCI) (سجل : 166 : عدد : 2076) مطلب تقييد ضمانا لدين قدره 1725175 د.م. على كافة البنك المذكور

سجل : 2076

لغاية

البنك المركزي للتمويل والتجارة والصناعة (BMCI)

د.م. قدر بضمان التقييد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 166 : عدد : 2077) مطلب تقييد ضمانا لدين قدره 1725175 د.م. على كافة البنك المذكور

عدد

سجل : 2077

لغاية

البنك المركزي للتمويل والتجارة والصناعة (BMCI)

د.م. قدر بضمان التقييد بتاريخ 2020/02/27 (سجل : 167 : عدد : 2460) مطلب تقييد ضمانا لدين قدره 14869207 د.م. على كافة البنك المذكور

عدد

سجل : 2460

لغاية

البنك المركزي للتمويل والتجارة والصناعة (BMCI)

درر : بالدار البيضاء في 26/05/2020 على الساعة 10 و 55 دقيقة و 3 ثانية

عن المحامي ط. هادي

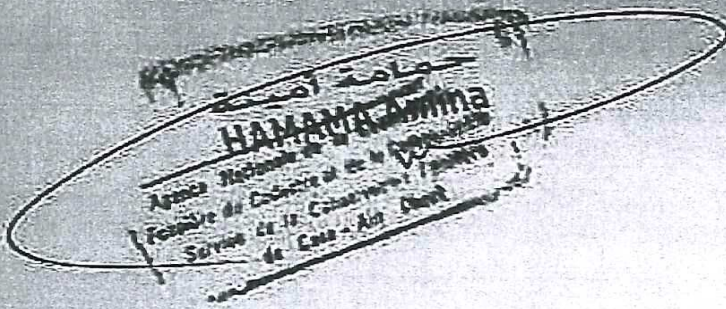
سجل المحاميل : 4373

رقم :

مجموع : 100 درهم

تاريخ : 2020/05/26

طالب الشهادة : بسمات



الصفحة (2/2)

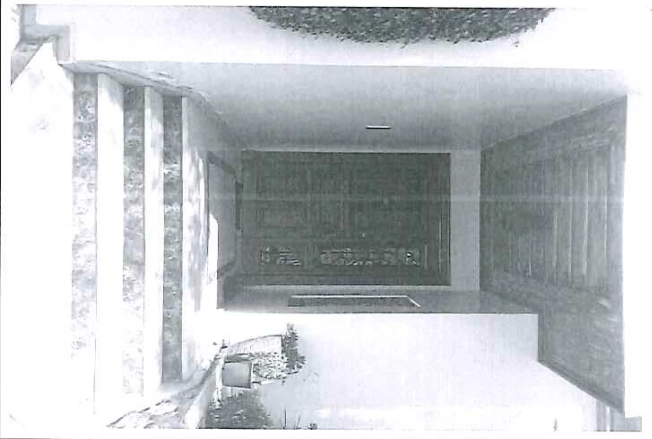
اسم عياري عدد : 47/24657

مصلحة المحافظة العقارية لعين الشقي

Service de la Conservation Fondère d'AINCHOCK

شارع بغداد اقامت المكتبة عين الشقي العالمة : 022870089 ، الهاتف : 065104659

BO BAGHDAD RESIDENCE EL KOTUBIA AINCHOCK Tel: 022870089 . Fax : 065104659



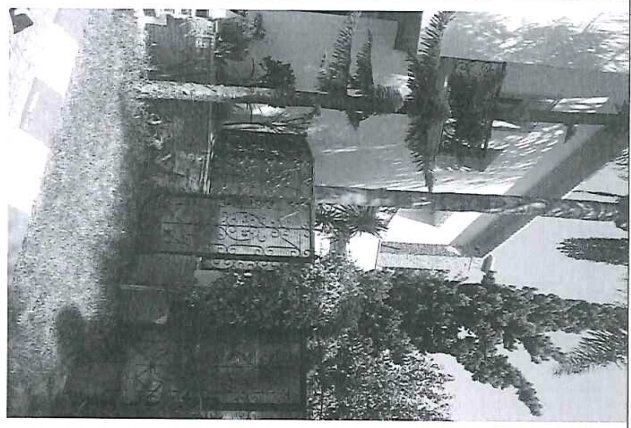
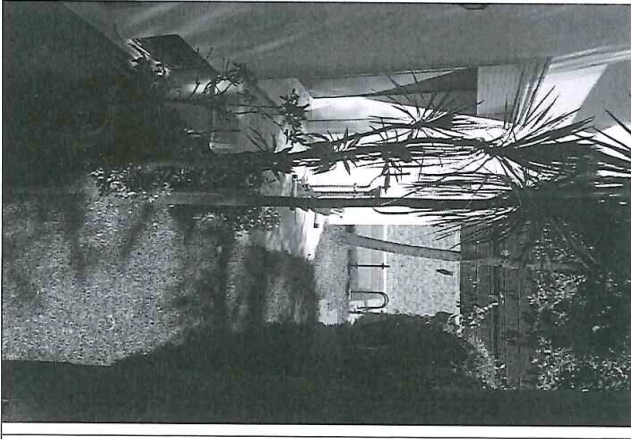
مدخل الفيلا موضوع الخبيرة



الأقامة التي تضم الفيلا موضوع الخبيرة



شارع مكة الذي يضم العقار موضوع الخبيرة



الفيلا موضوع الخبيرة

