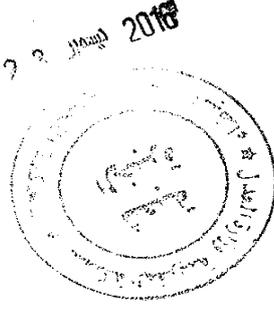


بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

48503

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



ملف عدد : 2016/4/30684
أمر رقم : 2016/30684
ملف التنفيذ رقم : 2014/934
القاضي المقرر : الأستاذ/ خالد يوسف

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

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76

الدار البيضاء في 2016/12/22

محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

- ملف عدد : 2016/4/30684
- أمر رقم : 2016/30684
- ملف التنفيذ رقم : 2014/934
- القاضي المقرر : الأستاذ/ خالد يوسف

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

- الطالب : القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني المحامي ذة / بسمات وشريكتها.
- المطلوب : السيد عبد الرحيم الدرويش.

سيدي الرئيس :

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم بعده تقرير المتعلق بالملف المشار إلى مراجعه أعلاه و الذي سبق لكم أن عينتموني خبيرا فيه.

1- مأمورية الخبرة :

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 32/4839 الكائن ب:

شارع المختار بن أحمد الكراوي، حي مباركة، مجموعة 113، رقم 26، البرنوصي الدار البيضاء.

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76

2- الانتقال إلى العقار و معاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد **32/4839**، قصد الوصول إليه ببسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، كما عملت على استخراج نسخة من حساب المساحة وتحديد لها 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 **الخميس 2016/12/22** على الساعة **12:35**، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه.

ولدى زيارتنا لعين المكان استقبلنا من طرف السيدة السعدية حربي، المزودة

بتاريخ **1938**، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم **BJ147644**، صالحة لغاية

2022/01/25، بنت بوشعيب بن عمرو ويامنة بنت الجيلالي وزوجة محي الدين، القاطنة

بحي السعادة زنقة **19** رقم **32** سيدي البرنوصي البيضاء. السيدة السعدية حربي هي أم السيدة

جواهر محي الدين و حكيمة محي الدين اللتان اكرتينا العقار (رهن) بما قدره **280.000,00**

درهم كتسبيق وسومة كرائية **400** درهم للشهر الواحد من عند السيد عزيز بوسبولة الذي

ينوب على السيد عبد الرحيم الدرويش حسب تصريحات السيدة السعدية حربي. بهذا يكون

العقار مكرى ومشغول من طرف الغير.

3- نتائج المعاينة

يتعلق الأمر ببنائية من طابق سفلي وغرفة بالطابق العلوي يتواجد ب : شارع المختار

بن أحمد الكراوي، حي مباركة، مجموعة **113**، رقم **26**، البرنوصي الدار البيضاء، مساحة

الأرض التي شيد عليها العقار حسب شهادة الملكية **75.00** متر مربع .

يشتمل الطابق السفلي للعقار على :

صالون ، غرفة ،مرحاض، مطبخ و بهو.

الطابق العلوي : غرفة واحدة و حمام.

يوجد العقار ذي الرسم العقاري عدد 32/4839 بحي البرنوصي. من مميزات العقار أنه يطل على شارع المختار بن أحمد الكراوي و يحيط بالعقار حديقتين غير منتميتين أصلا للرسم العقاري .

تعتبر هذه المنطقة (حي مباركة البرنوصي) من الأحياء المتوسطة بيئة وموقعا ، حيث يوجد بها العديد من المحلات التجارية ، أبنك ،المحافظة العقارية،مسجد القدس، مقاهي ومطاعم الخ. و للعقار ميزة خاصة أنه يطل على واجهتين. مرافق العمران ككل بخصوص الصيانة والتحسينات لآبأس بها .

4- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة :

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من

الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة منطقة حي مباركة

البرنوصي،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 و مساحته و نوعية بناءه

و مشتملاته ، ارتأينا من خلال هذه المعطيات :

تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 32/4839، في

القيمة التجارية وقت إجراء الخبرة كالتالي :

$$75,00 \text{ متر مربع} \times 17.000,00 \text{ درهم/م}^2 =$$

1.275.000,00 درهم (مليون ومائتان وخمسة وسبعون ألف درهم).

