

78054

محمد خاييل بن خضر راء  
خبير ومهنا دس معماري  
15 زنقة لاركون الدار البيضاء .  
الهاتف : 0522/30/58/34 .  
البيضاء 2020/03/03

المحكمة التجارية بالدار البيضاء  
ملف عدد: 2020/8103/2593  
أمر عدد: 2593  
ملف التنفيذ رقم 2020/8516/53  
الطالب: القرد الفلاحي للمغرب  
المطلوب: العوام احمد

الموضوع: تقرير خبرة  
في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية

محمد خليل بن خضراء  
خبير ومهندس معماري  
15 زنقة لاركون الدار البيضاء .  
الهاتف : 0522/30/58/34.

البيضاء 2020/03/03

المحكمة التجارية بالدار البيضاء ضاء .  
ملف عدد: 2020/8103/2593  
أمر عدد: 2593  
ملف التنفيذ رقم 2020/8516/53  
الطالب: القرد الفلاحي للمغرب  
المطلوب: العوام احمد

## الموضوع: تقرير خبرة

في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية .

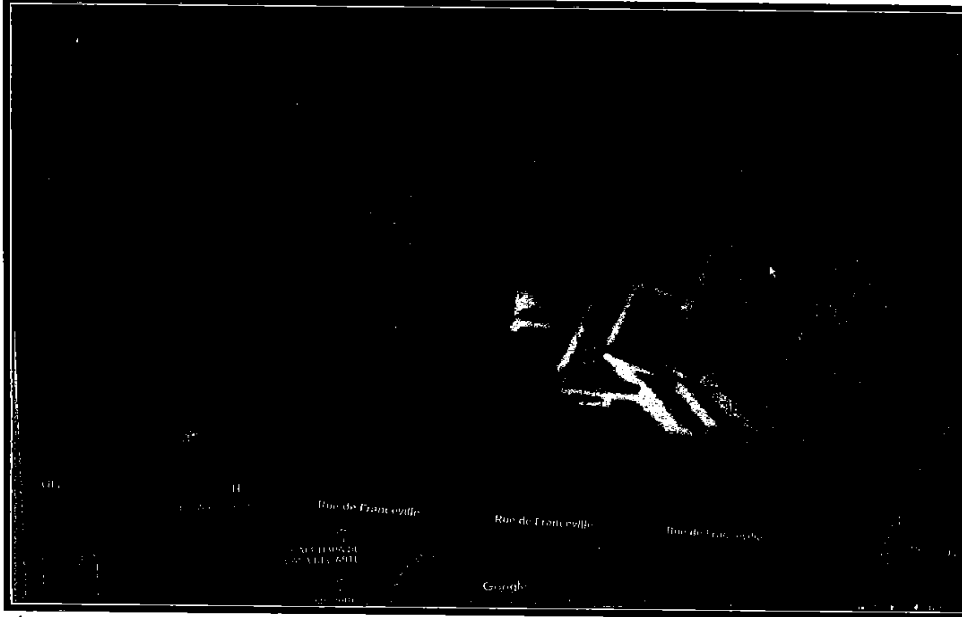
إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء .  
سيدي الرئيس :  
بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، عينت خبيراً في الملف  
المشار إلى مراجعته أعلاه وذلك قصد :  
- التوجه إلى العقار ذي الرسم عدد c/35910 الكائن بالدار البيضاء  
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك  
بالتنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه . وعلى  
ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي  
لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

ومباشرة بعد تسلمي المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة:

