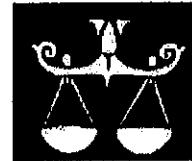


EL ARABI MOHAMED
ARCHITECTE URBANISTE
EXPERT ASSERMENTE AUPRES DES
TRIBUNAUX DU ROYAUME DU MAROC



محمد العربي
مهندس معماري و حضري
خبير محلل
 لدى محاكم المملكة المغربية

يناير 2022
الأصل

تقرير خبرة على العقار مرفوعة

إلى فضيلة السيد المحترم رئيس
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

م ع / أص : 0173/24

ملف رقم: 2021 / 8103 / 32989

أمر رقم: 32989

ملف التقيد رقم : 2020 / 8516 / 2267

القاضي المقرر : أ ذ نكبي مونير نائب السيد / رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء
المدعي : شركة القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانونية الأستاذة زينب العراقي الحسين
محامية ب الهيئة مراكش.

المدعي عليه: السيد عبد الصمد حرفي عنوانه: الحي الإداري شارع عبد الكريم الخطابي عمارة القدس
رقم 48 بني ملال .

GSM : 06 61 13 91 16

313 BIS , BD. EMILE ZOLA – CASA

Emails : cabinetelarabi@gmail.com
ce_archit_tonic@hotmail.com

313 مكرر شارع امبل زولا -البيضاء

تقرير خبرة على العقار مرفوعة

إلى فضيلة السيد المحترم رئيس
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مع / أص : 0173/21

ملف رقم: 32989 / 8103 / 2021

أمر رقم: 32989

ملف التقديم رقم : 2267 / 8516 / 2020

القاضي المقرر : أذ نكبي مونير نائب السيد / رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء
المدعي : شركة القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانونية الأستاذة زينب العراقي الحسين
محامية بهيئة مراكش.
المدعي عليه: السيد عبد الصمد حرفي عنوانه: الحي الإداري شارع عبد الكريم الخطابي عمارة القدس
رقم 48 بني ملال .

سيدي الرئيس

بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم المؤقرة في الملف المشار إلى مرجعه طرته، القاضي بتعييني
خبيرا في هذه النازلة في نطاق الفصل 148 من القانون المسطرة المدنية والمادة 20 م ق م 53/95
والحدث للمحاكم التجارية وذلك لقيام بإنجاز المهام المنصوص عليها في الامر المذكور يشرفني ان
ارفع الى محكمتكم المؤقرة تقريري في الموضوع كما يلي.

- الانتقال إلى عين المكان: تم الانتقال إلى عين المكان لإجراء المعاينة يوم الاثنين 17 يناير 2022 على
الساعة الرابعة بعد أزوال حيث وقفت على محتوياته ومواصفاته وهي كما يلي.

- طبيعة العقار: العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 38142/26 المسمى "بيتي 3-31"
و الذي يوجد على ملك السيد عبد الصمد حرفي هو عبارة عن (شقة سكنية) بالطابق الثاني بعمارة مكونة
من طابق سفلي و ثلاثة طوابق علوية (R+3).

- موقع ومساحة العقار: يوجد هذا العقار موضوع الخبرة (الشقة) بالمجمع السكني بيتي عمارة رقم 10
الطابق الثاني المحمدية ومساحتها هي 59 م² سنتيمتر (59 م²)

- وضعية العقار: بناء على التحريات التي قمت بها في عين المكان بعدها وجدت الشقة مغلقة ومن خلال
الحوار الذي أجريته مع سكان العمارة رقم 10 بصفاتهم (جيران المدعي عليه) تبين لي أن العقار محل
التنفيذ كان مستغل من طرف مالكه السيد عبد الصمد حرفي لكنه رحل وغادر هذا المسكن منذ أكثر من
ستين وحسب أقوال سكان العمارة لم يسبق له أن عاد إليه منذ هذه المدة .

تاريخ بناء العمارة بالتقريب سنة - 2010 -

تحديد ثمن البيع بالمزاد العلني بالنسبة للعقار موضوع الخبرة (الشقة)
و نظراً لجميع المعطيات وبعد الحصول على المعلومات المتعلقة بهذه (الشقة)
تبين لي أن قيمة المتر المربع الواحد بالتقريب هي 5.000,00 درهم / م²
00، 59 متر مربع × 5.000,00 درهم = 295.000,00 درهم

تخفيض-(نقص) % 10 بالنسبة لانطلاق البيع بالمزاد العلني و هو كالتالي :
295.000,00 درهم - (نقص) 10 % = 265.500,00 درهم

