



المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

50985

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم 2020/8103/30556

أمر رقم: 305568

القاضي المقرر : اذ/ الحسيني اعمرو

الطالب: البنك الشعبي للجديدة آسفي
و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذين بسمات و العراقي محاميتان بهيئة الدار البيضاء

المطلوب: زهران سوزان

شرف الدين فقيه برادة

مهندس معماري

خبرير محلته لحدي المحاكم



0522 47 23 35 - 0522 27 28 34، زنة موسى بن نصیر - البيضاء - الهاتف:

البريد الإلكتروني: archi.berrada@yahoo.fr - الموقع الإلكتروني: www.archiberrada.com

يشرفني أن أؤفيفكم بالتقدير الذي وضعته بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى المقرر الصادر عن محكمتكم الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه.

المهمة:

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقة بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتصصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 20 متر مربع.

الانتقال إلى عين العقار

بتاريخ 16/02/2021 انتقلنا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 46/656 الكائن بزنقة حسن الصغير المتفرعة عن شارع بلا الياقوت، بلوحة جاسم التي تضم محلات تجارية وبعض المكاتب.

و المنطقة التي تضم العقار معروفة بمتجزء بيع الأثواب.

صعدنا للطابق الأول حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة فلاحظنا أن المحلات المتواجدة بهذا الطابق كلها متخصصة في خيطة الأفرشة التقليدية والعصرية، يفصلها الألومنيوم والزجاج والطابق بأكمله في حالة تفتقر للصيانة كما يبدو في الصور المرافقة للتقرير، و حتى السلم الدرجى الأوتوماتيكي بالقياسية معطل.

و قد توغلنا بالطابق كي نجد العقار المتواجد بركن، وقد وجدناه مغلقاً فسألنا الجيران عنمن يستغله فأجاب أنه مكري للغير و مستغل كمستودع للأثواب، وهو ما لاحظناه من خلال الزجاج الفاصل بين العقار والمحلات المجاورة، و جزء من العقار يطل على شارع بلا الياقوت.

الحقوق العينية التحملات :

تجدون رفقته شهادة الملكية.



تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الإنطلاقي للبيع بالمزيدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار ، مساحته، حالته، كونه مكري للغير ، كونه متواجد بركن بالطابق الأول ...

أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر بـ:

80.000,00 درهم

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

إن ما بيناه أعلاه لتوثيق المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 656/46، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فاني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني، في:

80.000,00 درهم

ثمانون ألف درهم

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي وللقضاء المحترم واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات

الخير القصائي المخلص شرف الدين فقيه برادة





Digitally signed
by HANINOU
BOUCHRA
Date: 2021.02.01
09:07:31 +01:00

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملك العقارية بالدار البيضاء آنفا المعنوي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 46/656 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المعنوي "لابيل 85" ، ذي الرسم العقاري عدد 46/656 المتكون من:
القسمة المفروزة رقم 92A، مساحتها 20 سنتيمتر المشتملة على متجر بالطابق الأول
من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 019260/C المتكون من العمارة الكائنة بالدار
البيضاء دي ابن سليمان

بيانات المالك

1- سوزان زهران (Sousan ZAHRAN)

بيانات الحقوق العينية والتحمّلات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور،
طبقا للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 12/03/2014 (سجل : 257 عدد: 980) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف
مباغه أربعين ألف درهم (450000 ده) على كافة الملك المذكور
من طرف:

سوزان زهران كفيلي شركة** زهران برودارز** ش-م-م

لفائدة:

البنك الشعبي الجديدة اسفي ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

2 - الإنذار العقاري المقيد بتاريخ 20/01/2015 (سجل : 1631) الصادر عن المحكمة التجارية
بالبيضاء ملف عدد 25/2015 وطلب بتاريخ 26/12/2014 ضمانا لدين قدره 450000 ده على كافة الملك
المذكور

ضد :