ملاحظة : الثمن الإجمالي المحصل عليه يشمل البناء المشيد فوق البقعة

الأرضية.

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

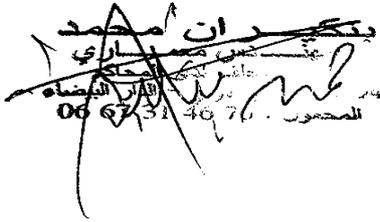
5- تحديد الثمن الافتتاحي للعقار لانطلاق المزاد العلني وقت إجراء الخبرة :

مراعاة لترك هامش خاص للمزايدات العلنية، واعتباراً لمواصفات ومميزات العقار ومستقبله فإني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لهذا العقار في مبلغ **900.000,00 درهم** .
(تسعمائة ألف درهم).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي و للمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

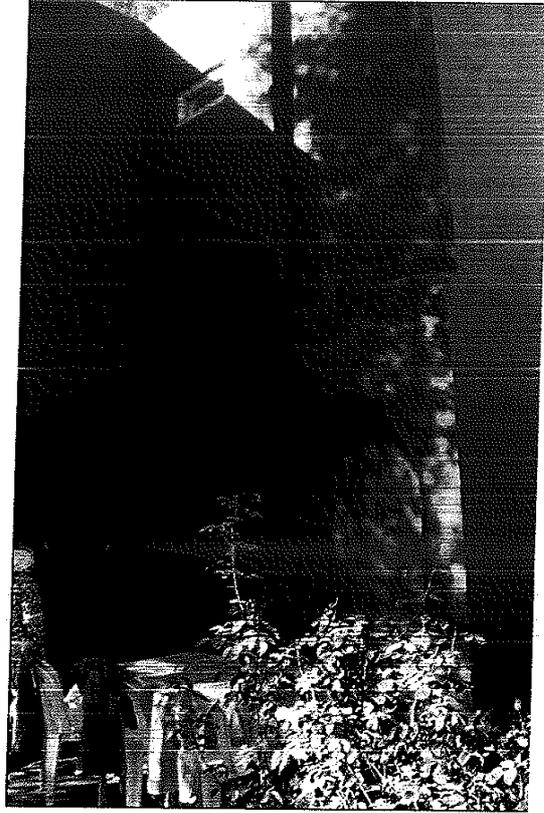
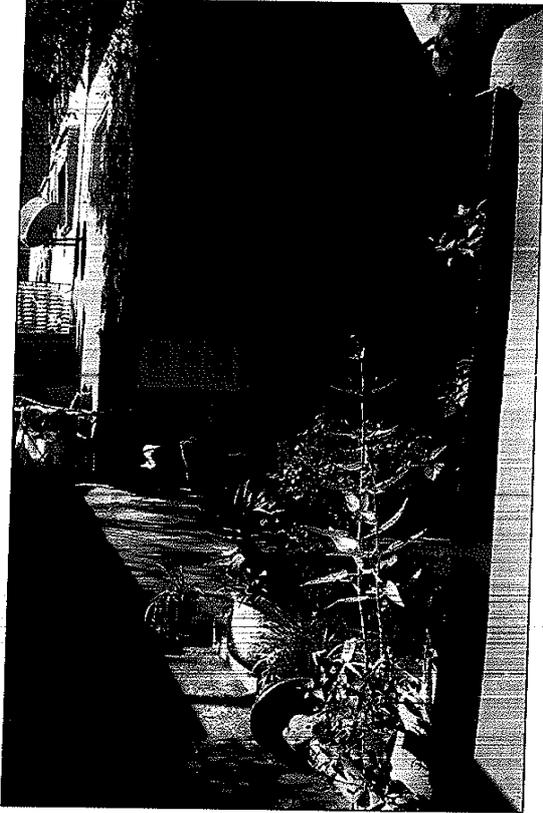
الإمضاء.


