



بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

02/22

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف التجارية

الدار البيضاء

المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

ملف عدد : 2020/8103/20144

أمر رقم : 20144

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/395

القاضي المقرر : الأستاذ/ نكبي مونيير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس المحكمة

التجارية بالدار البيضاء

النسخة الأصلية

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء

خ 2020/41 الهاتف 06.67.31.46.76

الدار البيضاء: 2020/10/27

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

- ملف عدد : 2020/8103/20144
- أمر رقم : 20144
- ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/395
- القاضي المقرر : الأستاذ/ نكبي مونيير.

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

- الطالب: القرض الفلاحي للمغرب
- في شخص ممثلها القانوني ذة / بسمات - العراقي.
- المطلوب: السيد الدويدي مصطفى.
- سيدي الرئيس:

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

1- مأمورية الخبرة:

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 55210/س الكائن ب: دوار ولاد علي الهدامي، الجماعة القروية الغنيميين، طريق أولاد عبو، دائرة برشيد.

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر احتمالاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى 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.

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 2020/41 الهاتف 06.67.31.46.76

2- الانتقال إلى العقار ومعاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد 55210/س، قصد الوصول إليه ببسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية ببرشيد، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور.

العقار موضوع الخبرة للملك المسمى -أرض الحمة- ذو المساحة 66.465.00 متر مربع

هو في ملكية كل من السادة:

1- مصطفى الدويدي.

2- امحمد الدويدي.

3- عبد العالي الدويدي.

4- ابراهيم الدويدي.

5- محمد الدويدي.

6- بوشعيب الدويدي.

في يوم الجمعة 2020/10/23 على الساعة 11:50 صباحًا، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة على بعد 5.5 كلم من الطريق P3607 الرابطة بين جماعة المناصرة إلى مدينة البير الجديد شمالًا، طريق واسعة حوالي 8 أمتار غير معبدة، تبعد البقعة الفلاحية موضوع الخبرة عن حد السوالم بحوالي 23.5 كلم.



394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/41 الهاتف 06.67.31.46.76



3- نتائج المعاينة:

لدى زيارتنا لعين المكان لم نجد أحدا وقت اجراء الخبرة، ومن خلال التحريات التي قمنا بها في عين المكان تبين لنا أنها أرض فلاحية، منطقة مزودة بالكهرباء، مياه جوفية قد تصل الى 120 متر، تربة جيدة، منطقة تعرف عدة نشاطات فلاحية بورية وسقوية. أفادنا بعض الجيران أن العقار مستغل من طرف السيد الدويدي مصطفى. العقار موضوع الخبرة 55210/س مساحته 66.465.00 متر مربع، بجانبه ضاية حاليا شحت بها المياه لكثرت الجفاف.



الصورة تبين حدود العقار وكذلك الضاية المجاورة له

4- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة :

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة، قصد التأكد أكثر عن الأثمنة المتعلقة بالعقارات المجاورة والمماثلة للرسم العقاري 55210/س وعلى الأسس المعتمدة في تحديد ثمن العقار سواء ما تعلق منها بمواصفات ومميزات العقار، كموقعه ومساحته ومشمولاته، ارتأينا من خلال هذه المعطيات: تحديد الثمن الحقيقي للعقار الأرض الفلاحية مع مشتملاتها، في القيمة التجارية وقت إجراء الخبرة كالتالي: 25.00 درهم للمتر الواحد.

66.465.00 متر مربع x 25.00 درهم = 1.661.625.00 درهم.
(مليون وستمائة وإحدى وستون ألف وستمائة وخمسة وعشرون درهما).

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:

1.661.625.00 درهم -30 % = 1.163.137.50 درهم.

