



09 جويلية 2022

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف التجارية
الدار البيضاء
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

54297

ملف عدد : 2021/8103/37658
أمر رقم : 37658
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/455
القاضي المقرر : د/ نكبي مونيير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2022/08 الهاتف 06.67.31.46.76

2- الانتقال إلى العقار ومعاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد **53/34654**، قصد الوصول إليه ببسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية ببرشيد، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور أعلاه.

في يوم **الخميس 2022/02/04** على الساعة **12:30** بعد الزوال، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه.

ولدى زيارتنا لعين المكان طرقنا باب الشقة ولم يجبنا أحد مما تعذر علينا معاينة الشقة من الداخل.

3- نتائج المعاينة:

يتعلق الأمر ب شقة تتواجد بعمارة سكنية بمدينة برشيد، الكائنة بتجزئة الفتح، بقعة رقم **62**، عمارة رقم **6**، الطابق الثالث، زنقة رقم **2**، برشيد.

تقع الشقة موضوعة الخبرة بالطابق الثالث، العمارة تشتمل على سفلي وثلاثة طوابق علوية مخصصة للسكن، مساحة الشقة حسب شهادة الملكية للملك المسمى - **دار الفتح 62/10** - ذو المساحة **82,00** متر مربع، عمارة بنيت بمواصفات متوسطة، تم بناءها على مساحة بقعتين تم دمجها معا مما يفسر مساحة الشقق الكبيرة وهذه ميزة قليلة بالمنطقة خاصة أن أغلب الشقق بالعمارات المجاورة يغلب عليها الطابع الاقتصادي، ثلاثة شقق بالطابق، عمارة بواجهتين، الأولى تطل على زنقة رقم **2** حيث مدخل العمارة والثانية بالواجهة الخلفية، من مميزات الشقة زقاق عريض يوفر أماكن لركن السيارات ويوفر لها الضوء والتهوية، قريبة من تقاطع شارع إبراهيم الروداني وشارع ادريس الحريزي مما يجعلها سهلة الولوج، وبالنسبة لمرافق العمران ككل بخصوص الصيانة والتحسينات لا بأس بها.

تعتبر هذه المنطقة من الأحياء المتوسطة بيئة وموقعا وتوجد العمارة التي بها الشقة قرب وسط المدينة الذي يعرف اتساع المجال الحضري في اتجاه الجنوب الشرقي، أحياء تأخذ اسماء التجزئة، كما توجد قرب عدة مرافق عمومية (مسجد أبي بكر بحوالي **900** متر، مدرسة ميراندة الخاصة بحوالي **400** متر، ثانوية الزرقطوني بحوالي **500** متر، مقاهي، أبنك، محلات تجارية،..الخ).

4- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة :

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة برشيد، قصد التأكد أكثر عن الأثمنة المتعلقة بالعقارات المجاورة والمماثلة للرسم العقاري وعلى الأسس المعتمدة في تحديد ثمن العقار سواء ما تعلق منها بمواصفات ومميزات العقار، كموقعه ومساحته ونوعية بناءه ومشمولاته، ارتأينا من خلال هذه المعطيات:

تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 53/34654، في القيمة التجارية وقت إجراء الخبرة بالثمن الإجمالي:

$$82,00 \text{ متر مربع} \times 4.500.000,00 = 369.000,00 \text{ درهم}$$

(ثلاثمائة وتسعة وستون ألف درهم).

5- تحديد الثمن الافتتاحي للعقار لانطلاق المزاد العلني وقت إجراء الخبرة :

مراعاة لترك هامش خاص للمزايدات العلنية، واعتبارا لمواصفات ومميزات العقار ومستقبله فإنني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لهذا العقار في المبلغ:

$$369.000,00 \text{ درهم} - 30\% = 258.300,00 \text{ درهم}$$

(مائتان وثمانية وخمسون ألف وثلاثمائة درهم).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

الإمضاء.

