

53 648

المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2020/8103/6904

أمر رقم: 6904

القاضي المقرر: أ. ن. نكبي منير

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

و الجاعل محل المخابرة: مكتب الأستاذتين بسمات الفاسي فهري و أسماء العراقي محاميتان بهيئة الدار
البيضاء

المطلوب: بلعوشي عصام

شرف الدين فقيه براحدة

مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم

28، زقة 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

بشرفني أن أوافيكم بالتقرير الذي وضعت به بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى المقرر الصادر عن محكمكم الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه.

المهمة:

النوجه 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: 1 آر 31 سنتيار.

الانتقال إلى عين العقار:

بتاريخ 2020/08/13 انتقلنا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 32/3008

الكائن ببلددير بزقة أمية بن أبي السلط و القريب من محطة القطار البيضاء المسافرين و محطة الطرامواي و شارع محمد الخامس و شارع با احاماد.

عند وقفنا بعين المكان تبين لنا أن العقار عبارة عن شقة بالطابق الثاني بعمارة تتكون من طابق تحت أرضي و طابق أرضي إضافة إلى أربع طوابق عليا، و لا تتوفر على مصعد.

و الطابق الذي يضم العقار موضوع الخبرة به شقتين، طرفنا باب الشقة موضوع الخبرة عدة مرات فلم يجب أحد.

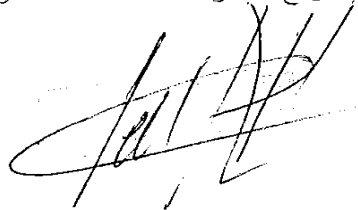
و الشقة حسب رسم المسح العقاري تتكون من ثلاث غرف، صالون، مطبخ، بهو حمام، مرحاض و شرفتين و لها واجهة تطل على الزنقة و أخرى تطل على الساحة. و عموما العمارة ذات جودة متوسطة و تحتاج للصيانة.

الحقوق العينية التحملات:

تجدون رفقته شهادة الملكية.

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، حالته، تواجده بالطابق الثاني...



أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:
 $131 \text{ م}^2 \times 7.500,00 = 982.500,00$ درهم

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

إن ما بيناه أعلاه لتتوبر المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 12/146265 ، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 15%، في:

$982.500,00 \text{ درهم} \times 0.95 = 933.375,00$ درهم

مجبر في: $933.000,00$ درهم

تسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف درهم

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

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه برادة



Digitally signed
by BADIA
KHARIBACH
Date: 2020.08.17
13:12:57 +01:00



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بعين السبع-الحي المحمدي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 32/3008 هي كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى "وردة"، ذي الرسم العقاري عدد 32/3008 المتكون من: القسم المرفزة رقم 10، مساحتها 1 آر 31 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الثاني 1000/82 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد C/74006 المتكون من العمارة الكائنة بالبيضاء الصحور السوداء
بيانات المالك
1- عصام بلعوشي (ISSAM BELOUCHI)
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 2007/07/26 (سجل : 45 عدد: 1591) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة و عشرة الف درهم (510000 دها) بفائدة معدلها 8.05 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: عصام بلعوشي لفائدة:
القرض الفلاحي للمغرب ش م ()
2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/07/26 (سجل : 45 عدد: 1592) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين و تسعون الف درهم (290000 دها) بفائدة معدلها 8.05 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: عصام بلعوشي لفائدة:

(2/1) الصفحة

رسم عقاري عدد : 32/3008

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 :

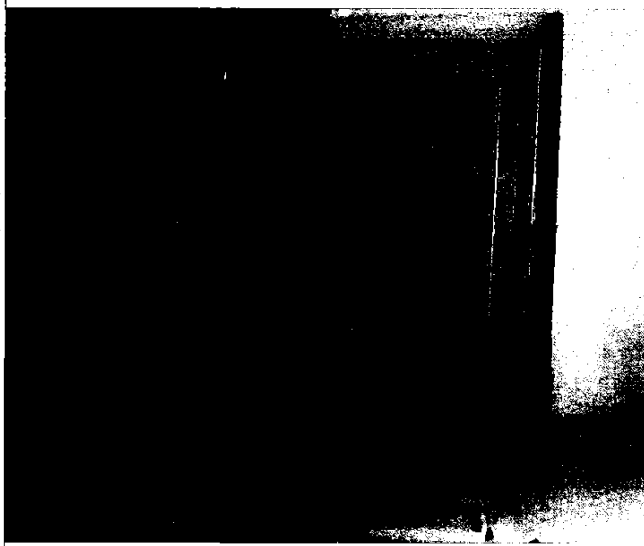
ALLEE DE LA PLAGE AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : . Fax :



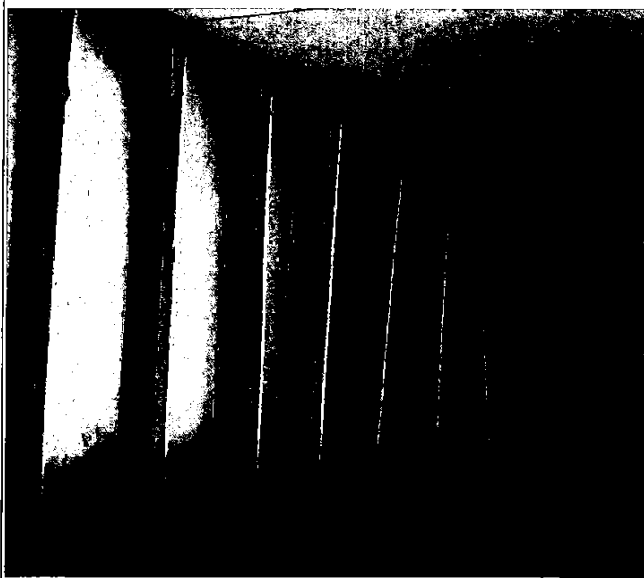
العمارة التي تضم الشقة موضوع الخبرة



الزينة التي تضم المقر موضوع الخبرة



المقر موضوع الخبرة



العمارة التي تضم الشقة موضوع الخبرة