(مليون ومائة وثلاثة وستون ألف ومائة وسبعة وثلاثون درهما وخمسون سنتيما).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي والمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

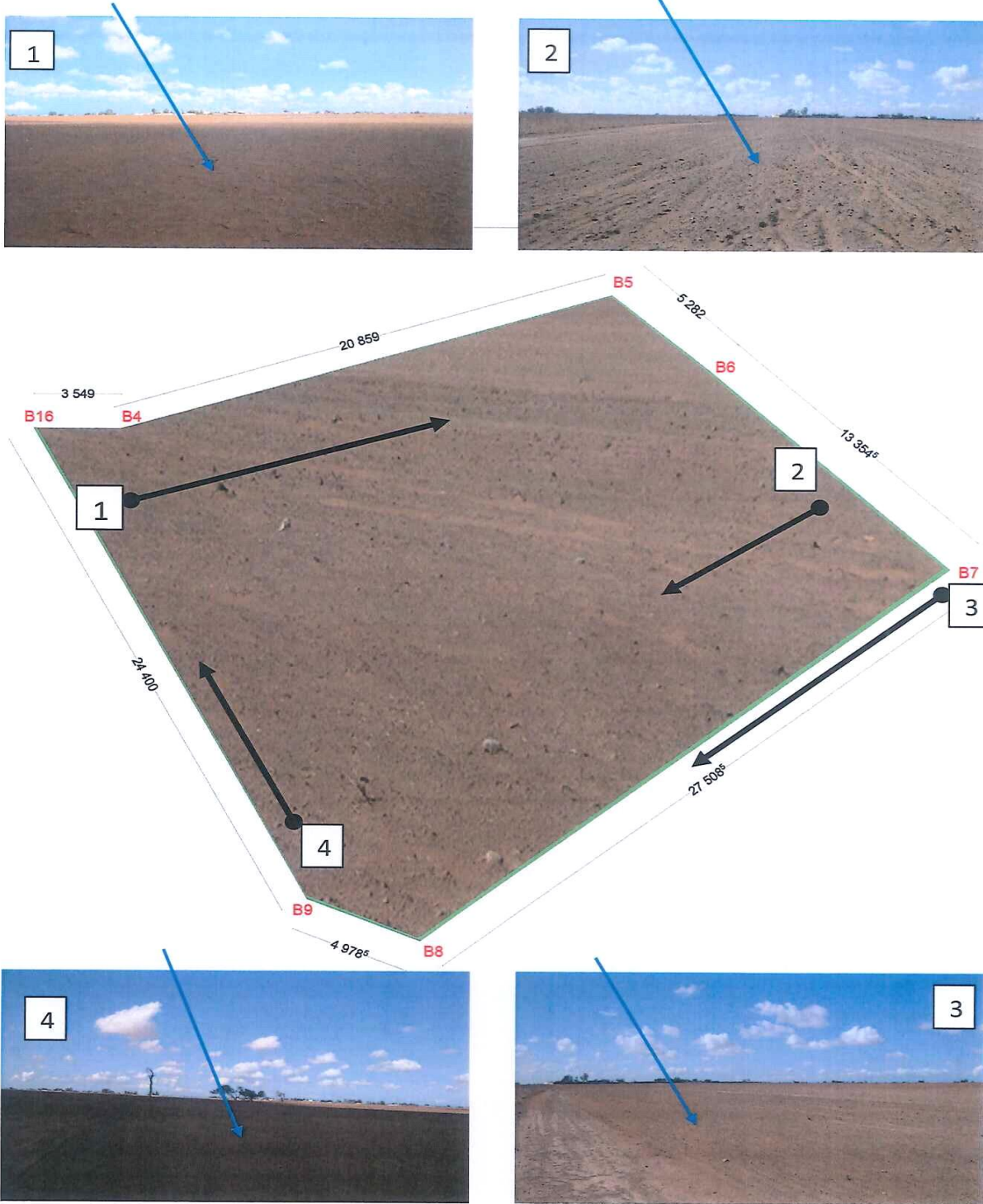
الإمضاء.