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم
المنصوب : 06.67.31.46.76

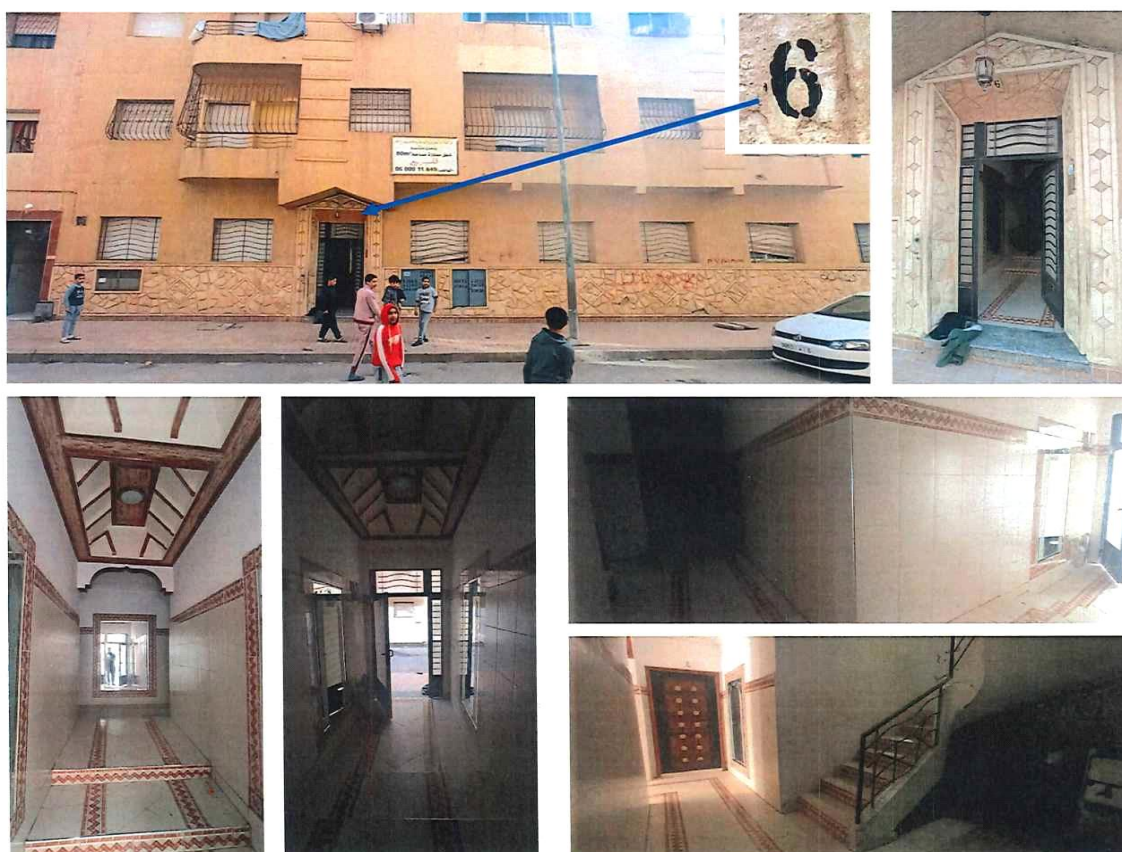
المرفقات:

- جدول إحداثيات موقع العمارة.
- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.