(2/1) الصفحة

رسم عقاري عدد : 46/656

مصلحة المحافظة العقارية للدار البيضاء آنفا

Service de la Conservation Foncière de Casa Anfa

ساحة محمد الخامس ص ب 16223 الدار البيضاء الهاتف: 060102757 . الفاكس: 065104764

place Med V BP 16223 Casablanca Tel : 060102757 . Fax : 065104764

سوزان زهران
لفائدة:

-البنك الشعبي الجديدة اسفى ()

درر بالدار البيضاء في: 01/02/2021 على الساعة 9 و 27 دقيقة و 27 ثانية

عن المحافظة و بأمر منه

سجل المدخلات : 334735

رقم : 2004

مدفع : 100 درهم

بتاريخ : 2021/01/29

طالب الشهادة : فقيه برادة شرف الدين

(2/2) الصفة

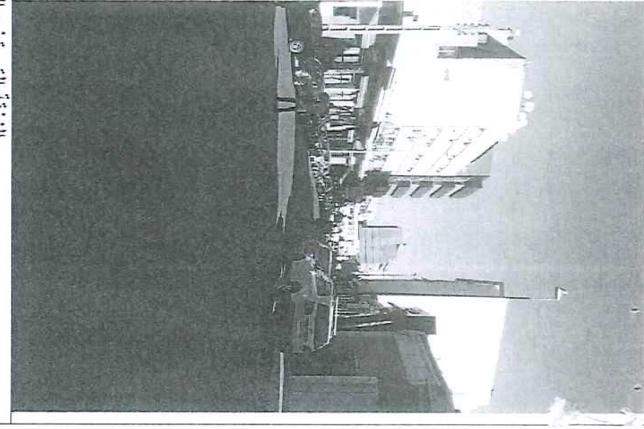
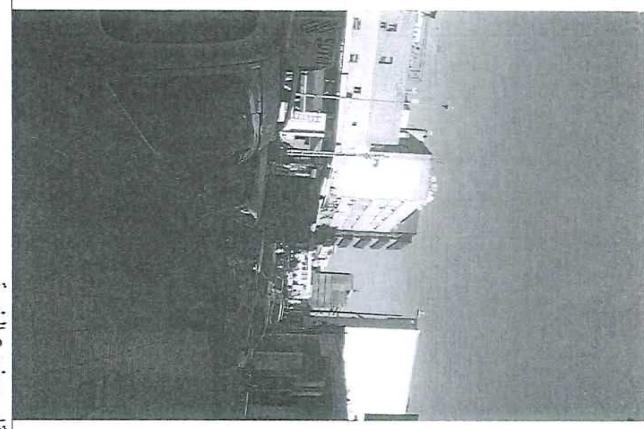
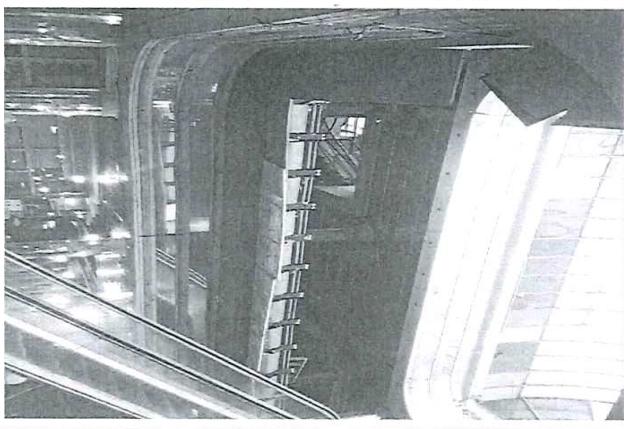
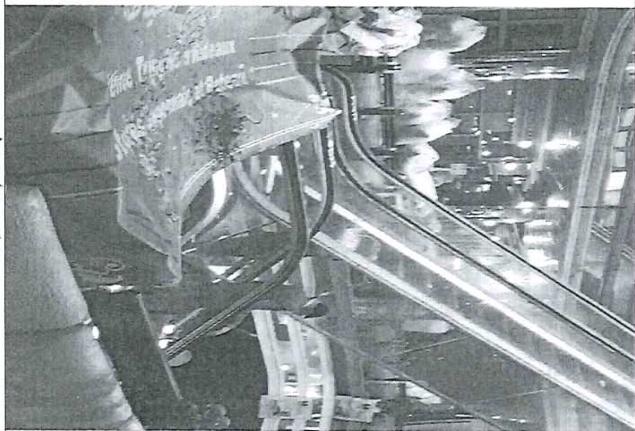
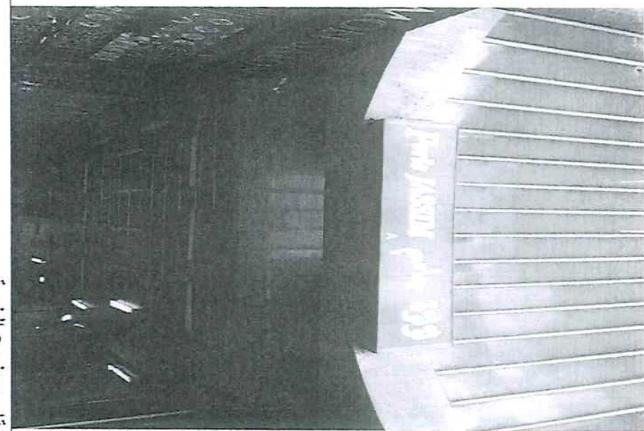
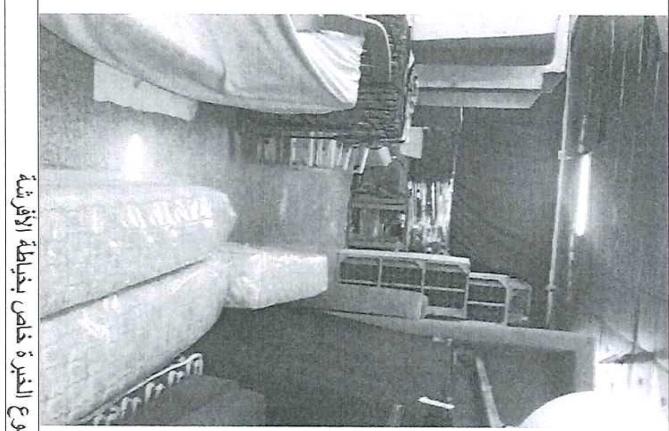
رسم عقاري عدد : 46/656

