

## RAPPORT D'EXPERTISE تقرير خبرة

ابتدائية بني ملال

ملف أوامر عدد 2017/2010

المحكمة الابتدائية بني ملال  
مكتب التظبط والأحصائيات  
الوارد  
تاريخ الوصول: 16 فبراير 2018  
رقم التظبط: 16  
رقم التسجيل: 16

الطرف المدعي : مصرف المغرب

الطرف المدعى عليه : سميرة لكميري

## خبير قضائي

## EXPERT JUDICIAIRE

Béni Mellal le : .....

إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية  
ببني ملال

الموضوع : تقرير خبرة في ملف عقود مختلفة عدد 2017/623

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فبناء على أمر سيادتكم الصادر في الملف المشار إلى عدده أعلاه والذي عينت بمقتضاه خبيراً من أجل الوقوف على العقار المسمى "الخير 2 ف-52" موضوع الرسم العقاري عدد 10/48098 الكائن ببني ملال، موضوع الإنذار العقاري عدد 2017/111 المملوك للسيدة سميرة لكميري، وذلك من أجل معاينته ومن يعتمره وتقويمه وتحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

أتشرف بأن أرفع إلي سيادتكم التقرير الآتي :

### القيام بالمطلوب

### أولاً الانتقال إلى عين المكان

بعدما توصلت بالأمر المذكور توجهت إلى عين المكان حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة، حيث وجدت زوج المنفذ عليها وأدلى لي بنسخة من تقرير خبرة تتعلق بتقويم نفس العقار، وبعد المعاينة تبين لي ما يلي:

## ثانياً وصف العقار موضوع البيع

الأمر يتعلق بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 10/48098 المدعو "الخبر 2 ف 52" الكائن باوربيغ بني ملال، وهو عبارة عن فيلا مشيدة على مساحة 250م<sup>2</sup> مكونة من طابق تحت أرضي وطابق أرضي وطابق علوي أول وطابق علوي ثاني وسطح وحديقة وهو موقع سكني جديد وهادئ خاص بالفيلات، بناؤها جيد، الكل مجهز بتجهيزات جيدة:

- الطابق تحت أرضي مبني على مساحة 130م<sup>2</sup> تقريباً.
- الطابق الأرضي مبني على مساحة 130م<sup>2</sup> تقريباً .
- الطابق العلوي الأول مبني على مساحة 125م<sup>2</sup> تقريباً .
- الطابق العلوي الثاني مبني على مساحة 125م<sup>2</sup> تقريباً .

كما هو مبين في الصور صحبته.

## ثالثاً تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني

- باعتبار موقع العقار ومساحته ومشمولاته، وكذا ما تعرفه السوق العقارية من تدني في الآونة الأخيرة.

- وبالمقارنة مع عقارات مجاورة ومماثلة بنفس المنطقة وبنفس المزايا، فقد اقتضى نظري تحديد قيمة العقار على الشكل التالي :

- قيمة الأرض على أساس 2 800 درهم للمتر المربع الواحد .

- قيمة تكلفة البناء المبني على مساحة 600م<sup>2</sup> تقريباً، بما في ذلك جميع الطبقات والبنية المتواجدة في السطح على أساس 3 300,00 درهم للمتر مربع، وذلك بالنظر إلى التجهيزات الداخلية والأثمنة الجاري بها العمل بالنسبة للبناء المماثل، لتكون القيمة الإجمالية للعقار ككل هي :

➤ قيمة الأرض : 250م<sup>2</sup> × 2 800 ده = 700 000,00 درهم

➤ قيمة البناء : 600م<sup>2</sup> × 3 300 ده = 1 980 000,00 درهم

المجموع = 2 680 000,00 درهم

أما فيما يخص الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني، فقد اقتضى نظري تحديده في مبلغ 2 600 000,00 درهم.