(مائتين وخمسة وستون ألف وخمسة مائة درهم)
كثمن افتتاحي لبيع العقار سابق الذكر بالمزاد العلني

إن هذا المبلغ قابل للزيادة و النقصان
تحت جميع التحفظات

وبهذا تكون المهمة المنوطة بي قد انتهت و للمحكمة الموقرة واسع النظر في
الموضوع و السلام

الإمضاء : محمد العربي

محمد العربي
مهندس معماري ومحضرى
خبير محلق
محاكم المملكة المغربية

المرفقات :

نسخة من شهادة الملكية

نسخة من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري

نسخة من تصميم الموقع (الرسم العقاري الاصلي)

صورة فوقية لموقع العقار من القمر الاصطناعي (2)

صور العقار موضوع الخبرة (4)



Digitally signed
by SOUFIANE
ABDELLAH
Date: 2020.11.20
10:13:20 +01:00

شَهَادَةُ الْمُحَاكِمَةِ الْمُشْتَرَكَةِ

إن المحاكمات على الأموال العقارية بالمحكمة الابتدائية أصدرت بحسب أن ترتيب الوضعيتين المذكورة في المدونة
للرسم العقاري عدد 26/38142 في كال التالي :

بيانات المالك

الملك المنسوب "ناري-31-31" ذي الرسم العقاري عدد 26/38142 المذكور قبل:

المسمى المفترض رقم 36، مساحتها 59 سنتيمتر المشتملة على أسماء المالكين الآتى من العماره رقم 10
من أرض العماره و 10000/641 من العماره من الملك مودع (الرسم العقاري الأصلي عدد
2099/25.12

26/37393 المذكور من الإقامة دائمًا بالمذكورة

بيانات المالك

1- عبد الصمد درفي (ABDECAMAD HARFI)

بيانات الدفعوى العتبية والندميات العقارية والشروط على الملك وعلى الملك

لا يوجد لدى الأذن أي تقييد لدق عبلي أو تجعل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا:

- الندميات والشروط المنصوص عليها بالظام الملكي المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور

طبقاً للقوانين والنظام الخاص لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/11/25 (استدل: 61 عدد: 1856) من الرتبة الأولى . صعبان لسلف

مبلغه لليمائه وثلاثون ألف درهم (330000 ده) بفائدة معدتها 6.07 % سنوياً على كامل الملك المذكور

من طرف:

عبد الصمد درفي

لفائدة:

الضرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-دفع التهرب:

-دفع الرهن:

12-03-2020 26/38142 رسم العقاري رقم

Service de la Conservation Foncière de MOHAMMEDIA

جريدة المحاكمات العقارية للمدنية

موقع المحاكمات العقارية للمدنية 060102B20 / Cadastre national 060102B20 / المدخل 060102B20

MOHAMMEDIA AVENUE MOHAMMED V Tel: 060102B20 , Fax: 060102B20

06/08/2017 11:11:54 AM

عن المدحوم

06/08/2017 11:11:54 AM

06/08/2017 11:11:54 AM

06/08/2017 11:11:54 AM

العنوان

36/00142 / ١٢٢٦٣٨٧٠٠٠

العنوان

العنوان

العنوان

العنوان

العنوان

MOHAMMEDIA AVENUE MOHAMMED V 100 06010000 - Fax: 0601038311

卷之三

三

وَالْمُؤْمِنُونَ الْمُؤْمِنَاتُ وَالْمُؤْمِنُونَ الْمُؤْمِنَاتُ

السازية بالدار البيضاء

2020251622473

الله يحيى العرش بروحه العزيم

لار مکانیکا ملکیت ایران

الطبعة الأولى - طبعة رقم ٢٣ - سلسلة إحياء التراث العربي

(BOSTON, MASS., APRIL 10-18, 1911, 1000 WORDS)

العدد ٢١٤ مطبوعة

٢٠٢٠/١٢/١

لرسام التشكيلية

طريق التقى

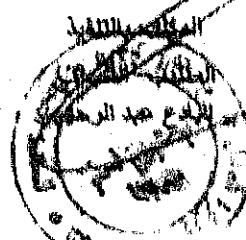
الرسالة

الربيع

بالطعن الشهادة الخاصة بالقيد الرحمن، يشهد السيد المحافظ على الائتمان شهادته
المحبوبة أن القيداً بايع تنصيبه بتاريخ 25/11/2011 بالرسم الطليق، حيث
38142 الملك المنصى بهلس 3-31 البالغ مسماهه 59 شهر، وبتاريخ 25/11/2011،
الدعيل على خطة بالطريق الثاني من العمار رقم 10 الكائن بالمحبوبة والذى يهدى حضر
ذلك عزيز عبد العميد .