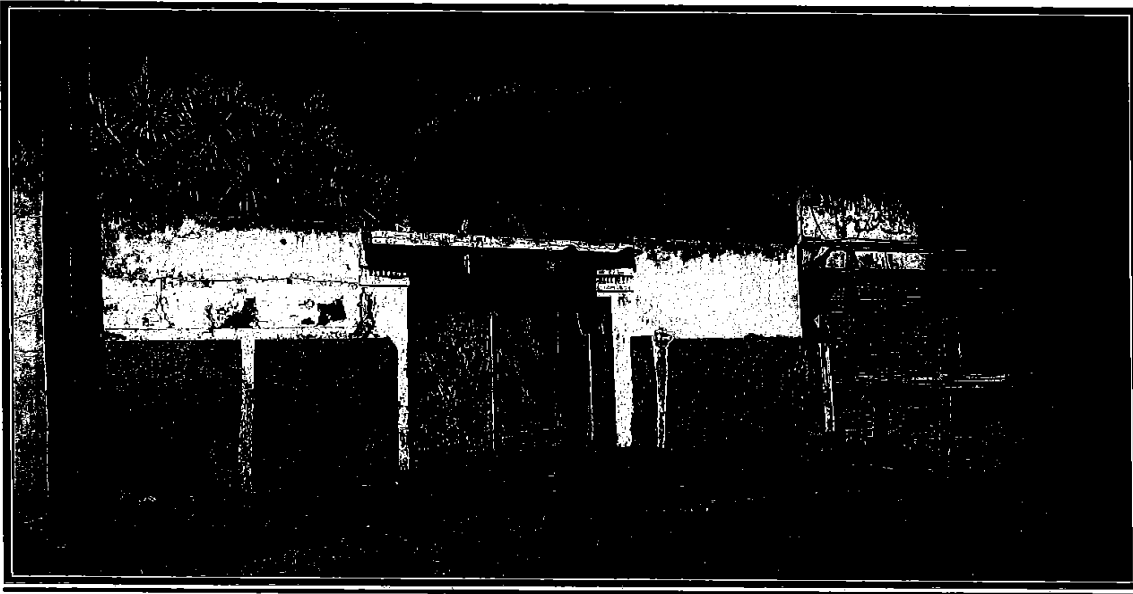
1/ انتقلت إلى مكان العقار الكائن بحومة لوازيس، بزقنة فرونس فيل، يوم 2020/02/28 ، على الساعة الثانية ظهرا.