بنكيران محمد
مهندس معماري
محلف لدى المحاكم
المحضر: 06 67 31 46 76

المرفقات :

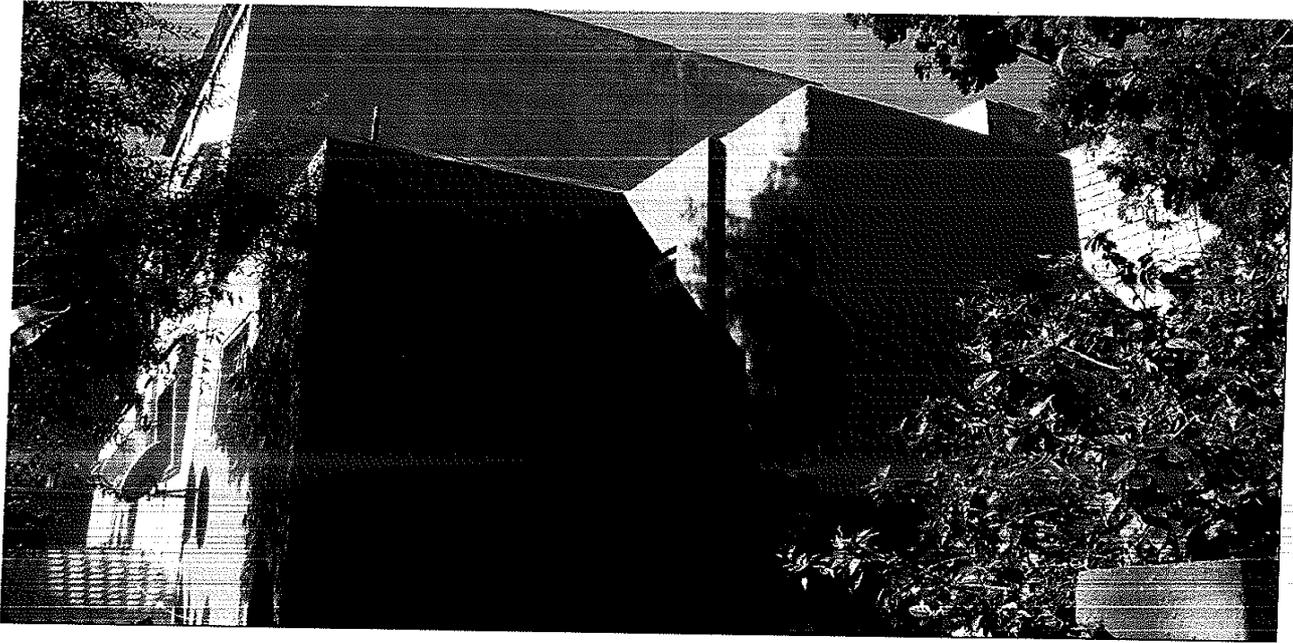
- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.
- نسخة من توصيل للكراء (2).