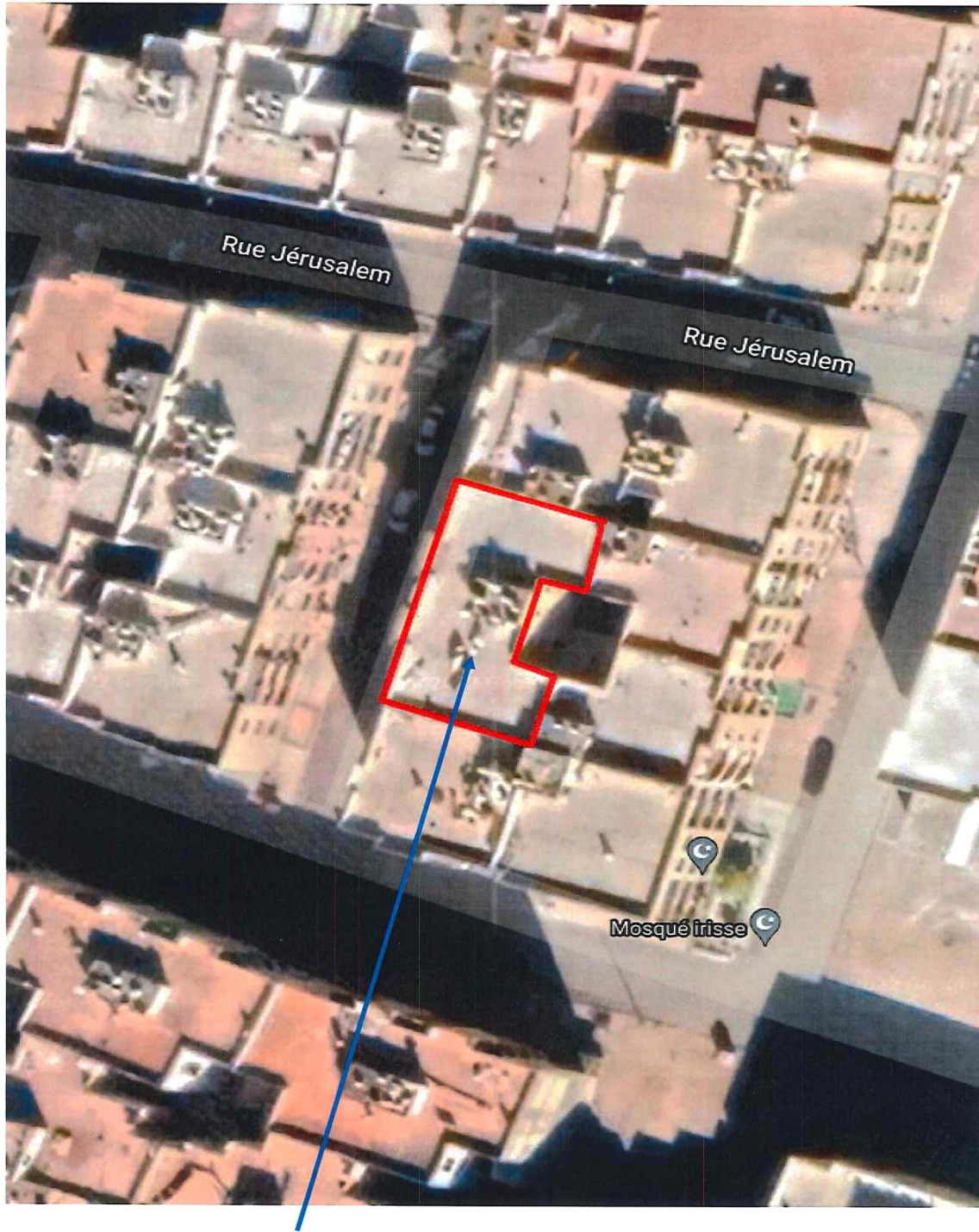
صور فوتوغرافية 1/2

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2022/08 الهاتف 06.67.31.46.76



صور فوتوغرافية 2/2

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2022/08 الهاتف 06.67.31.46.76