**"مليونان وستمائة ألف درهم"**

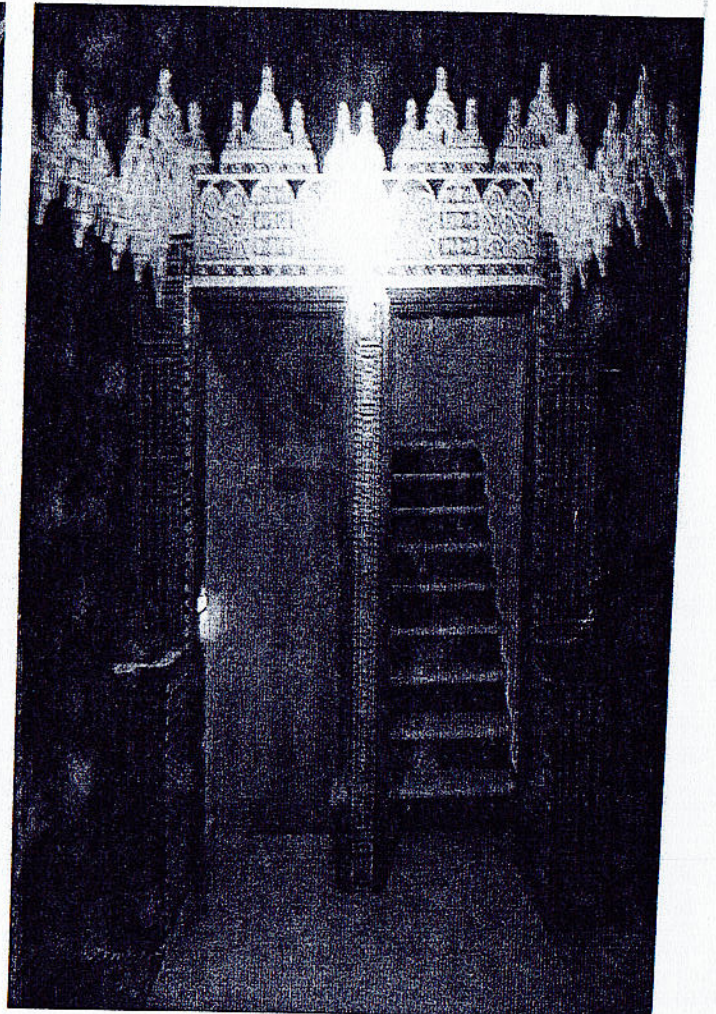
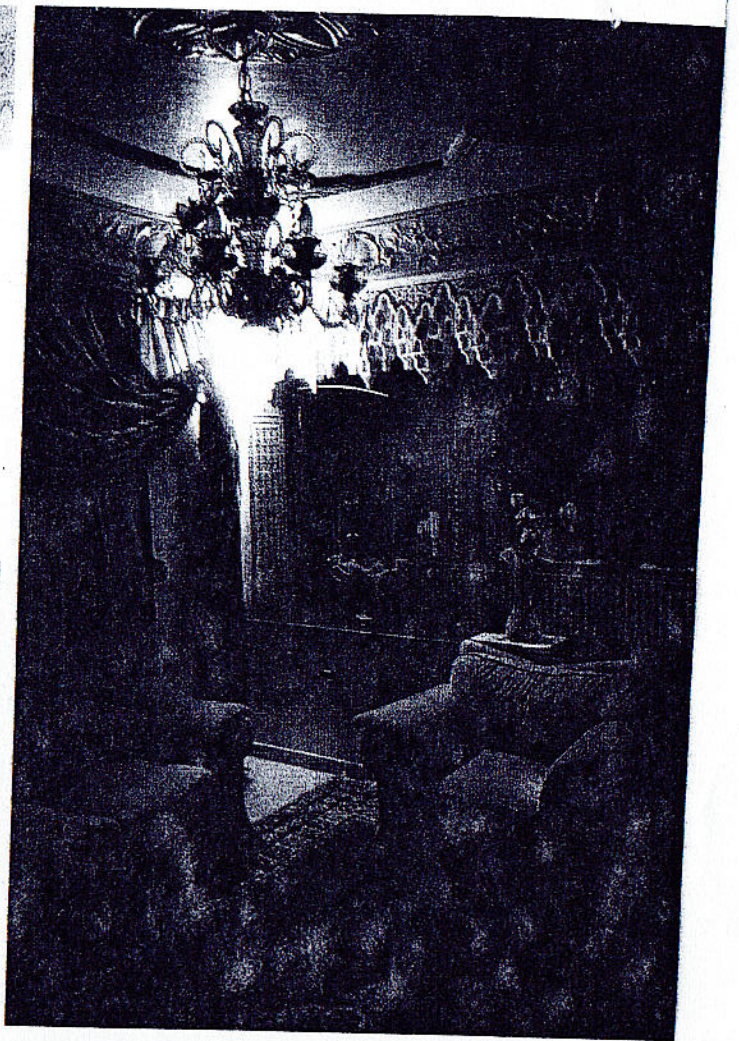