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



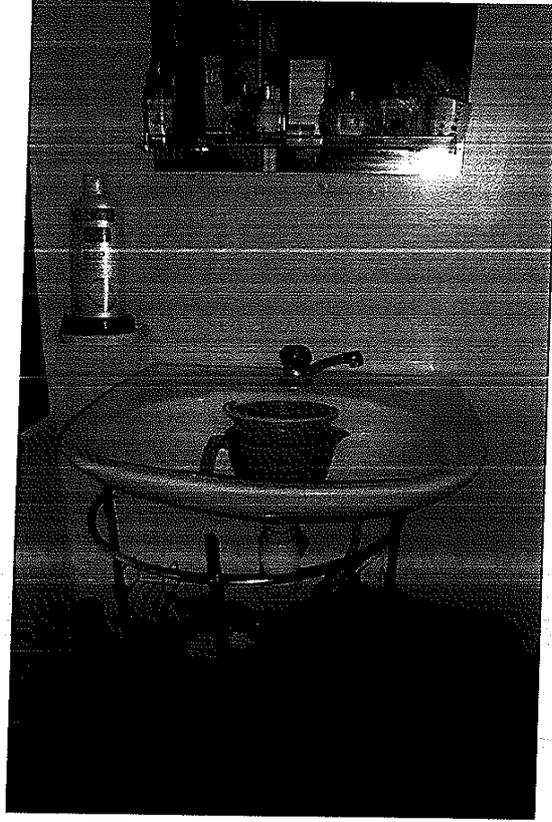
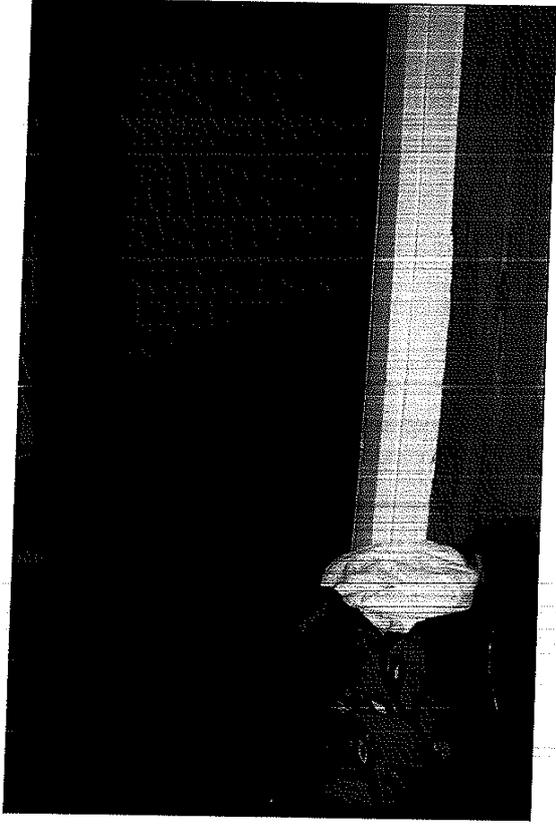
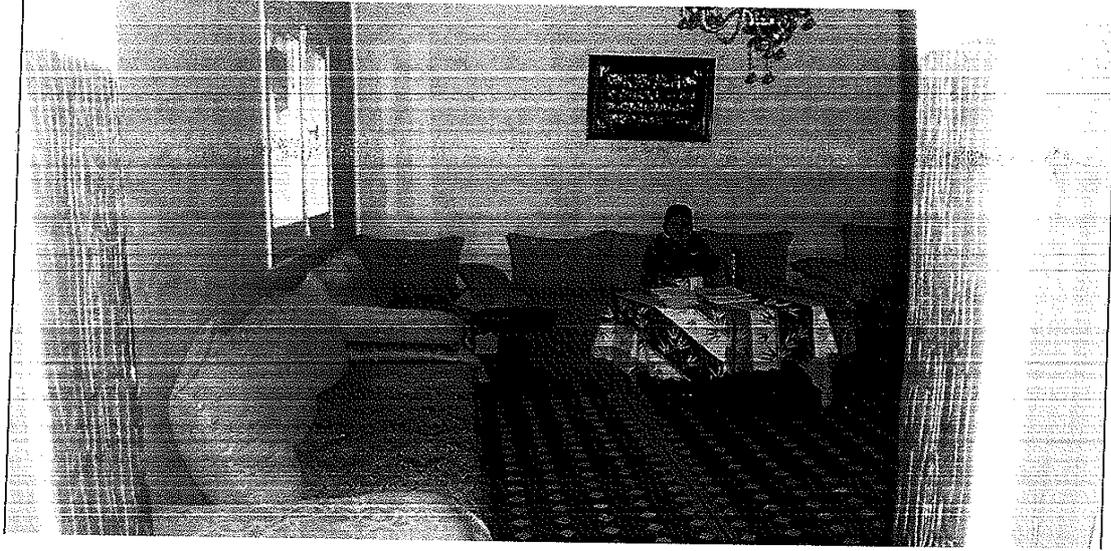
صور فوتوغرافية 1/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