خريطة الموقع



الموقع

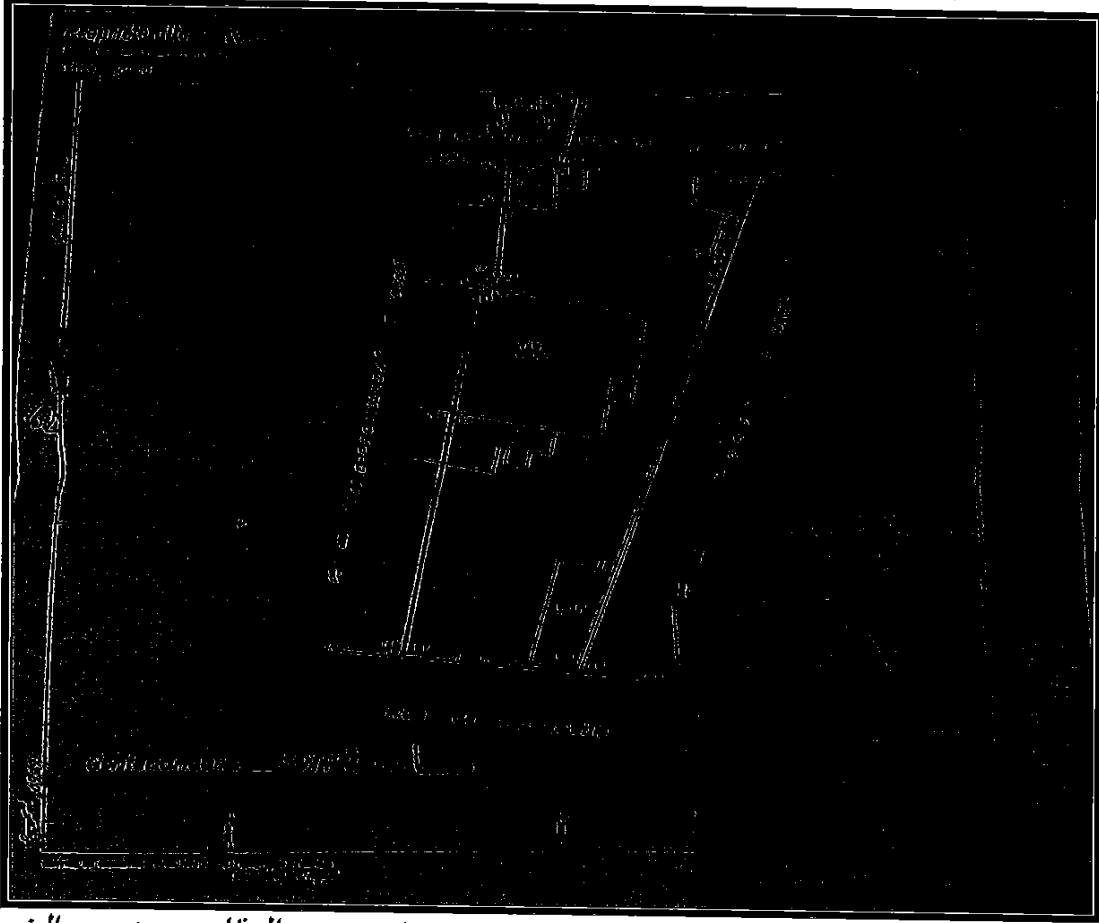


صورة الواجهة

ولقد وجدت هناك السيد محمد العوام و هو شقيق السيد احمد العوام، حسب تصريحه، والذي رفض لي زيارة الفيلا بغياب المعني بالأمر.

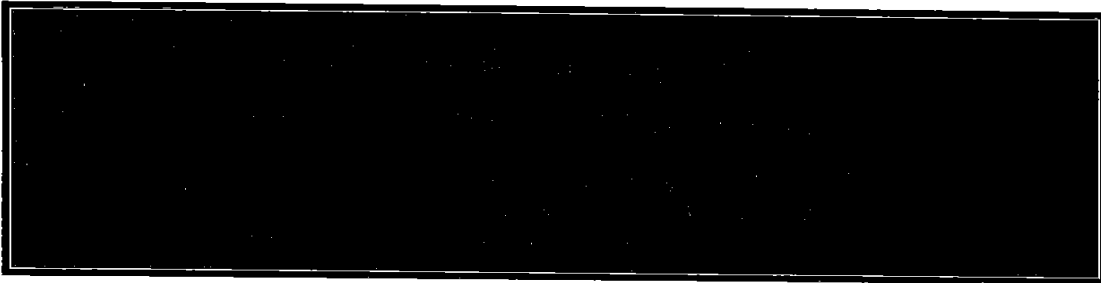
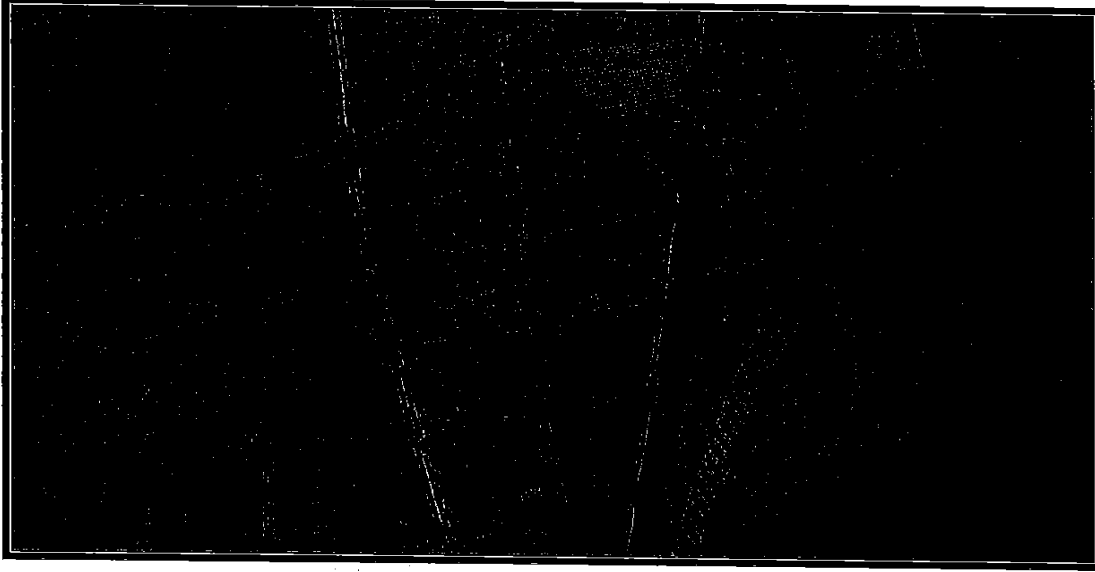
- 2/ انتقلت إلى مصلحة المحافظة العقارية للمعاريف بتاريخ 2020/02/28  
وأطلعت على ملف العقار ذي الرسم عدد c/35910  
وتسلمت شهادة الملكية بتاريخ 2020/03/02 التي من خلالها تبين أن هذا العقار :
- مساحته 501 متر مربع،
  - متكون من فيلا من طابق أرضي و مرافق
  - و أنه مملوك من طرف احمد العوام
  - و أنه مثقال بتحملات عقارية (أنظر رفقته شهادة الملكية).

