

54554

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

04 يناير 2021



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

ملف عدد : 2020/8103/27875
أمر رقم : 27875
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1008
القاضي المقرر : ذ/ تكبي منير.

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

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف عدد : 2020/8103/27875
أمر رقم : 27875
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1008
القاضي المقرر : ذ/ نكيي منير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس محكمة الاستئناف
التجارية بالدار البيضاء

- الطالب : القرض الفلاحي للمغرب.
في شخص ممثله القانوني المحامي ذة/ بسامات-العراقي.
- المطلوب : شركة الدومين اكريكول الخايطة في ش.م.ق.

سيدي الرئيس:

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم بعده تقرير المتعلق بالملف المشار إلى مراجعه أعلاه والذي سبق لكم أن عينتموني خبيراً فيه.

1- مأمورية الخبرة :

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 15/37230 الكائن ب:
دوار الدلاذلة، جماعة سيدي العيدي، إقليم سطات.
التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه
ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو
مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية
للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع
تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

2- الانتقال إلى العقار و معاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد **15/37230**، قصد الوصول إليه ببسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية بمدينة سطات، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، كما عملت على استخراج نسخة من هذا التصميم الطبوغرافي لهذا الرسم العقاري، وتصميم آخر يبرز مكان تواجد العقار وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور.

في يوم الثلاثاء **2020/12/29** على الساعة **10:05** صباحًا، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه. ولدى وقوفنا بعين المكان وكذلك طبقًا للرسم الطبوغرافي للبقعة الأرضية موضوع الخبرة فقد اتضح لنا أنها عبارة عن أرض فلاحية بها بناية، جزء كبير من مساحة العقار خصص للزراعة والباقي محاط بصور للحماية به بنايات مهجورة كما ان العقار يمر من امامه الطريق السيار -AUTOROUTE- من جهة الأرض الفلاحية -P1- من الجنوب، البقة الثانية يمر طريق عرضه 10 أمتار.

3- نتائج المعاينة

يتعلق الأمر ببقعة أرضية تتواجد ب دوار الدلالة، جماعة سيدي العيدي، جماعة تابعة لإقليم سطات، مساحة البقتان لنفس الرسم العقاري **15/37230** حسب التصميم الطبوغرافي، بعد مسحها **21.951.00** متر مربع، بقعتان منفصلتان بينهما رسم عقاري وبذلك تصبح الأرض مقسمة إلى جزئين:

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

- الجزء الأول P1 به بنايات مهجورة ومحاط بصور مساحتها 3844.00 متر مربع.



- الجزء الثاني P2 به أرض فلاحية عارية بها بناية للبار ومحاذاة للطريق للسيار مساحتها 18108.00 متر مربع.



394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18



المنطقة تعرف تطورا واقبالا لقربها وسهولة ولوجها من مدخل الطريق السيار الشمالي لمدينة سطات.

4-تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة :

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة، دوار الدلائلة لإقليم سطات، قصد التأكد أكثر من 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 **15/37230**، في القيمة التجارية وقت إجراء الخبرة بالثمن كالتالي:

100.00 درهم للمتر المربع ثمن بقعة الجزء الأول P1 :

3.844.00 متر مربع x 100.00 درهم = 384.400.00 درهم

200.00 درهم للمتر المربع ثمن بقعة الجزء الثاني P2:

18.108.00 متر مربع x 200.00 درهم = 3.621.600.00 درهم

المجموع 4.006.000.00 درهم للمتر.

(أربعة ملايين وستة آلاف درهم).

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

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

4.006.000.00 درهم - 20% = 3.204.800.00 درهم.

(ثلاثة ملايين ومائتا وأربعة آلاف وثمانمائة درهم).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

الإمضاء.

بنكيران محمد
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم
394 شارع الزرقطوني، الدار البيضاء
المحمول : 06 67 31 46 76

المرفقات :

- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.
- تصميم هندسي طوبوغرافي.
- جداول إحداثيات الموقع وحساب المساحة للبقعتين.