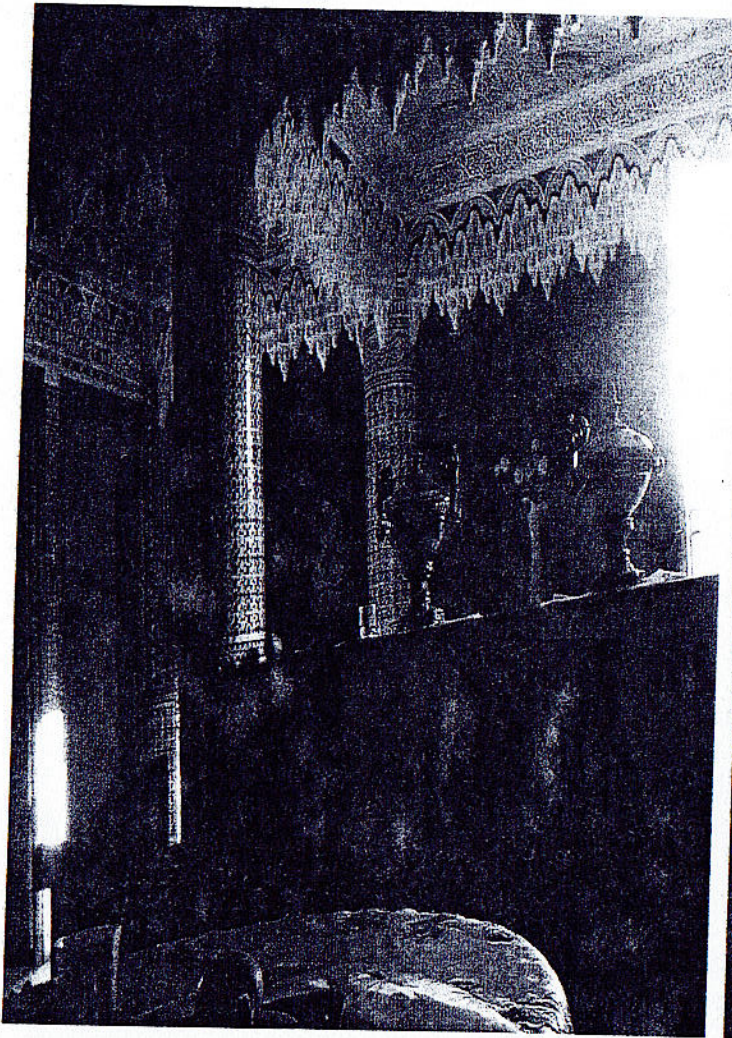
وبهذا أكون قد أدت مهمتي  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