بنكيران محمد
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم
394 شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
المحمول : 06 67 31 46 76

المرفقات:

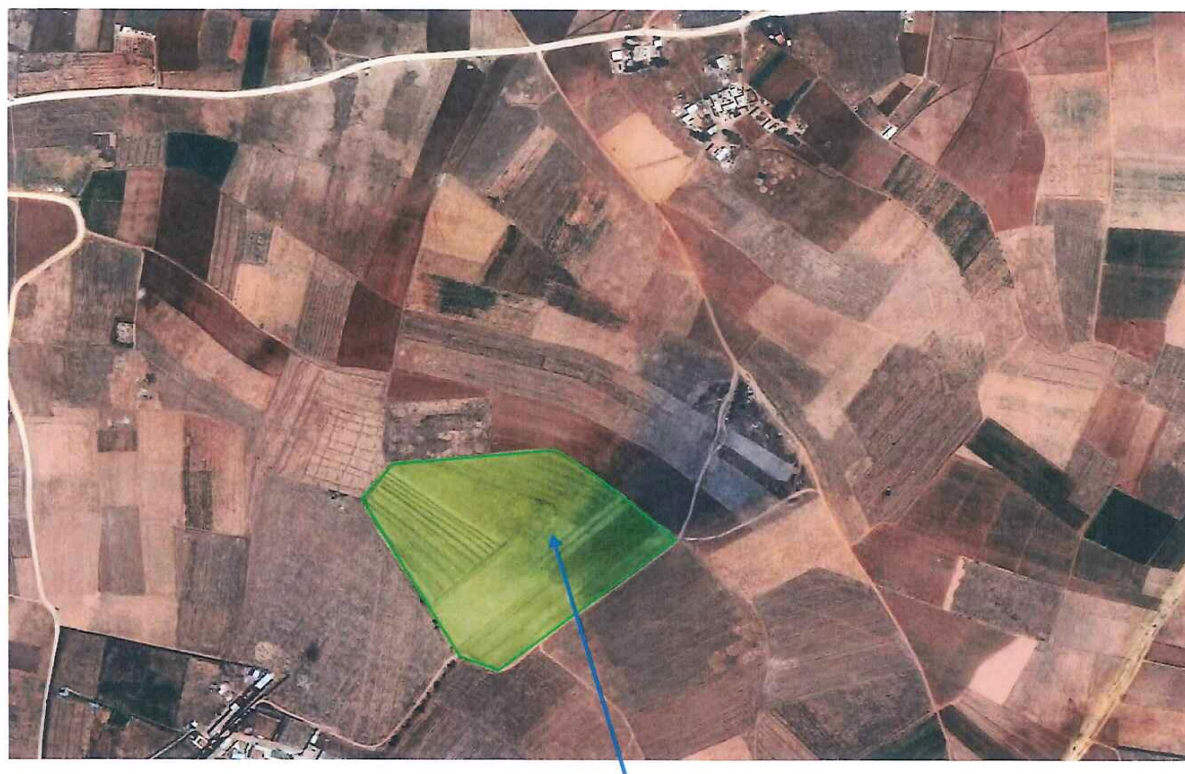
- جدول إحداثيات الموقع.
- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