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



صور فوتوغرافية 4/1

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18



صور فوتوغرافية 4/2

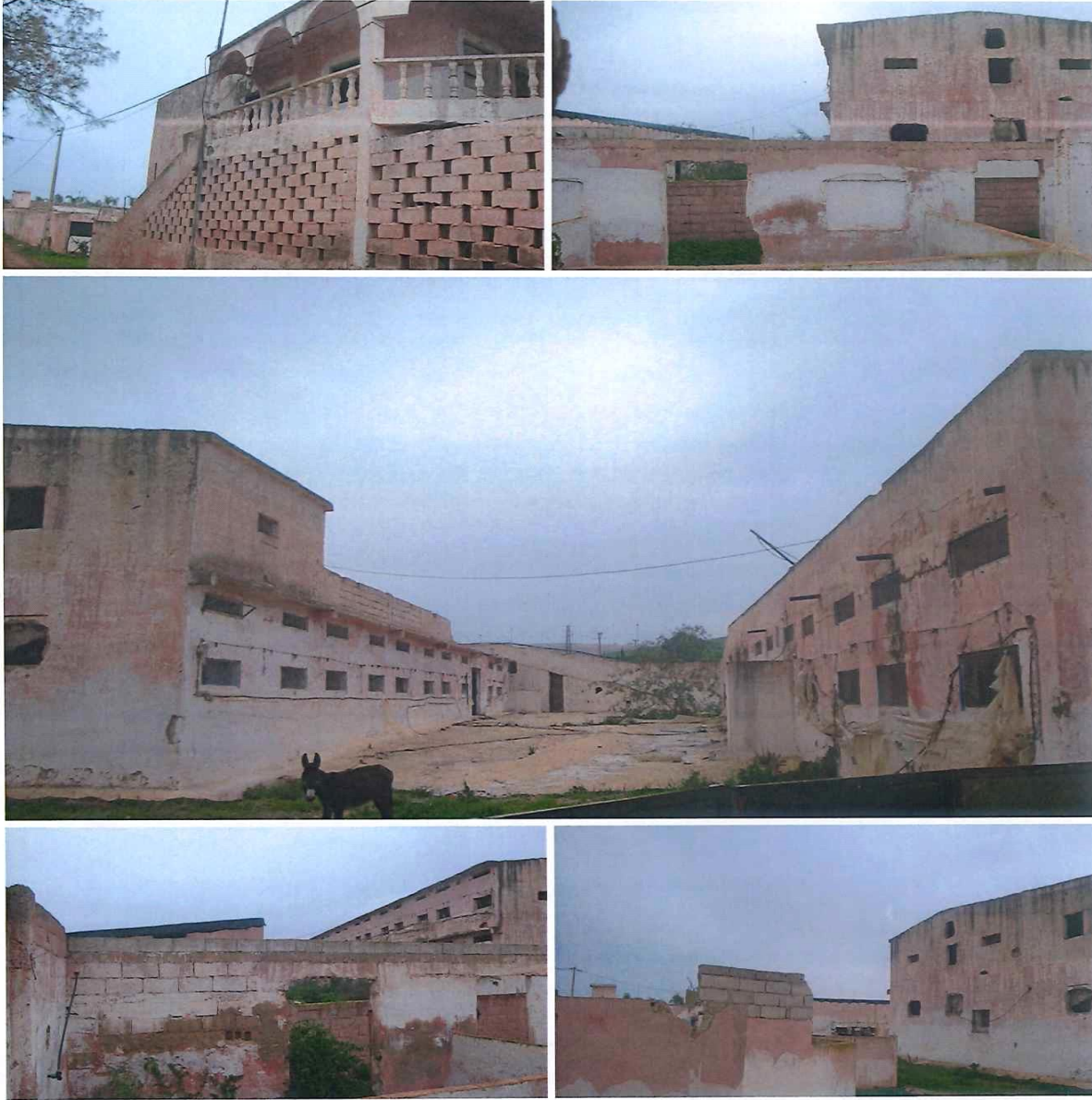
394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