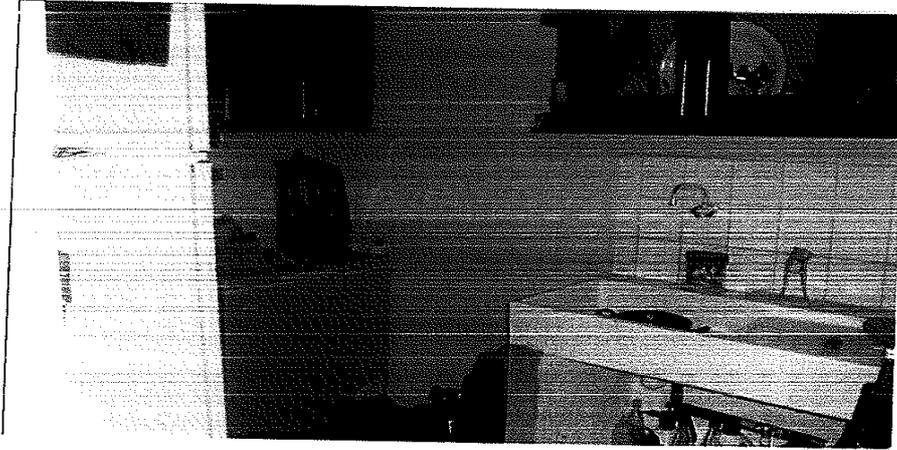
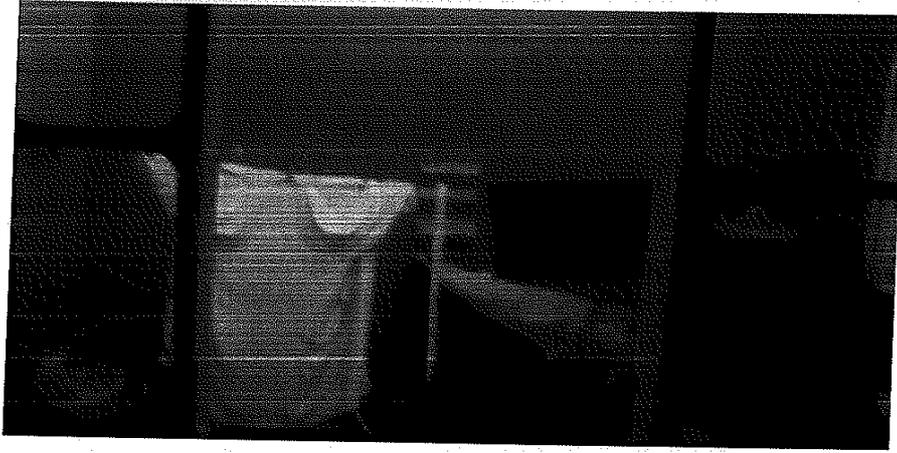
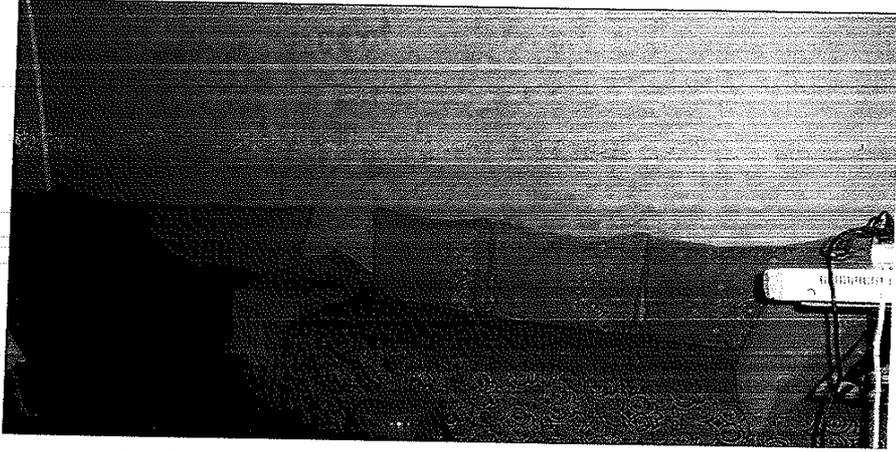
صور فوتوغرافية 2/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