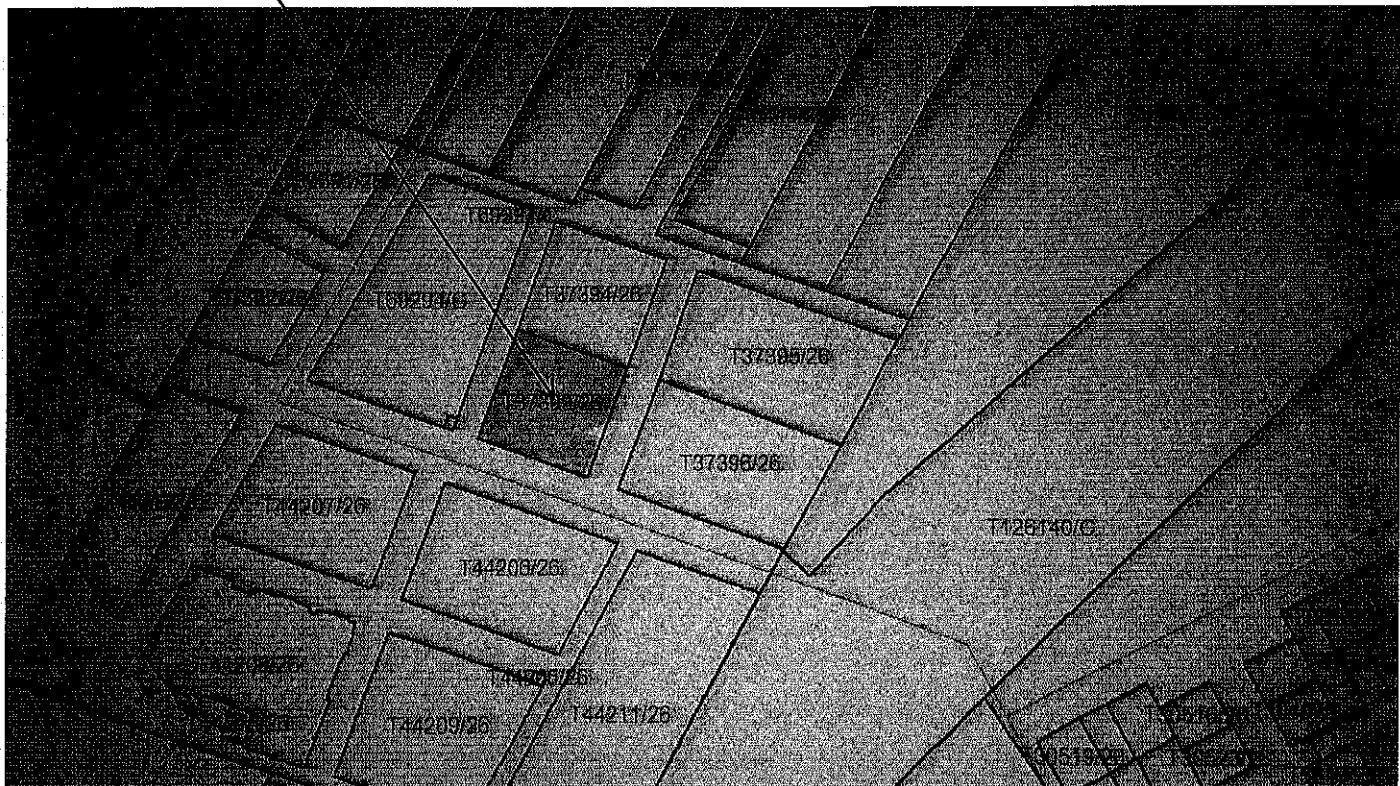
بناء على طلب المقدم بموجبه الدار عقار من طرس العرض للإلاعنة للتحذيب عليه
الرباط العاشر محل العقارية معه بمحظة الأستالة (رتب العرالي) مجاورة بهيئة مراكش
للسماحة؛ حرف عبده الصمد العماين بالحسن الادارى نسخة عبد الكبير الخطيب
عقار اللبس رقم 48 ببلدي ملال.

لها بالرغم بإذن الدين أو النواس عن الملك العزفون خلال الأجل المذكور تحت عهدة بالملك العظيم ملك مصر ملك مصر أهلين أو حاليين له .
وتحصله حرب هذا الإذار ويسلم في التاريخ المذكور في شهادة المسلمين السن عرضي عبد
الصمد وليس العبد العسالله حس الأسلام العظيم العظيم طليها للقرآن الثانية من
لمادة 216 من قانون العقوبات المتعلق بمدونة الحقوق العالمية .