صور فوتوغرافية 4/3

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18



صور فوتوغرافية 4/4

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

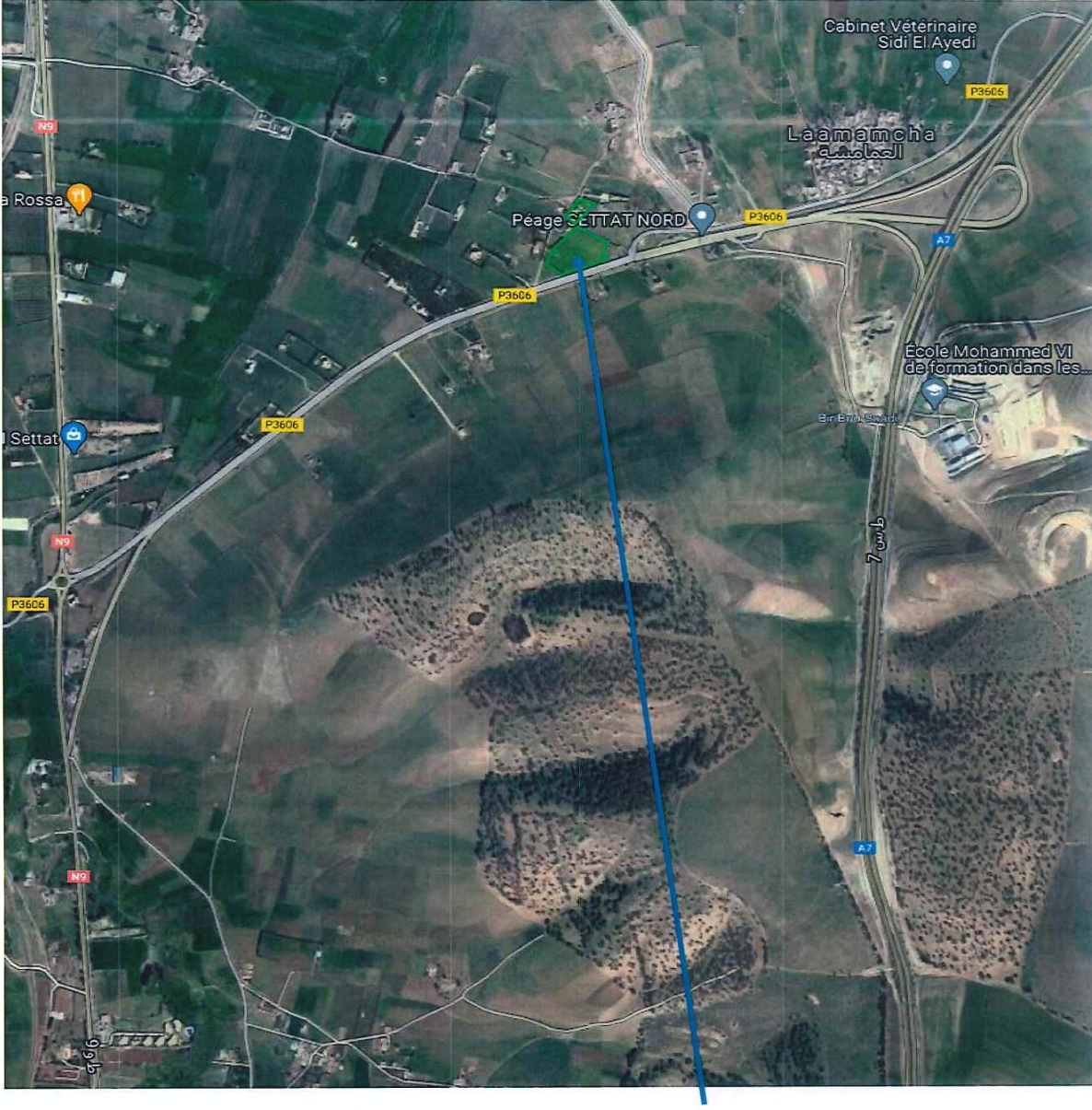
بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