Service de la Conservation Foncière de Casa Anfa

مصلحة المحافظة العقارية للدار البيضاء آنفا

ساحة محمد الخامس ص ب 16223 الدار البيضاء الهاتف: 060102757 . الفاكس: 065104764

place Med V BP 16223 Casablanca Tel: 060102757 . Fax: 065104764



الفيسبوكية التي تضم المقال موضوع الخبرة

الفيسبوكية التي تضم المقال موضوع الخبرة

التطبيق الأول الذي يضم المقال موضوع الخبرة خاص بجريدة الأفريقة

الفيسبوكية التي تضم المقال موضوع الخبرة

الفيسبوكية التي تضم المقال موضوع الخبرة



المقارن موضوع الخبرة مستغل كمستودع و يطل على شارع لايلاقوفت



مدخل العقار موضوع الخبرة



Propriete dite : "ANDRE"
Située à Casablanca Préfecture de Casab-Anfa Quartier Gara Oumar
Titre: 19 260'

75E/16 DIVISION PAR APPARTEMENTS

Legende  *Limite de la propriété*
 Fractions communées
 *murs gauzes et piliers* *Echelle 1/1000*

جدول المساحات

Tableau des contenances

— Limite de la creación dif.

Limite de la propriété
droit des communautés

more games at play

Exhibit 1/100

1

PLAN DU 1er ETAGE

De la cote 5,40 aux cotes 7,50 et 9,20

| Progression de la | Numéro de | Indicateur des performances | Indicateur | Nombre d'unités | | Coûts unitaires | Coûts totaux |
|-------------------|-----------|-----------------------------|------------|-----------------|-------------------------|-------------------|--------------|
| | | | | Nombre d'unités | Nombre d'unités | | |
| La Perle 50 | 074/ - 44 | 72-72A | 78 | 55 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 50 | 074/ - 44 | 73-73A | 10 | 10 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 50 | 074/ - 44 | 74-74A | 16 | 16 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 50 | 074/ - 44 | 75-75A | 17 | 19 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 50 | 074/ - 44 | 76 | 24 | 24 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 70 | 041/ - 44 | 77-77A | 17 | 19 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 70 | 041/ - 44 | 78-78A | 34 | 34 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 70 | 041/ - 44 | 79-79A | 34 | 34 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 70 | 041/ - 44 | 80-80A | 17 | 19 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 70 | 041/ - 44 | 81-81A | 17 | 17 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 70 | 041/ - 44 | 82-82A | 23 | 23 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 70 | 041/ - 44 | 83 | 21 | 21 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 77 | 044/ - 44 | 84 | 20 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 77 | 044/ - 44 | 85 | 21 | 21 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 77 | 044/ - 44 | 86 | 23 | 23 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 80 | 030/ - 44 | 87 | 22 | 22 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 80 | 031/ - 44 | 87 | 22 | 22 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 81 | 032/ - 44 | 88 | 20 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 82 | 033/ - 44 | 89 | 22 | 22 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 82 | 033/ - 44 | 90 | 30 | 30 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 84 | 034/ - 44 | 91-91A | 20 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 85 | 036/ - 44 | 92-92A | 14 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 88 | 037/ - 44 | 93-93A | 18 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 87 | 038/ - 44 | 94 | 20 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 88 | 039/ - 44 | 95 | 20 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 88 | 039/ - 44 | 96 | 20 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 88 | 039/ - 44 | 97 | 28 | 28 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 91 | 047/ - 44 | 98 | 28 | 28 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 92 | 048/ - 44 | 99 | 19 | 19 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 93 | 049/ - 44 | 100 | 32 | 32 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 93 | 049/ - 44 | 101 | 17 | 17 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 95 | 050/ - 44 | 102-102A | 18 | 18 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 96 | 051/ - 44 | 103-103A | 18 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 96 | 051/ - 44 | 104-104A | 17 | 19 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 97 | 052/ - 44 | 105-105A | 18 | 20 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 98 | 053/ - 44 | 106-106A | 22 | 24 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 99 | 070/ - 44 | 108-108A | 17 | 19 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 100 | 071/ - 44 | 109-109A | 22 | 28 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 100 | 071/ - 44 | 110 | 18 | 18 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 100 | 072/ - 44 | 109 | 19 | 19 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 100 | 074/ - 44 | 110 | 16 | 16 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 105 | 075/ - 44 | 112 | 21 | 21 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 105 | 075/ - 44 | 113 | 18 | 18 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 107 | 076/ - 44 | 114 | 18 | 18 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 108 | 077/ - 44 | 115 | 13 | 13 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 109 | 078/ - 44 | 116 | 13 | 13 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 110 | 079/ - 44 | 117 | 18 | 18 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 111 | 082/ - 44 | 118 | 18 | 18 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 112 | 083/ - 44 | 118 | 18 | 18 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 112 | 083/ - 44 | 119 | 14 | 14 | Magasin | plus 10% de marge | |
| La Perle 113 | 084/ - 44 | 120 | 23 | 175 | Le temps d'assemblage | 15 % de plus | |
| André | 19 250€ | | 2 | 7 | Vale | | |
| | | | | 65 | Matériel | | |
| | | | | 64 | Prise en charge | | |
| | | | | 32 | Prise en charge et plus | | |
| | | | | Total | 2090 | 2150 | |

DIVISION
DU CADASTRE

*Plan levé par Cabinet TRIFI N
Dessiné par Ordinateur*

Plan vérifié conforme à l'état des lieux le Mer 1994

*Mappe de repérage au 1:1250 sur 17 h 10 S/2
Carte DCFCC AU 1/50 000e Casablanca*