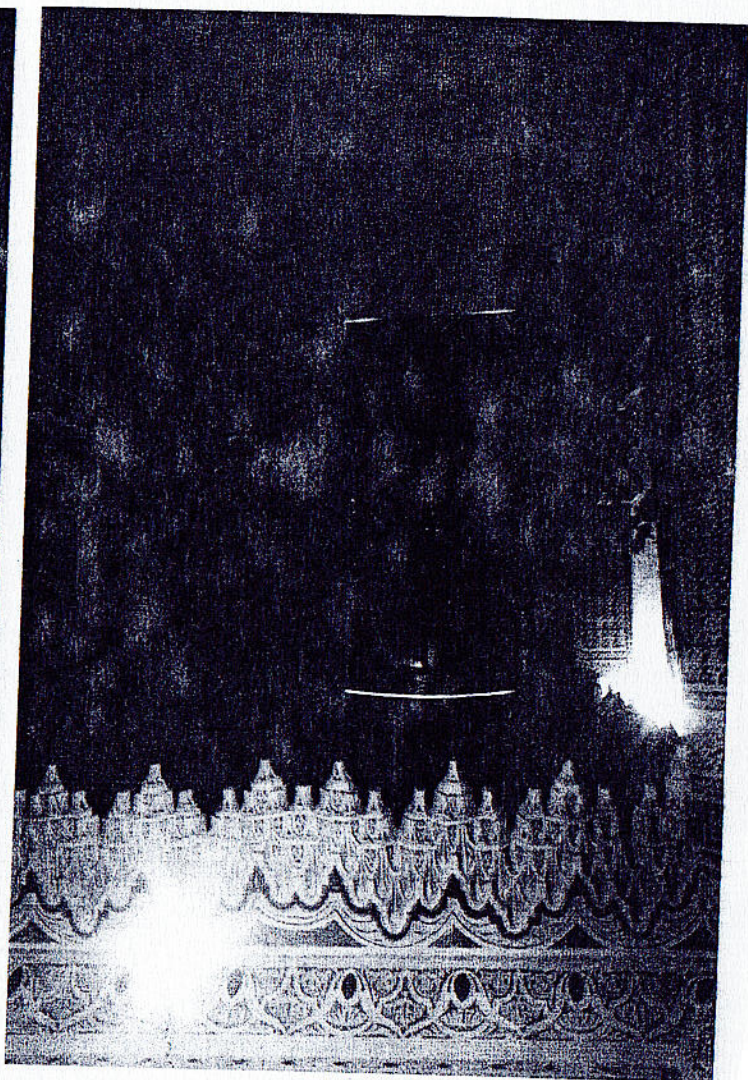
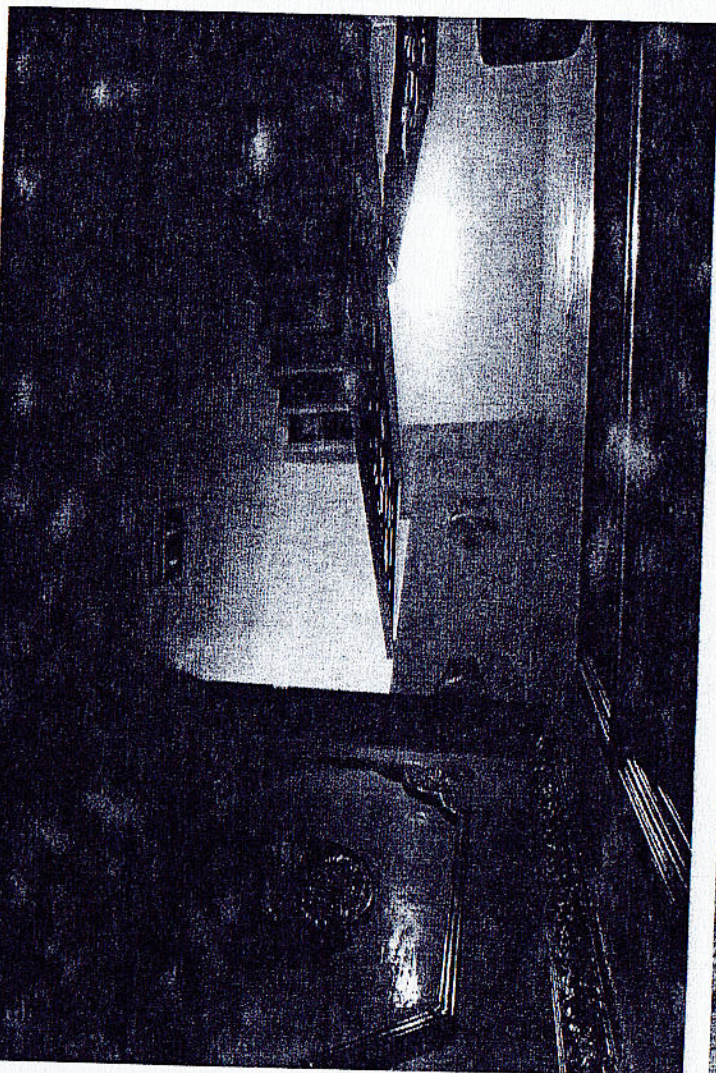