موقع الخبرة

الرسم العقاري عدد 15/37230

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

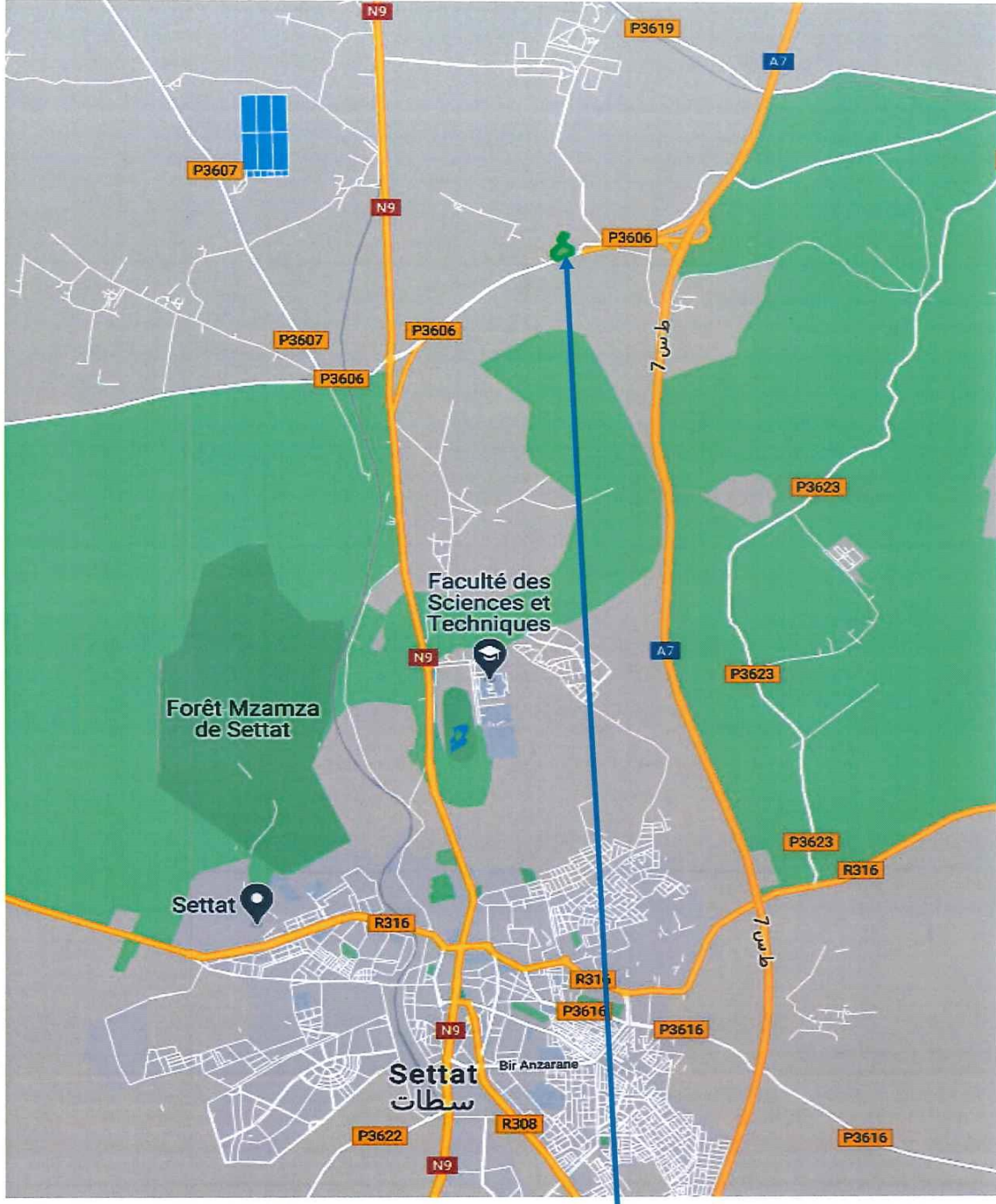


موقع الخبرة

الرسم العقاري عدد 15/37230

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء

خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18



موقع الخبرة

الرسم العقاري عدد 15/37230