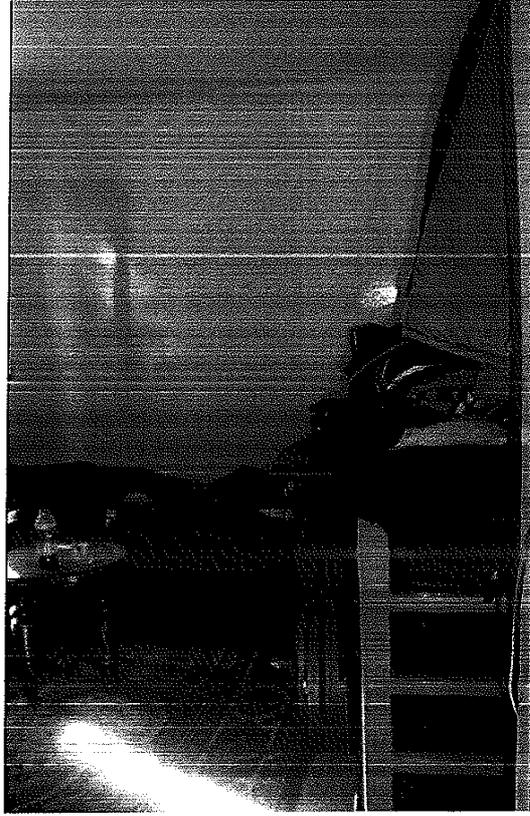
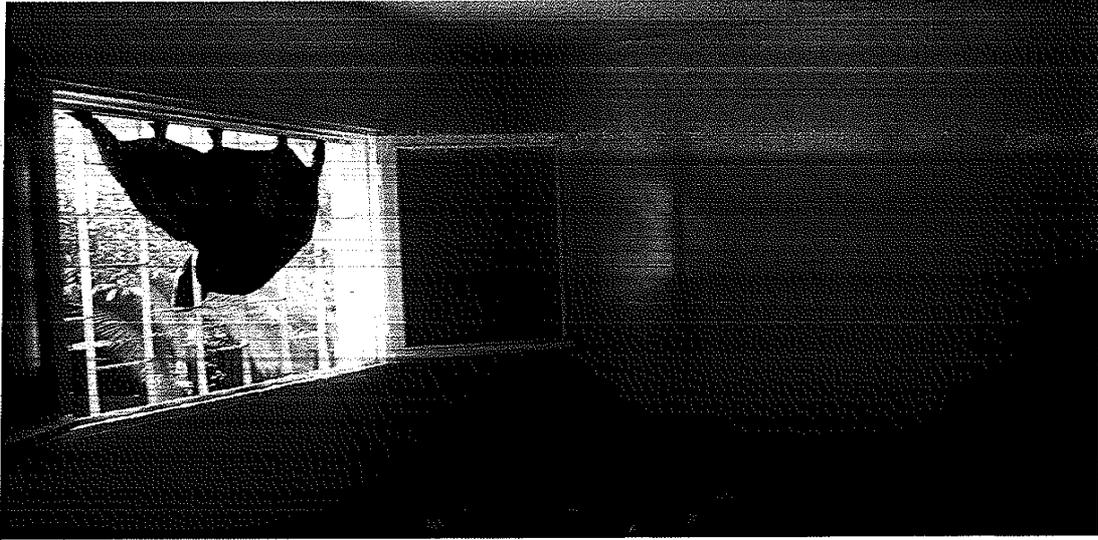
صور فوتوغرافية 3/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