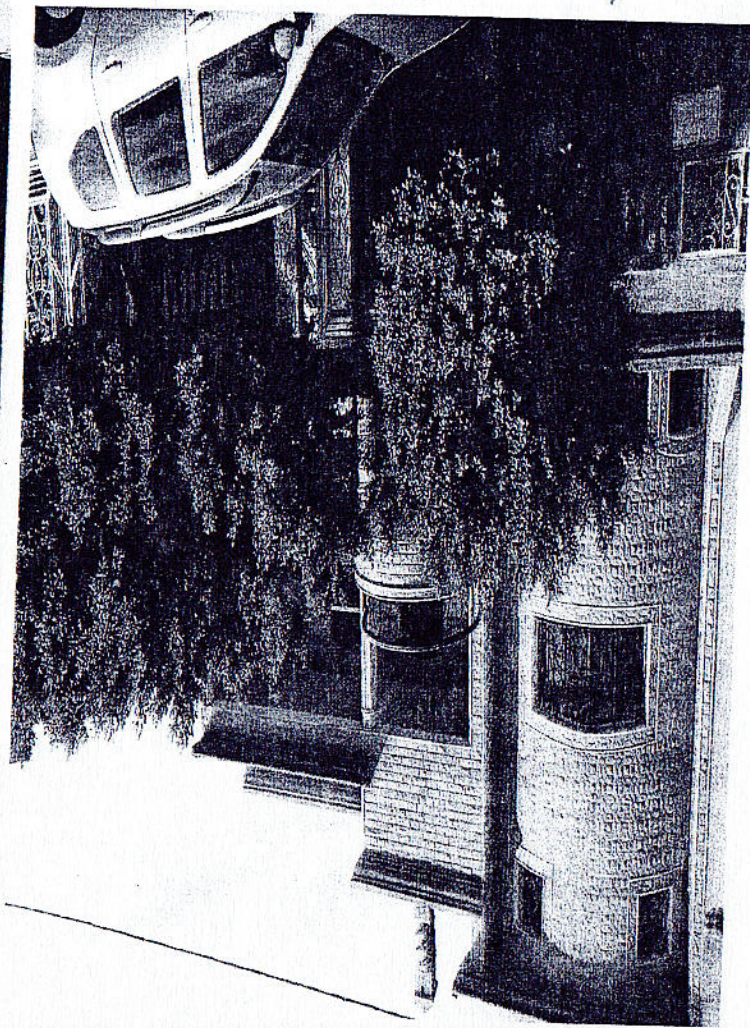
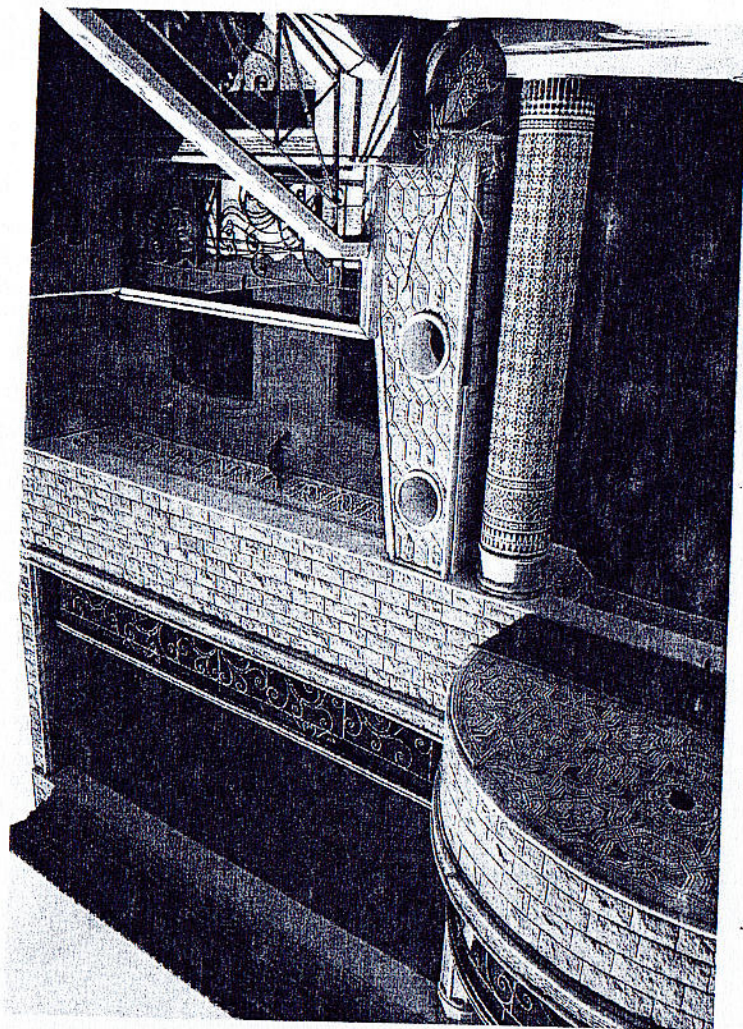
والسلام