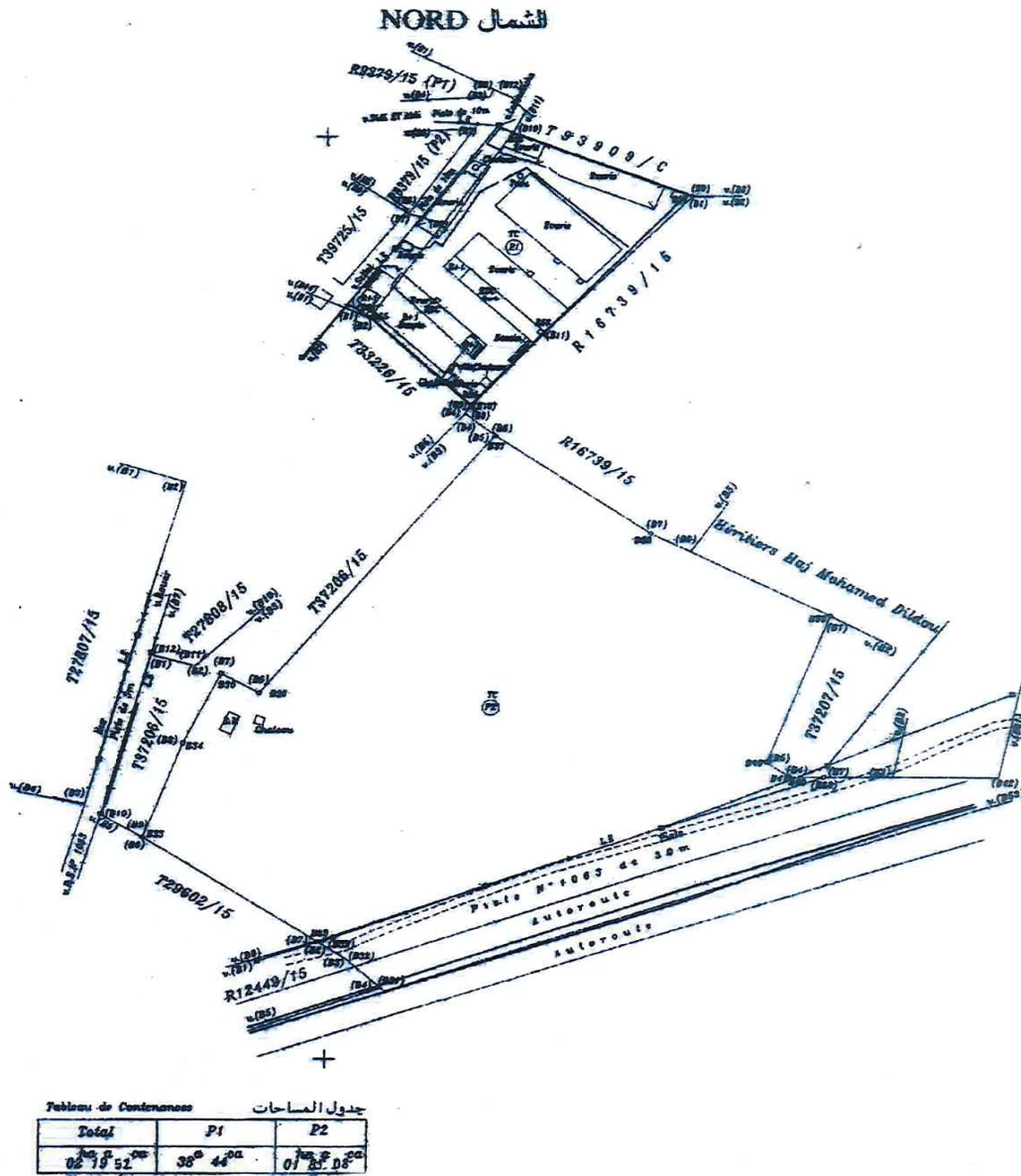
394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

Propriété dite : Melk Abed

Située à : Pce et Cle de Sertat, CR Mzamza Sud, Douar Dladla
Titre n° 37230/15

الملك المسمى : ملك عابد
الكانن : إقليم ودائرة سطات، الجماعة القروية المزامة الجنوبية، دوار الدلادلة
رسم: 15/37230



تصميم هندسي طبوغرافي.