**3- و انتقلت إلى إدارة المسح العقاري للمعاريف  
وتسلمت التصميم العقاري بتاريخ 2020/03/02**

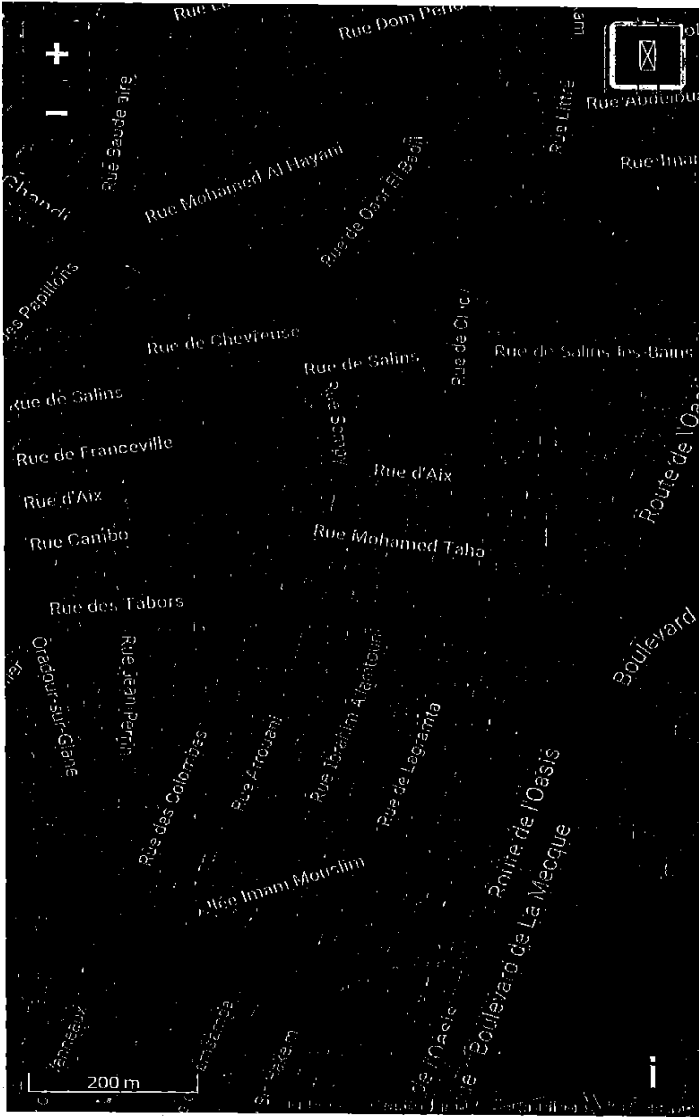


تصميم العقار موضوع الخبر

4- و انتقلت إلى مقر جماعة المعاريف :  
و بتاريخ 2020/03/02، انتقلت إلى مقر جماعة المعاريف ، لتكميل البحت،  
فوجدت السيد السكاكي سعيد و هو رئيس مصلحة البناءات الأيلة للسقوط و  
الطبوغرافية.  
و بعد الاطلاع رفقته على التصميم التهيئة لقطاع المعاريف (بتاريخ 2014/06/06)  
تبين أن العقار موضوع الخبرة يوجد في منطقة ب3س (zone B3S) فأصبح مسموح  
فيه البناءات ذات ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي.



**5- تحديد قيمة العقار والتمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني :**



رقم	بلدية/ولاية/محافظة	البلدية/الحي/المنطقة	تاريخ الترخيص	مساحة المبنى (م <sup>2</sup> )	مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )	القيمة المقدرة (درهم)
1	الولاية	الحي	17/11/2017	100	200	22.000,00
2	الولاية	الحي	17/11/2017	100	200	22.000,00
3	الولاية	الحي	17/11/2017	100	200	22.000,00
4	الولاية	الحي	17/11/2017	100	200	22.000,00

إن التمن المرجعي ، حسب الموقع، كما هو محدد من طرف مديرية الضرائب، هو 22.000,00 درهم للمتر مربع لمنطقة س-س-م 17 (CC-MA 17)

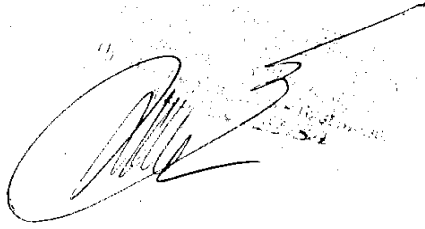
لدالك، أحدد قيمة العقار ذي الرسم عدد c/35910 في مبلغ :  
501 متر مربع  $\times$  22.000,00 درهم = 11.022.000,00 درهم .  
واقترح على المحكمة مبلغ 11.022.000,00 درهم  $\times$  0.8 = .