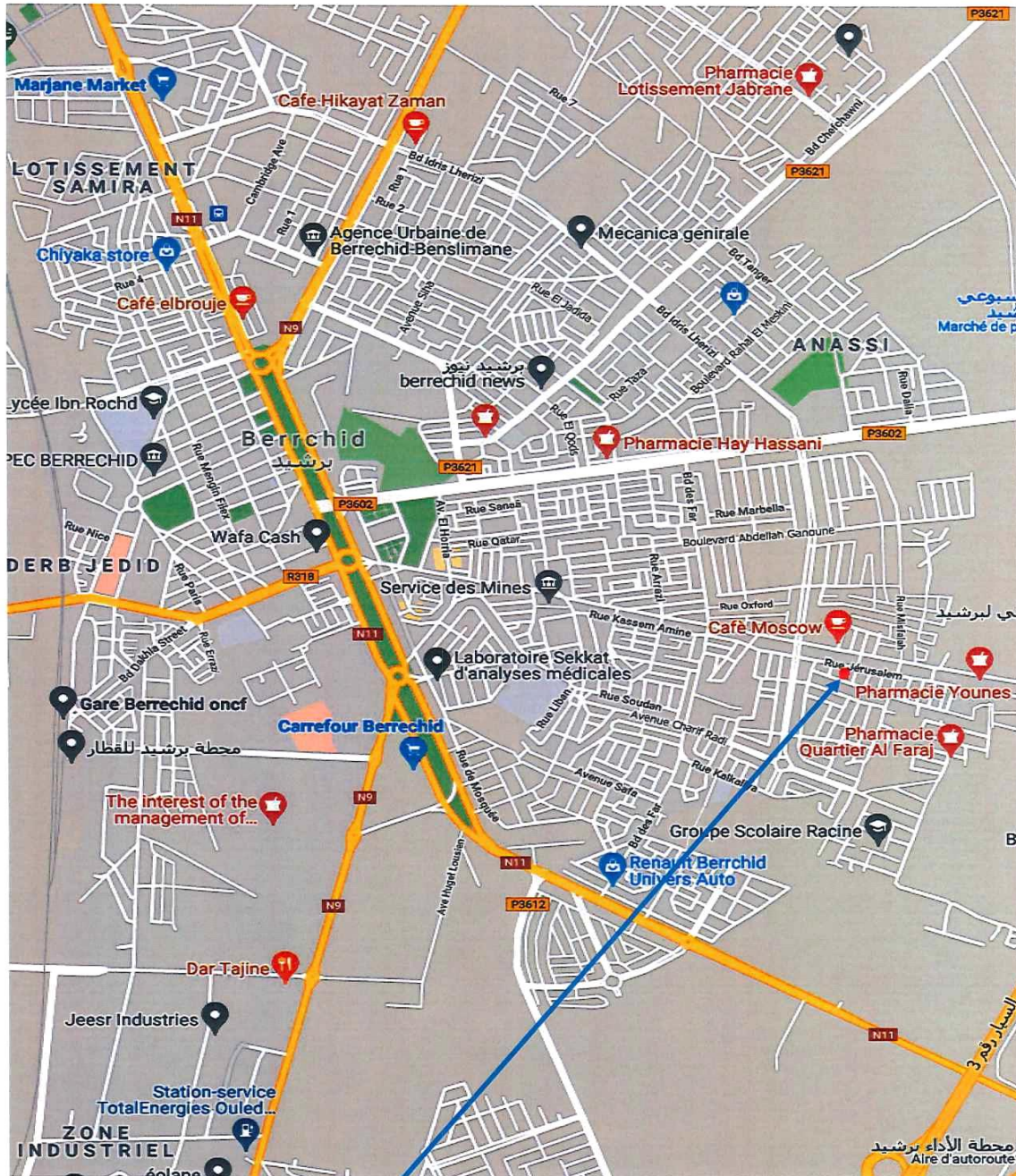
الموقع

الرسم العقاري عدد 34654 / 53

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2022/08 الهاتف 06.67.31.46.76

الرسم العقاري عدد 34654 / 53

8



الموقع

الرسم العقاري عدد 53 / 34654

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2022/08 الهاتف 06.67.31.46.76

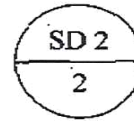
Agence Nationale
de la Conservation
Foncière, du Cadastre
et de la Cartographie

Service
du Cadastre
de Berrechid

CALCUL DE CONTENANCES

Propriété dite : AL FATH 62
Nature de l'affaire : Fusion Totale T23795-53
Réquisition : Titre : 23794/53

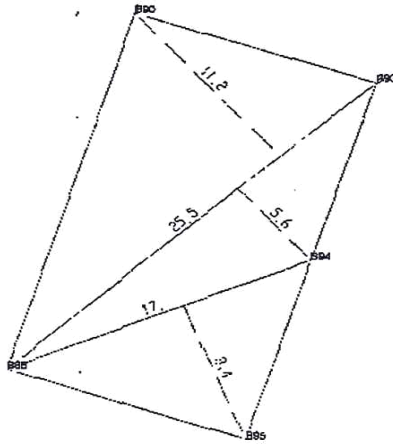
ST 284 P



Système: LAMBERT

Coordonnées: CENTRE

X	Bornes	Y	Références
298028.95	B88	298141.82	T.16190/53 ALIGNEMENT23 Pièce 6 P 5
298035.72	B90	298162.72	T.16190/53 ALIGNEMENT23 Pièce 6 P 5
298048.06	B93	298158.69	T.16190/53 ALIGNEMENT24 Pièce 6 P 5
298044.66	B94	298148.20	T.16190/53 ALIGNEMENT23 Pièce 6 P 5
298041.29	B95	298137.78	T.16190/53 ALIGNEMENT23 Pièce 6 P 5
S		=	0 ha 02 a 85,2483 ca
CORRECTION LAMBERT		=	+0 ha 00 a 00,2135 ca
SURFACE CORRIGEE		=	0 ha 02 a 85,4618 ca
CONTENANCE ADOPTEE		=	02 ^A .85 ^{CO}



Contenance graphique:
0 ha 02 a 85,6000 ca

Rachid BENDADA
Ingénieur Géomètre Topographe
Appel. 02, 1er Etage / Imme. 21 Lot
Essafi Blvd. Hassan II - Berrechid
Tél/Fax: 022.32.21.86 - GSM: 061.36.92.99



Code de vérification en ligne : ca62c389-7274-429c-9ebe-a6c071979e30

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2022/08 الهاتف 06.67.31.46.76