تصميم موقع الرسم العقاري الاصلي

الرسم العقاري الاصلي



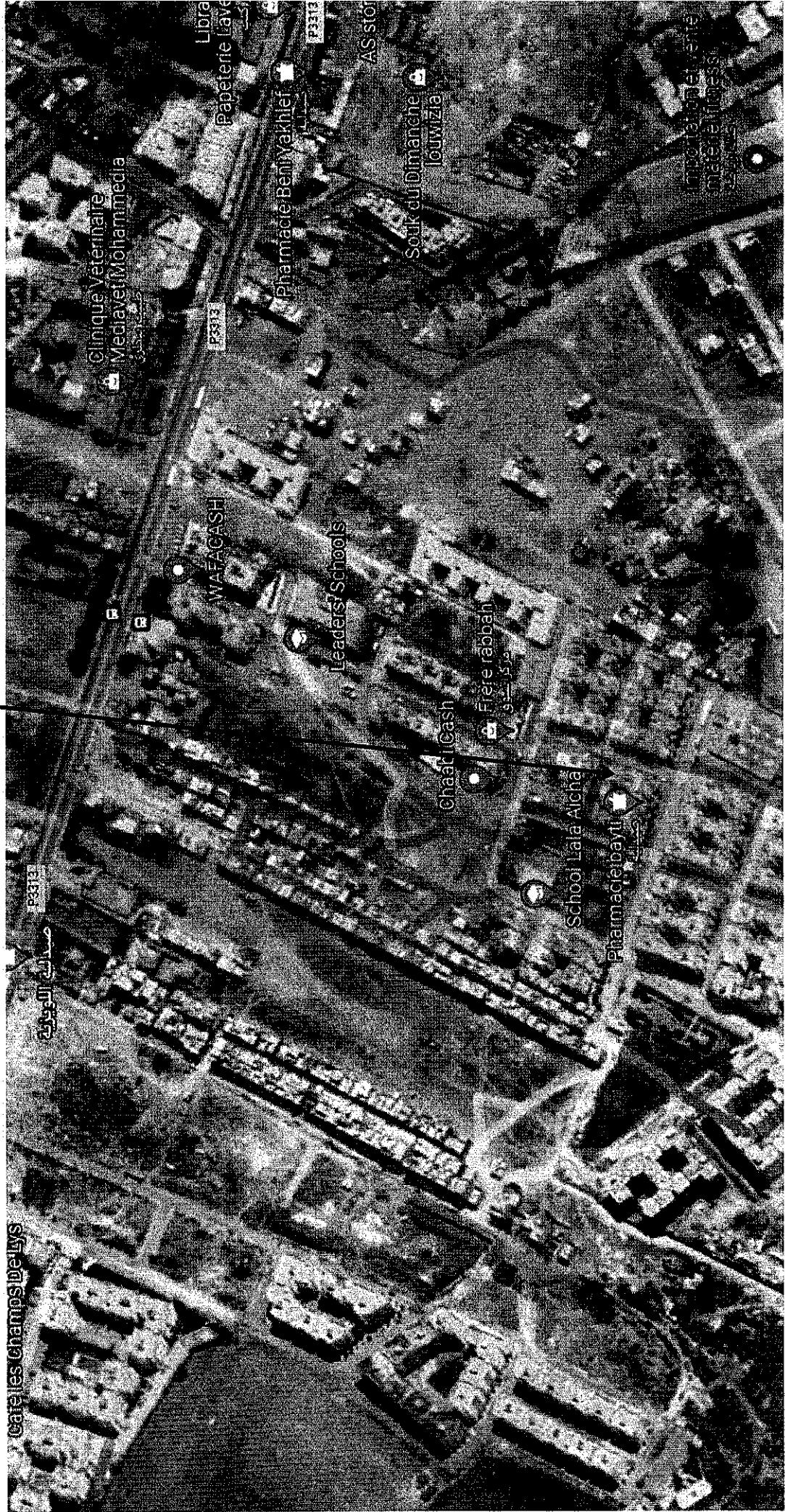
العمراء رقم (10)