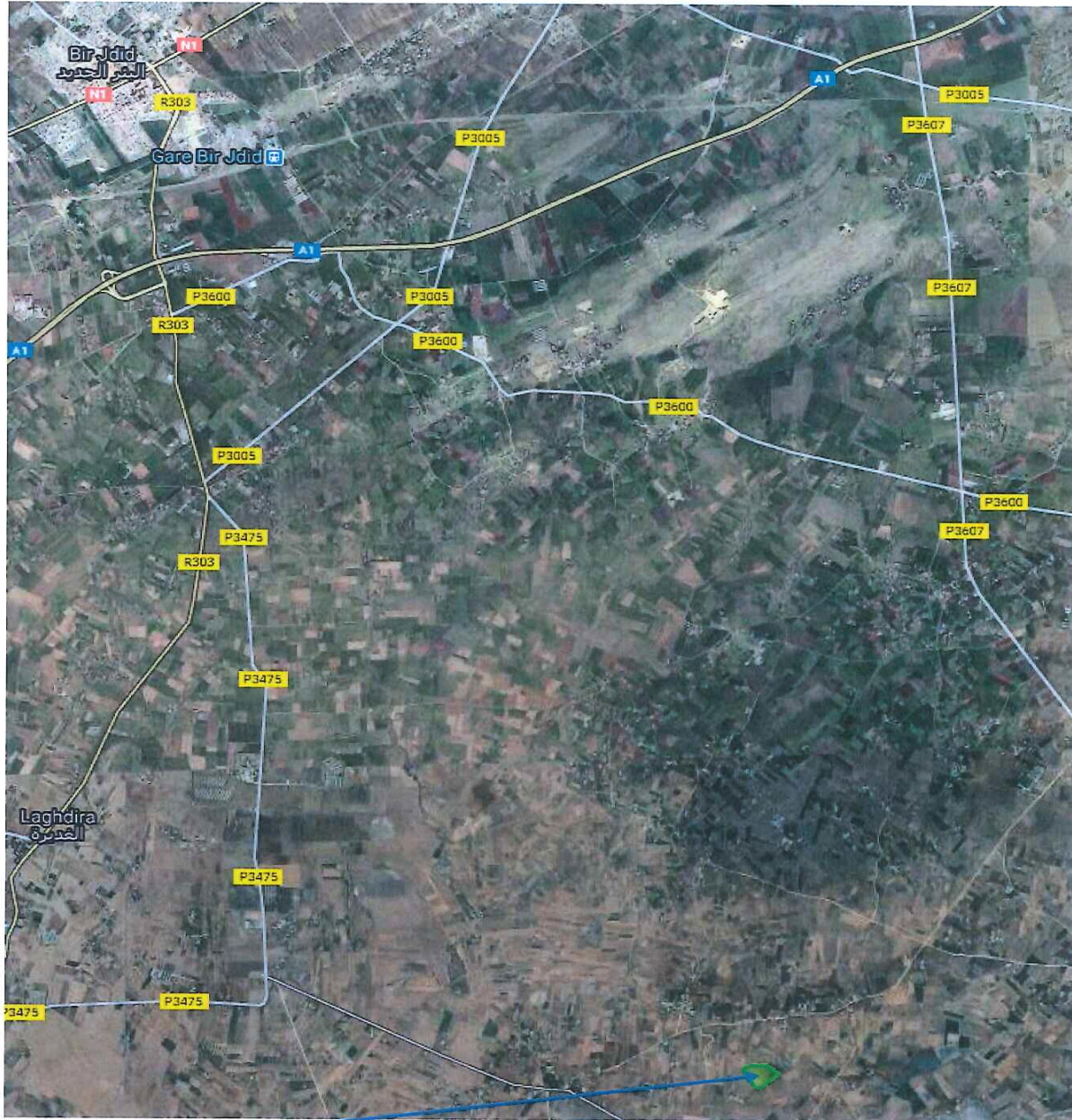
صور فوتوغرافية للعقار موضوع الخبرة حسب تموضع التقاطها