نسخة  
طابق الأصل

المرفقات:

- صورة لشهادة الملكية
- صور فوتوغرافية
- نسخة من تقرير الخبرة







البنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

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

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببني ملال الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " الفخير II ف-52 ""، ذي الرسم العقاري عدد 10/49098 الكائن بمدينة بني ملال المحل المدعو: " اوربيع " مساحته 2 أو 50 سنتييار المتكون من أرض عارية، هو في اسم:

1- سميرة لكميري (SAMIRA LOUGMIRI)

- و أنه لا يوجد لدى الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لسبق عيني أو لتحمل عقاري ما عدا:

1 - الرهن الرسمي المتقيد بتاريخ 2010/08/17 (سجل : 137 عدد: 191) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين وخمسون ألف درهم (250000 درهم) بفائدة محددها 12 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

سميرة لكميري ( المذكور (8) أعلاه ) كفيل سناء اليماني

لغاية:

مصرف المغرب

الشروط على الرهن:

صنع التكويت

صنع الرهن

الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - حجز تخطيطي المتقيد بتاريخ 2015/08/12 (سجل : 160 عدد: 1557) ضمانا لدين قدره 600000 د.د على كافة الملك المذكور

ضد :

سميرة لكميري

لغاية:

-محدد بلحاج

حرر ببني ملال في: 2016/12/19 على الساعة 14 و 8 دقيقة و 46 ثانية

عن المحافظ و بأمره

ل المناخيل : 17719

: 15636

وع : 100 درهم

تاريخ : 2016/12/19

بإشهاد: الاستاذة زينب العراقي

*Handwritten signature and stamp*

*Handwritten signature and stamp*

رسم عقاري عدد : 10/49098 السلسلة (1/1)

Service de la Conservation Foncière de Beni-Mellal

لحة المحافظة العقارية لبني ملال

زاوية شارعي الحسن الثاني و عبد الكريم الخطابي، الحي الإداري ببني ملال الهاتف : 060102741 . الفاكس : 065104522

Angle avenue hassan II et boulevard Abdelkrim El khattabi Quartier Administratif Tel : 060102741 . Fax : 065104522

EXPERT ASSERMENTE PRES DES TRIBUNAUX

خبير بـالتـقـديـر المـتـقـدم  
مسجل بالجدول الوطني  
مقرط بالمركز الدولي للتوسط والتحكيم بالرباط

تقرير خبرة  
تقويمية

السيد الموقر السيد: السيد خليفة خبير محلف لدى المحاكم بـبني ملال  
أصرح أنه بناء على طلب: السيد اليماني عبد القادر، الحامل لبطاقة الترخيف الوطنية رقم 160097  
أكن بتجزئة الخيرة II، الرقم 52، بني ملال.

