

12 DEC 2019

55895

BOUTAYEB SIHAM**Experte Immobilière Assermentée****Auprès des Tribunaux****Ingénieur Géomètre Topographe****89 Rue Al Banafsaj, 1Etag****Mers Sultan, Casablanca****Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83****بوطيب 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**

تقرير خبرة

ملف رقم: 2019/8103/9696**أمر رقم : 9696****ملف التنفيذ رقم : 2018/8515/303****المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الأستاذ نكبي مونير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الطالب: البنك الشعبي لمراكش بني ملال****النائب عنه: المحاميتان بسمات - العراقي****المطلوب : حقابي فاطمة و حقابي نور الدين**

من : بوطيب سهام
خبيرة محلقة لدى محكمة
الاستئناف بالدار البيضاء

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/04/08 أمر رقم 9696 ملف رقم 2019/8103/9696 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 23/34854 الملك المسمى " بلعيد " الكائن بجماعة مول البركي منطقة ضم الأراضي المسماة "المراكز" الغربية 4 غرب 2، مع تحديد مهمني في ما يلي:

**** مهمة الخبيرة ****

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على ما يلي:

. الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.

. تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر احتمالاته

وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مقلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

. تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع

نصيب المطلوب في الإجراء من العقار موضوع الخبرة مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

**** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة ****

بتاريخ 26 نونبر 2019 انتقلت الى مصلحة المسح العقاري بآسفي من أجل الإطلاع على الملف التقني للرسم العقاري موضوع الخبرة، لكن و رغم أن الرسم العقاري تم خلقه عام 1980 إلا أن مصلحة المسح العقاري لا تتوفر على ملفه التقني، و قد تدخل مدير مصلحة المسح العقاري في آخر النهار من أجل طلب نسخ من التصاميم الهندسية من مصلحة المحافظة العقارية، و رغم ذلك فإن جداول إحداثيات حدود العقار غير متوفرة بل حتى التصميم الهندسي للبقعة P3 لا يتوفر على أية إحداثيات.

فقامت بعد ذلك بالتنقل الى البقعتين P1 و P2 اعتمادا على تصميميهما الهندسيين حيث وجدتهما عبارة عن بقعتين فلاحيتين عاريتين.

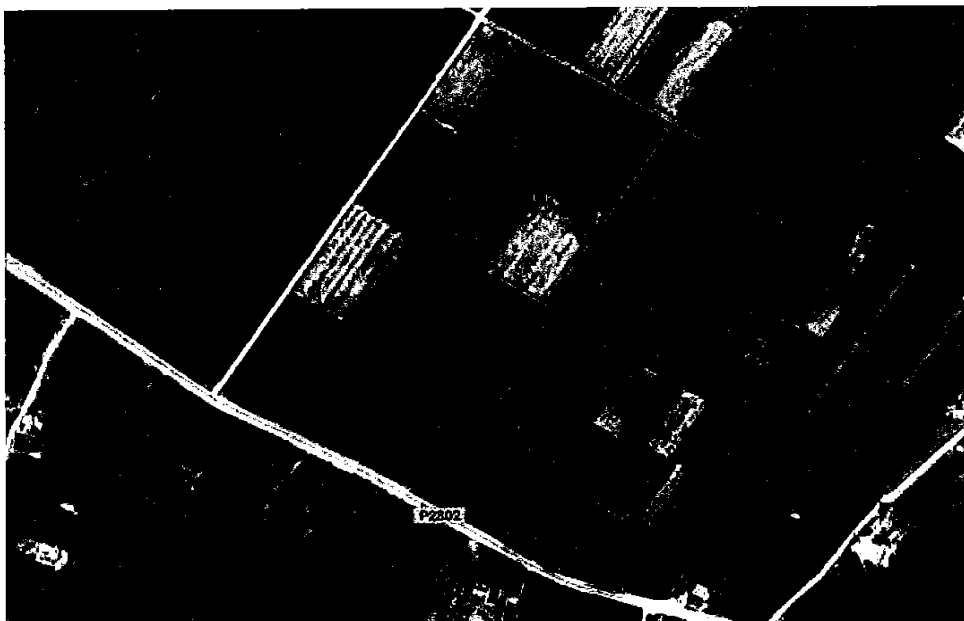
و بتاريخ 2019/12/02 رجعت الى مصلحة المسح العقاري بآسفي من أجل الحصول على الإحداثيات الجغرافية لحدود البقعة P3 إلا أنها لم تكن متوفرة، فقام مهندس طبوغرافي في المصلحة بتحديد موقع هذه البقعة الذي اعتمدت عليه للتنقل اليها حيث وجدت في استقبالي أحد الساكنة الذي صرح لي أن هذه البقعة مكررة من طرف السيد نور الدين حقابي للسيد محمد السويلمي مقابل سومة شهرية قدرها 200 درهم.

(تجدون في المرفقات نسخا من التصاميم الهندسية للبقع الثلاثة الخاصة بالرسم العقاري موضوع الخبرة)

**** وصف العقار ****

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية آسفي ذي الرسم العقاري عدد 23/34854 الملك المسمى " بلعيد " مطلب عدد J/47071 مساحته الإجمالية 6 هكتار 84 آر 51 سنتيار، و هو عبارة عن 3 قطع فلاحية و تفصيل ذلك:

- البقعة P1 عبارة عن أرض فلاحية تتواجد وسط مجموعة من الأراضي الفلاحية مساحتها 4 هكتار 4 آر 83 سنتييار.
- البقعة P2 عبارة عن أرض فلاحية محاذية للبقعة P2 و تتواجد أيضا وسط مجموعة من الأراضي الفلاحية مساحتها 2 هكتار 64 آر 68 سنتييار.
- البقعة P3 عبارة عن أرض فلاحية تتواجد في دوار سويلم و هي مكرأة بسومة شهرية 200 درهم من طرف نور الدين حقابي للسيد محمد السويلمي الذي يقوم بحرثها حسب تصريح الجوار، مساحتها 1500 متر مربع و هي مخصصة لاستقبال بناية سكنية في إطار برنامج ضم الأراضي.



** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار في منطقة فلاحية في منطقة ضم الأراضي غربية 4 غرب 2 و هو يتكون من بقعتين فلاحيتين متجاورتين P1 و P2 شرق الطريق الجهوية رقم P2302، و من بقعة فلاحية P3 مخصصة للسكن تتواجد غرب الطريق الجهوية رقم P2302 بدوار سوليم.

خريطة التوقع



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
 - ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بمنطقة ضم الأراضي غربية 4 غرب 2.
 - ونظرا لكون العقار عبارة عن بقعتين فلاحيتين عاريتين و بقعة عارية مخصصة للسكن.
 - وتمشيا مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي
- لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشمولاته أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخيرة **

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته الإجمالية 6 هكتار 84 آر 51 سنتيار أعدد قيمة العقار في تلك الجهة كالآتي :

*** قيمة العقار:**

6,8451 هكتار x 200.000,00 درهم = 1.369.020,00 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 وتفصيل ذلك.

$$\text{درهم } 1.095.216,00 = \frac{80 \times \text{درهم } 1.369.020,00}{100}$$

ولهذا أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 1.095.216,00 درهم
 " مليون و خمسة و تسعون الف و مائتان و ستة عشرة درهما "

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

امضاء :

الخبرة بوطيب سهام

SECRET

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة
- صور فوتوغرافية
- التصاميم الهندسية للبقع الثلاثة