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/41 الهاتف 06.67.31.46.76



موقع الخبرة

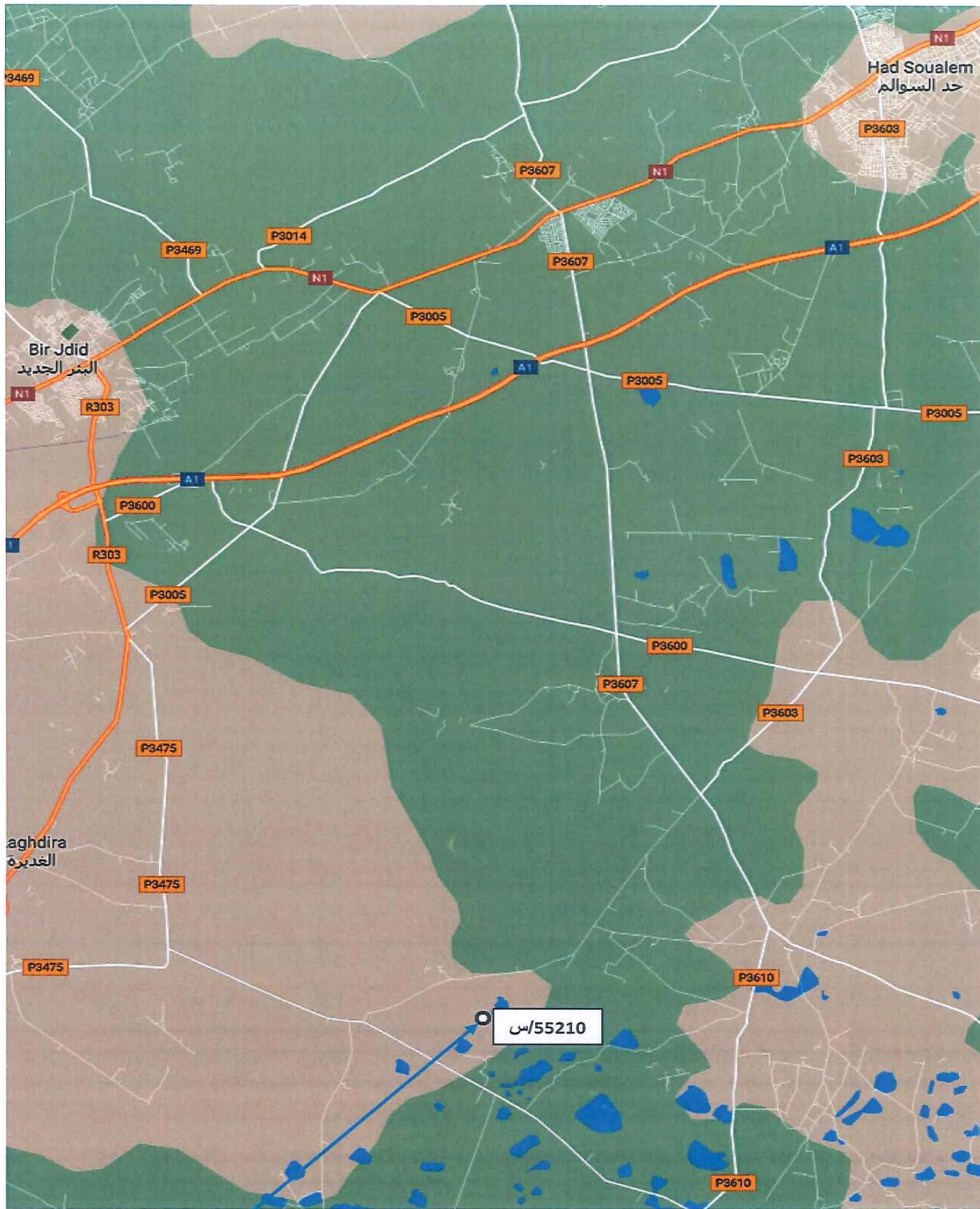
الرسم العقاري عدد 55210/س



موقع الخبرة

الرسم العقاري عدد 55210/س

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/41 الهاتف 06.67.31.46.76



موقع الخبرة

الرسم العقاري عدد 55210/س

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/41 الهاتف 06.67.31.46.76

10

CALCUL DE CONTENANCES

PAR COORDONNÉES RECTANGULAIRES



Propriété dite :

R² N^o

Tutro

(201 c)

Nature du travail :

Nº 655210°

MR. T. J. J.

Abstract

FORMULES

$$S = \frac{1}{2} \sum x_i (y_{i-1} - y_{i+1})$$

$$= \frac{1}{n} \sum Y_i (x_{i-1} - x_{i-2})$$

[illegible]
$$\begin{aligned} 2 S &= 13^{\circ} 28' 37'' - 4965 \\ S &= 6^{\circ} 64' 18'' - 7482 \end{aligned}$$

TOTAUX →

2 S = 13° 22' 37" 49651

S = 6° 64' 18" 7482

46° 4931

6° 64' 65 2413

Ca 20/2/1987

Le Calculateur

Le Calculateur

NOTA: 1° Si le calcul de la parcelle doit occuper plusieurs pages, il est préférable de l'arrêter au bas de chaque page en fermant le contour sur le point de départ.
2° Vérifier, avant d'entreprendre les calculs, que la surface de la parcelle est bien celle indiquée sur le plan.

2° Vérifier, avant d'entreprendre les calculs, que les totaux des colonnes 1 et 2 sont égaux, ainsi que ceux des colonnes 3 et 4.

CABINET - TOPCOMPTON - 1967