الرائع من جهة السيد:

تحديد القيمة المالية لبناية الفيلا السكنية المشيدة على اليقعية الأرضية المملك المسمى  
II - 52 موضوع الرسم العقاري عدد 10/49098، الكائنة بالمحل المدعو "الوربيع"  
الخيرة II، اليقعة رقم 52، بني ملال.

\* إجراءات الخبرة \*

تتم بالتفصيل:

بتاريخ 21 ابريل 2017، تم التوجه إلى مكان وجود الفيلا موضوع الخبرة، قصد القيام بالهمة المطلوبة.  
بعد الوقوف بعين المكان، وبعد التعرف على الفيلا موضوع الرسم العقاري عدد 10/49098، تبين أنها  
بحل المدعو "الوربيع"، تجزئة الخيرة II، اليقعة رقم 52، بني ملال.  
بعد الإطلاع عليها، تبين أنها عبارة عن فيلا سكنية، مشيدة على مساحة تبلغ 250 م م.  
بعد الطواف بها، تبين أنها تتكون من:

تحت أرضية (الدهليز)، مبنية على مساحة 130 م م، يشتمل على:

- صالون كبير، مبنية بالأحجار الأسمنتية ومسقف بالأسمنت المسلح، أرضيته مزلجة.
  - بيت مبنية بالأحجار الأسمنتية، ومسقف بالأسمنت المسلح، أرضيته مزلجة.
  - مطبخ كبير له مساحة أرضيته مزلجة، وجدرانه زليج بلدي.
  - حمام مجهز أرضيته مزلجة، وجدرانه زليج بلدي.
  - مرحاض أرضيته مزلجة، وجدرانه زليج بلدي.
- تحت أرضية مبنية على مساحة 130 م م، يشتمل على:

- صالون مغربي، مبنية بالأحجار الأسمنتية ومسقف بالأسمنت المسلح وجبص بلدي، أرضيته زليج  
وجدرانه زليج بلدي.
- حمام مجهز أرضيته مزلجة، وجدرانه زليج بلدي.
- مرحاض أرضيته مزلجة، وجدرانه زليج بلدي.
- غرفة النوم للأولاد، مبنية بالأحجار الأسمنتية ومسقف بالأسمنت المسلح، أرضيتها مزلجة وجدرانها  
حمام وجدرانه الملايس لها شرفة.

طابق على، والقوى، مبنى على مساحة 95 م<sup>2</sup> غير مكتمل، يشمل على:

- صالون كبير، على الأجنحة الأمامية وأسقف بالألوان السليمة، أرضية مرلحة.
- مطبخ كبير على سطح الأرضية المرلحة، وحديقة فائض.
- مساحة أرضية مرلحة وحديقة مرلحة.
- مرحاض أرضية مرلحة، وحديقة فائض.

- الحديقة ومساحتها
- مرآب
- مدخل منه باب وتلبي
- علاقتها

ان الأثاث والخزائن كلها من خشب أكاو.  
ان الضماعة الداخلية من نوع تدلاكت.

### تحديد القيمة المالية لبنانية الفيلا السكنية

لتحديد القيمة المالية لبنانية الفيلا السكنية موضوع الخبرة، فإنه تم الأخذ بعين الاعتبار عناصر التقييم، وكذا العناصر الأخرى المحيطة به، كالموقع والمساحة المبنية، وحداثة النباتات، ونسب التجهيزات المستعملة، والإحسان في البناء، والتجهيز الداخلي، وبإقي المزايا الأخرى التي تتوفر عليهما، والاعتناء الجاري بها التمل في ميدان البناء، تم الظروف الاقتصادية العامة.