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

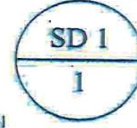
بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

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

Service
du Cadastre
Settat

CALCUL DE CONTENANCES

ST284 P



Propriété dite : Melk Abed
Nature de l'affaire : Mt du T.67663/C
Réquisition :

Titre : T37230/15 P1

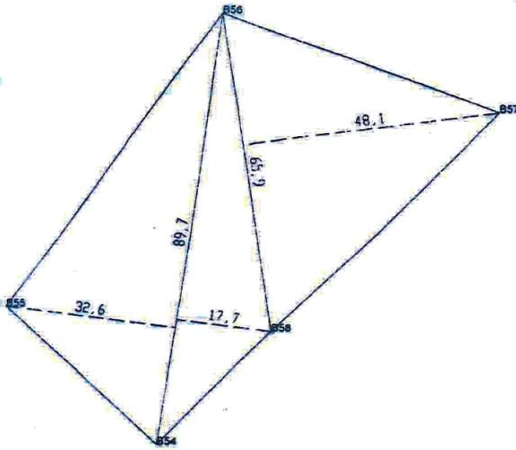
Système: LAMBERT

T37230/15 P1

Coordonnées:CENTRE

X	Bornes	Y	Références
293641.60	B54	277312.86	T67663/C (P3)
293612.34	B55	277341.00	T67663/C (P3)
293652.97	B56	277401.56	T67663/C (P3)
293704.48	B57	277381.87	T67663/C (P3)
293662.44	B58	277336.30	T67663/C (P3)
S			= 0 ha 38 a 41.7999 ca
CORRECTION LAMBERT			= +0 ha 00 a 02.8089 ca
SURFACE CORRIGEE			= 0 ha 38 a 44.6088 ca
CONTENANCE ADOPTEE			= 38 a 45 ca

Conformément au T. 5.



Contenance graphique:
0 ha 38 a 40.8500 ca

(Handwritten signature)

Janvier 2014

جدول حساب إحداثيات الموقع (بقعة جزء الأول).

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء

06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18 الهاتف 2020/55 خ

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

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

Service
du Cadastre
Settat

CALCUL DE CONTENANCES

Propriété dite : Melk Abed
Nature de l'affaire : MT du T67663/C
Réquisition :

Titre : 37230/15

ST 284 P



Système: LAMBERT

T37230/15 P2

Coordonnées: CENTRE

X	Bornes	Y	Références
293547.68	B33	277171.76	T67663/C (P2)
293559.28	B34	277202.83	T67663/C (P2)
293570.29	B35	277225.52	T67663/C (P2)
293581.15	B36	277219.28	T67663/C (P2)
293648.69	B37	277303.17	T67663/C (P2)
293693.37	B38	277271.30	T67663/C (P2)
293744.23	B39	277244.85	T67663/C (P2)
293726.19	B40	277196.85	T67663/C (P2)
293732.67	B41	277191.94	T67663/C (P2)
293742.24	B60	277191.93	T67663/C (P2) SD MT
293597.74	B59	277137.92	T67663/C (P2) SD MT
S			= 1 ha 80 a 78,4385 ca
CORRECTION LAMBERT			= +0 ha 00 a 13,2456 ca
SURFACE CORRIGEE			= 1 ha 80 a 91,6841 ca
CONTENANCE ADOPTEE			= 1 ha 80 a 92 ca

(Handwritten signature)

Janvier 2014

جدول حساب إحداثيات الموقع (بقعة جزء الثاني).

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/55 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18