الرسم العقاري الاصلي



صورة فوتوغرافية لموقع العقار موضوع الخبرة من القمر الصناعي

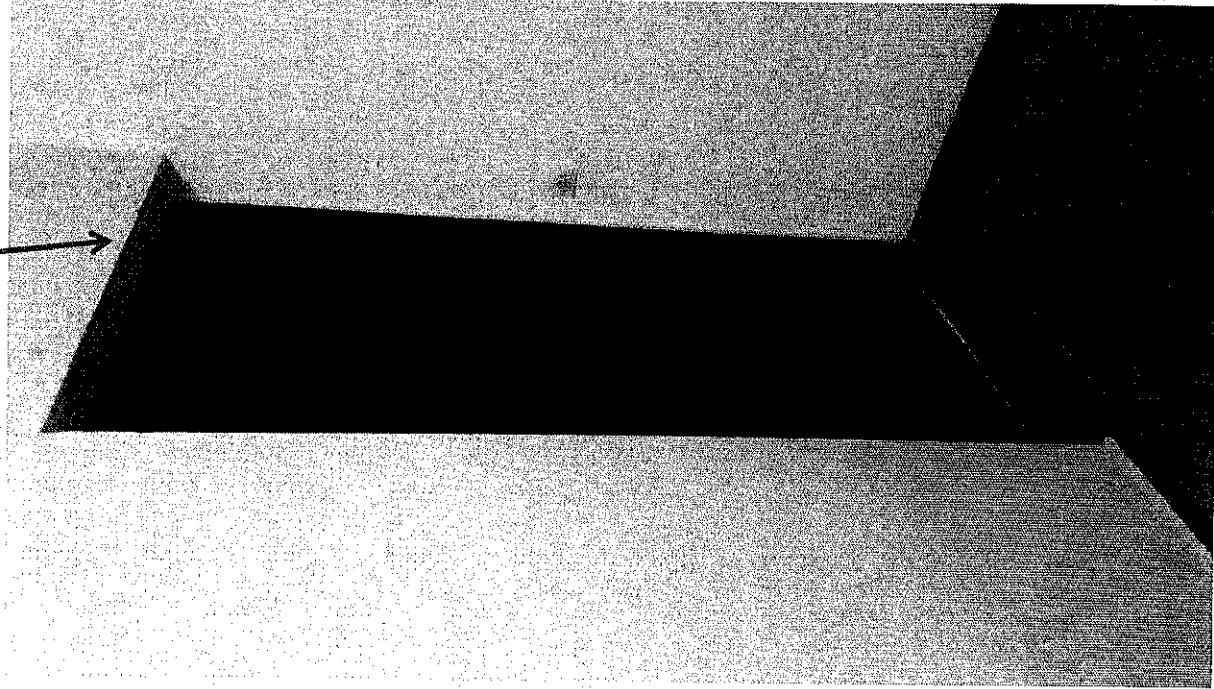
(المجمع السكني ببني المحمدية).



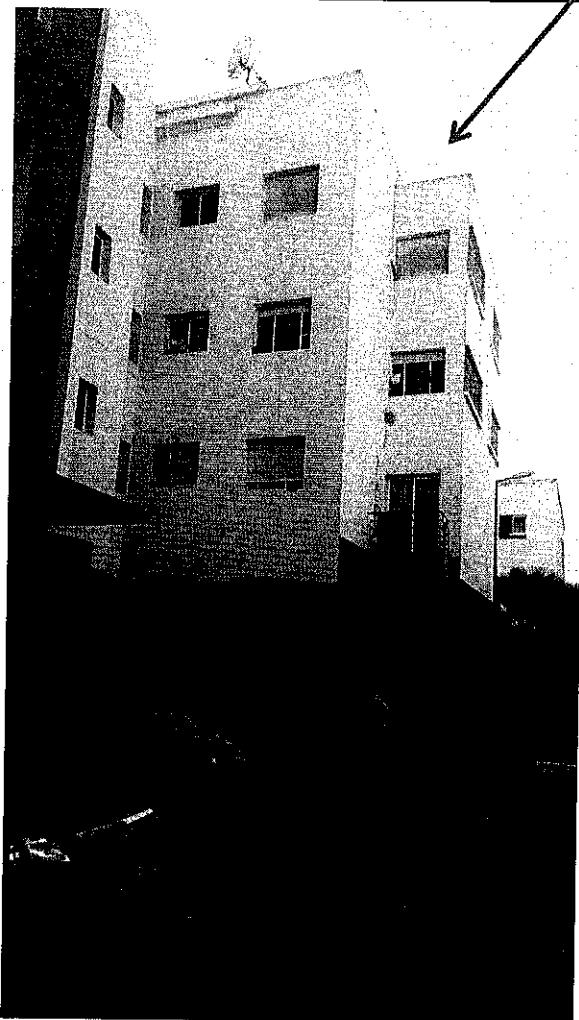
مدخل العمارة رقم (10)



مدخل الشقة موضوع الخبرة



العمراء رقم (10)



(الشقة موضوع الخبرة)