8.817.600,00 درهم كئمن افتتاحي لبيع هذا العقار بالمزاد العلني .

تحت جميع التحفظات .

المرفقات :

- خريطة الموقع
- الموقع
- تصميم العقار موضوع الخبر
- الصور
- تصميم التهيئة لقطاع المعاريف (Plan d'Aménagement)
- الثمن المرجعي المحدد من طرف مديرية الضرائب
- شهادة الملكية







## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية  
للرسم العقاري عدد C/35910 هي كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى " l'vad "، ذي الرسم العقاري عدد C/35910 الكائن بحي الوازيس مساحته 5 آر 1 سلتيار المتكون من فيلا من  
طابق أرضي ومرافق

### بيانات المالك

1- احمد العوام (AHMED EL AAOUAM)

### بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2006/10/13 (سجل : 3 عدد: 830) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبالغه  
مليون و ثلاثمائة ألف درهم (1300000 دها) على كافة الملك المذكور  
من طرف:  
احمد العوام (المذكور(ة) أعلاه)  
لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ش م ( ) SA

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

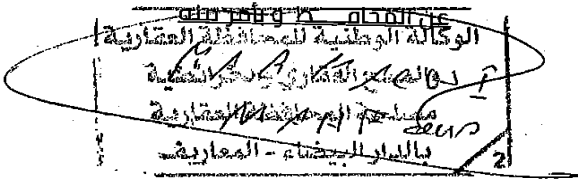
2 - المقيد بتاريخ 2006/10/13 (سجل : 3 عدد: 830) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور  
3 - الإندار العقاري المقيد بتاريخ 2020/01/21 (سجل : 73 عدد: 804) ضمانا لدين قدره 1300000 دها على  
كافة الملك المذكور  
ضد :

- احمد العوام

لفائدة:

-القرض الفلاحي للمغرب ( )

حدر بالدار البيضاء في: 2020/03/02 على الساعة 12 و 17 دقيقة و 5 ثانية



سجل المدخيل :

رقم : 2310

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2020/02/28

طالب الشهادة : .

رسم عقارى عدد : C/35910 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية للمعارف

الهاتف : الفاكس :

Tel : . Fax :



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية  
Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie

المحافظ العام

# QUITTANCE وَضَل



Série n° : A 6369866

Recette n° .....  
2310

Le : 28/02/2020 α 14:57 : بتاريخ

Versé par : MOHAMED-KHALIL BENKHADRA : دفع من طرف

La somme de : CENT DHS ( 100.00 DHS) : مبلغ قدره

Mode de paiement : ESPECE : طريقة الأداء

Code	Description	Montant
T35910/C/	Certificat de propriété	100.00
02 MARS 2020		
Total :		100.00 Dhs

الزبون  
Le Client  
Conservation foncière de CASA MAARIF

Agence Nationale de la Conservation  
Foncière, du Cadastre et de la Cartographie  
Le Trésorier Conservation Foncière  
de Casablanca - Maarif

B.P : - Tel : 022480474 - Fax : 022480474 - E-mail :  
I.Fiscal : 3304560 - I.C.E : 001585349000028  
CASABLANCA 10 BD RACHID

N.B : P:Payante, Ex:Exonérée, G:Gratis



## QUITTANCE

Série n° : ..... 987974 ..... Bulletin n° : 12911

Recette n° : ..... 1031

le : ..... 02.03.2020

Montant de la recette en lettres : ..... Cat dhs ( 100,00 )

plu dhu 359100

Versée par : ..... SEAR KAADAS (Khalil) 3803012

Mode de paiement : ..... [Signature]

Date de production de la quittance : ..... 02.03.2020

Signature du régisseur : **Said OUADE**  
Le Régisseur des Recettes

Signature du client : [Signature]