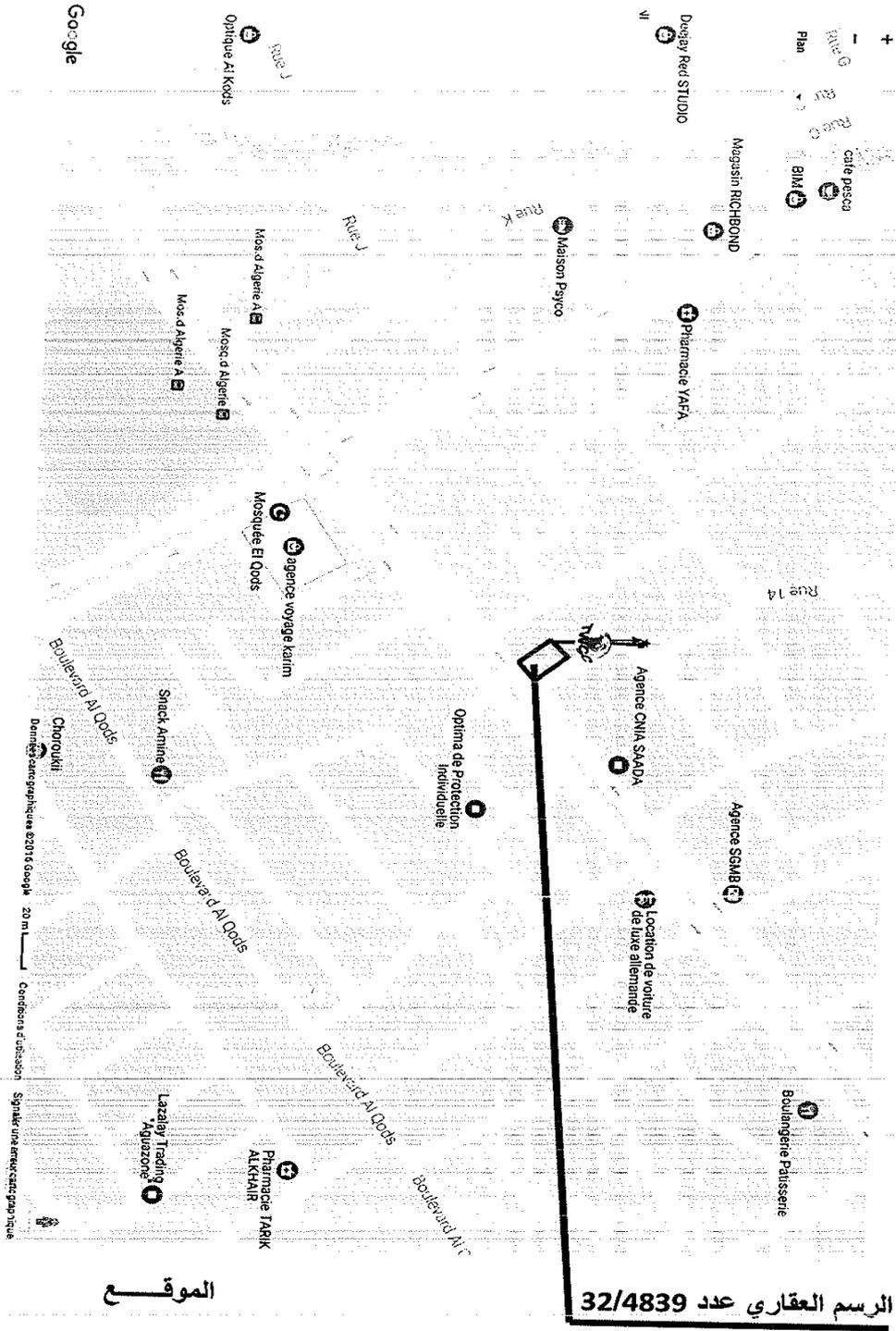
صور فوتوغرافية 4/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



صور فوتوغرافية 5/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



الموقع

الرسم العقاري عدد 32/4839

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76

CALCUL DE CONTENANCES

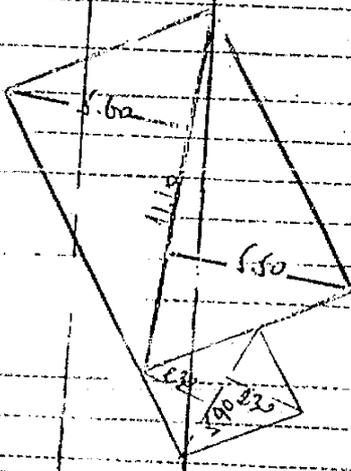
PAR COORDONNÉES RECTANGULAIRES

Propriété dite : Mouhanna Ks Bloc 113 lot 16
Rⁿ N^o : 14839/02 Titre
Nature du travail : Parcelllement du T 7115 M

FORMULES
S = $\frac{1}{2} \sum X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$
S = $\frac{1}{2} \sum Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})$