بعد مراعاة الاعتبارات المذكورة، فإنه تم توزيع وتحديد القيمة المالية لبنانية الفيلا السكنية الرضا وبناء كما يلي:

النوع	القيمة المالية بالدرهم
- قيمة الأرض	250 م <sup>2</sup> × 3.500,00 = 875.000,00
- قيمة بناء الطابق تحت أرضي	130 م <sup>2</sup> × 5.000,00 = 650.000,00
- قيمة بناء الطابق السفلي	130 م <sup>2</sup> × 6.000,00 = 780.000,00
- قيمة بناء الطابق الطوي الأول	125 م <sup>2</sup> × 6.000,00 = 750.000,00
- قيمة بناء الطابق الطوي الثاني	95 م <sup>2</sup> × 6.000,00 = 570.000,00
- قيمة بناء السطح المحاط بالسنترة	130 م <sup>2</sup> × 700,00 = 91.000,00
- قيمة إعداد الحديقة والأغراس	55.000,00
- قيمة بناء المرآب	20.000,00
- قيمة إعداد المدخل	25.000,00
المجموع	3.816.000,00

### الخلاصة:

بعد انتهاء المهمة المطلوبة، وعلى ضوء ما سبق توضيحه أنصح بان:

مجموع القيمة المالية لبنانية الفيلا السكنية المشيدة على البقعة الأرضية الملك المسمى "الخير" - II فا- 52 موضوع الرسم العقاري عدده 10/49098، الكائنة بالمحل المسدعو "أوريبيس"، تحيزه الغير III البقعة رقم 52، بني ملال، تم تحديدها في مبلغ إجمالي قدره: 3.816.000,00 درهم، ثلاثة ملايين وثمانمائة وستة عشرة ألفا درهما.

وقد حصرنا هذا التقرير وطبعناه في ثلاث نسخ بتاريخ: 27 أبريل 2019

الإمضاء



3345

شهادة التسليم

(الفصلين 38 و 39 من ق.م.م)

المملكة المغربية  
وزارة العدل والحريات  
محكمة الإستئناف

السيد المفوض القضائي : سعيد العياشي  
الى السيد (ة) : عبد الوهاب حيس  
الساكن (ة) : بني ملان

ب: بني ملان  
المحكمة الابتدائية

حرر ب: بني ملان في 08/05/14

ملف: تجود مخلعة  
رقم: 17/623  
المصع قام عبد  
2010/07/20

المفوض القضائي  
Clp

محمد بن محمد

إن المفوض المكلف بالتسليم يشهد بأن الطي الموجود بالغلاف صحبته قد سلم في  
غلافه المختوم

يسلم الاستدعاء تسليما صحيحا  
للشخص نفسه أو في موطنه إلى  
أحد أقاربه أو خدمه أو لكل  
شخص آخر يسكن معه (الفصلين  
38 و 39 من ق.م.م).

بتاريخ (1) موافق 08/05/14  
الف وأربعمئة  
الفين (3)  
الى السيد (2) توماس و ريتش المذكور أعلاه نفسه، أو في موطنه  
الى السيد (4) بن صبيح حياكة

1. التاريخ بالحروف
2. اسم المرسل إليه
3. محل الإقامة يعتبر موطننا لمن لا موطن له بالمغرب
4. يذكر باسم الشخص وصفته
5. يشطب على ما لا فائدة فيه

إذا كان الشخص الذي تسلم بالطي لا يستطيع  
أن بالتسليم إلى ذلك يوقع أو رفض التوقيع، يشير  
المفوض المكلف  
الذي وقع (5) الذي رفض التوقيع

اسم وتوقيع المتسلم عبد الوهاب حيس اسم وتوقيع المفوض المكلف بالتبليغ.  
شارع الحسن الثاني أمام المحكمة  
بني ملان الهاتف: 05.23.48.30.77  
حرر ب في 04/01/2018

المفوض القضائي  
Clp