Topographe

DIFFERENCE des ordonnées (Y _{n-1} - Y _{n+1})		X	NUMEROS DES BORNES	Y	DIFFERENCE des abscisses (X _{n-1} - X _{n+1})		OBSERVATIONS
+	-				+	-	
		305.363.53	B1149	336.793.44			
		370.22	B1150	797.36			504.7311° Elégit. s. E. 1820 p. 2
		374.27	B1160	790.50			Rayt. p. 2
		372.07	B1169	789.24			- id -
		373.34	B1168	786.97			- id - p. 1
		368.85	B1167	784.37			- id -
		363.53	B1169	793.44			- id - p. 18
		370.22	B1160	797.36			
TOTAUX							



Contenance 0^A 75ca
 Contenance graphique
 $\frac{(5.62 + 5.52) \times 1110}{2} = 61.61$
 $\frac{(2.30 + 2.30) \times 590}{2} = 13.57$
 $= 75.18$
 Service du Cadastre de Casa-Sidi Bernoussi
 tirage effectué à titre de simple Renseignements techniques
 Casablanca le 21 DEC 2016
 Un Chef de Service du Cadastre
 M. H. S. M.
 Quitances N^o 4375-788
 le 21 DEC 2016

2 S = 138.3319
 S = 70.0503
 2 S = 138.3319
 S = 70.0503
 1 S = 75.1889
 C/S = 0.5 P. 6
 Le Calculateur
 JUN 1984

NOTA: 1° Si le calcul de la parcelle doit occuper plusieurs pages, il est préférable de l'arrêter au bas de chaque page sur un point de départ.
 2° Vérifier, avant d'entreprendre les calculs, que les totaux des colonnes 1 et 2 sont égaux.
 Cabinet de Topographie Générale
 Sidi El-Mansour - 1 ASA
 Tél: 26 82 82 & 7 50 11

الكراء
البيوت
الجنوة
الماء
التميز
المجموع
9600

توصيل الكراء

عقد

توصلت من السيد/ة حصة الرهن

بما قدره 3600,00 D.H

وذلك واجب كراء المحل الذي يشغله بالشارع الكائن حصة شارع للمصنف السيد/ة
الشارع البيضا 13-14 طابق الثاني

عن صاحب كراء الذي يتتبع في 10/10/2008 ووقف في 01/01/2009

تحت جميع التحفظات القانونية

تنبهات : لا يمكن للمكثري أن يرثل :

- أولا : إن لم يبين لرب الملك بطريق توصيل من القايض بأنه أدى جميع ما عليه من الأديان الشخصية والغاصة بالمنقول للعام الجاري.
- ثانيا : إن لم يدفع أو يقبض طلب الإفراغ كتابة في الأجل المقررة.
- ثالثا : إن لم يجعل جميع الإصلاحات التي تلزم المكثري طبق العادة في ذلك أو طبق حالة المحل إن وجدت، ولا يسوغ للمكثري أن يوالي كلا أو بعضا كراء المحل للغير من غير إذن من رب الملك.

إمضاء :

الكراء
البيوت
الجنوة
الماء
التميز
المجموع

توصيل الكراء

عقد

توصلت من السيد/ة حصة الرهن

بما قدره 6000,00 D.H

وذلك واجب كراء المحل الذي يشغله بالشارع الكائن حصة شارع للمصنف السيد/ة
الشارع البيضا 13-14 طابق الثاني

عن السيد/ة الذي يتتبع في 01/01/2009 ووقف في 03/01/2009

تحت جميع التحفظات القانونية

تنبهات : لا يمكن للمكثري أن يرثل :

- أولا : إن لم يبين لرب الملك بطريق توصيل من القايض بأنه أدى جميع ما عليه من الأديان الشخصية والغاصة بالمنقول للعام الجاري.
- ثانيا : إن لم يدفع أو يقبض طلب الإفراغ كتابة في الأجل المقررة.
- ثالثا : إن لم يجعل جميع الإصلاحات التي تلزم المكثري طبق العادة في ذلك أو طبق حالة المحل إن وجدت، ولا يسوغ للمكثري أن يوالي كلا أو بعضا كراء المحل للغير من غير إذن من رب الملك.

إمضاء :