



خايتي فؤاد

56042

مهندس معماري - خبير قضائي

تقرير خبرة

مرفوع إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

القاضي المقرر : الأستاذ خالد يوسف

ملف رقم : 2018/8103/13573

أمر رقم : 13573

رقم ملف الخبرة : 1190

بين الطالب :

القروض الفلاحي المغربي.

نائبه : خة/ بسمات الفاسي و خة/ أسماء العراقي.

من جهة

ضد المطلوب :

الصابري محمد.

من جهة أخرى

يونيو 2018.

باسم الله الرحمن الرحيم

سيدي الفاضل المحترم،

لقد اسندت إلي محكماتكم الموقرة بمقتضى الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية مهمة القيام بخبرة قضائية على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 08/74342 و الكائن بالجديدة، موضوع الملف رقم 2018/8103/13573 وذلك بناء على المقال الذي تقدم به القرض الفلاحي للمغرب بواسطة نائبه ذة / بسمات الفاسي و ذة / أسماء العراقي محاميتين بهيئة المحامون بالدار البيضاء.

بين الطالب :

القرض الفلاحي للمغرب.

نائبه : ذة/ بسمات الفاسي و ذة/ أسماء العراقي.

من جهة

ضد المطالب :

الصاربي محمد.

من جهة أخرى

حيث حددت مأموريتي على النحو التالي :

- التوجه إلى العقار أعلاه و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه.

- تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الإفتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

خاتمي قواد
خبير حلف

الخبرة
فلاحي

- التقرير -

- التوجه إلى العقار أعلاه و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه :

ذلك أنني انتقلت يومه الإثنين 25 يونيو 2018 على الساعة العاشرة صباحاً إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/74342 موضوع الخبرة المسمى "العهد 40" و الكائن بزاوية طريق الوليدية و شارع محمد يقولتي الباعمراني- الجديدة.

حيث يتواجد هذا العقار بعمارة من الطراز المتوسط (Moyen Standing) تدعى "العهد 40" تم بناؤها منذ حوالي خمسة عشرة سنة، واجهتها الأمامية جيدة ولكن بناءها من الداخل متواضع و بها مصعد و هي معدة للمكاتب و لها واجهتين الأولى تطل على شارع محمد يقولتي الباعمراني و الثانية على طريق الوليدية. و حيث هذا العقار عبارة عن مكتب بالملكية المشتركة بالطابق الثالث، مساحته 50 م² حسب شهادة الملكية. و حيث وجدت العقار المدعى فيه مغلقاً بتاريخ إجراء الخبرة وهو مشغل من طرف المالك له السيد الصابري محمد و ذلك حسب تصريح حارس العمارة. و تبعا لذلك قمت بأخذ بعض الصور الفوتوغرافية لهذا العقار.

(المرفق 1 : تفضلوا بالاطلاع على نسخة مصورة من تصميم الموقع).

(تفضلوا بالاطلاع على روبرتاج الصور)

و من خلال الإطلاع على شهادة الملكية للعقار موضوع الخبرة يتبين أن العقار المدعى فيه هو العقار المسمى "العهد 40" موضوع الرسم العقاري عدد 08/74342 الكائن بالجديدة، مساحته 50 سنتييار و المشتمل على مكتب بالطابق الثالث ، و هو في اسم :

- الصابري محمد

وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/01/19 (سجل : 163 عدد : 977) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه تسعة ملايين و مائتين ألف درهم (9200000 دهم) بفائدة معدلها 7.5 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف :

محمد الصابري

لفائدة :

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن :

- الكل وفق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد.

خاتمي فزاد
خبر حلف

2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/01/19 (سجل : 163 عدد : 978) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغه مليون و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ألف درهم (1333000 دھ) بفائدة معدلها 7.5 % سنويا على كافة الملك المذكور

من طرف :

محمد الصابري

لفائدة :

القرض الفلاحي للمغرب

- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري المقيد بتاريخ 2018-05-08 وذلك لأداء مبلغ **9.200.000,00** درهم + ف ت.

(المرفق 2 : تفضلوا بالاطلاع على نسخة مصورة من شهادة الملكية).

(المرفق 3 : تفضلوا بالاطلاع على نسخة مصورة من إنذار عقاري).

- تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية:

ذلك و بعد الوقوف بعين المكان و الأبحاث و التحريات التي قمت بها و الاطلاع على شهادة الملكية المشتركة و على تصميم الموقع و على السعر المرجعي للعقار للمنطقة المحددة من قبل الإدارة العامة للضرائب تحت رقم : EJ-MS.

فالثمن الحقيقي للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/74342 وقت إجراء الخبرة هو كالتالي:

$$50 \text{ م}^2 \times 6\,000,00 \text{ درهم} = 300.000,00 \text{ درهم.}$$

لأجل ذلك أقترح تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/74342 الكائن بزاوية طريق الوليدية و شارع محمد يقولتي الباعمراني- الجديدة ، بالمزاد العلني في مبلغ **255.000,00 درهم.**

(هكذا مائتان وخمسة وخمسون ألف درهم).

هذا ما آلت إليه مهمتي ولمحمتكم الموقرة واسع النظر مع فائق التقدير و الاحترام.

تحت جميع التحفظات
إمضاء الخبير غايي فؤاد .
مهندس معماري | خبير مائت
36، زقة موسى بن نصير
الدار البيضاء - الهاتف: 0522 20 17 08

غايي فؤاد
خبير مائت

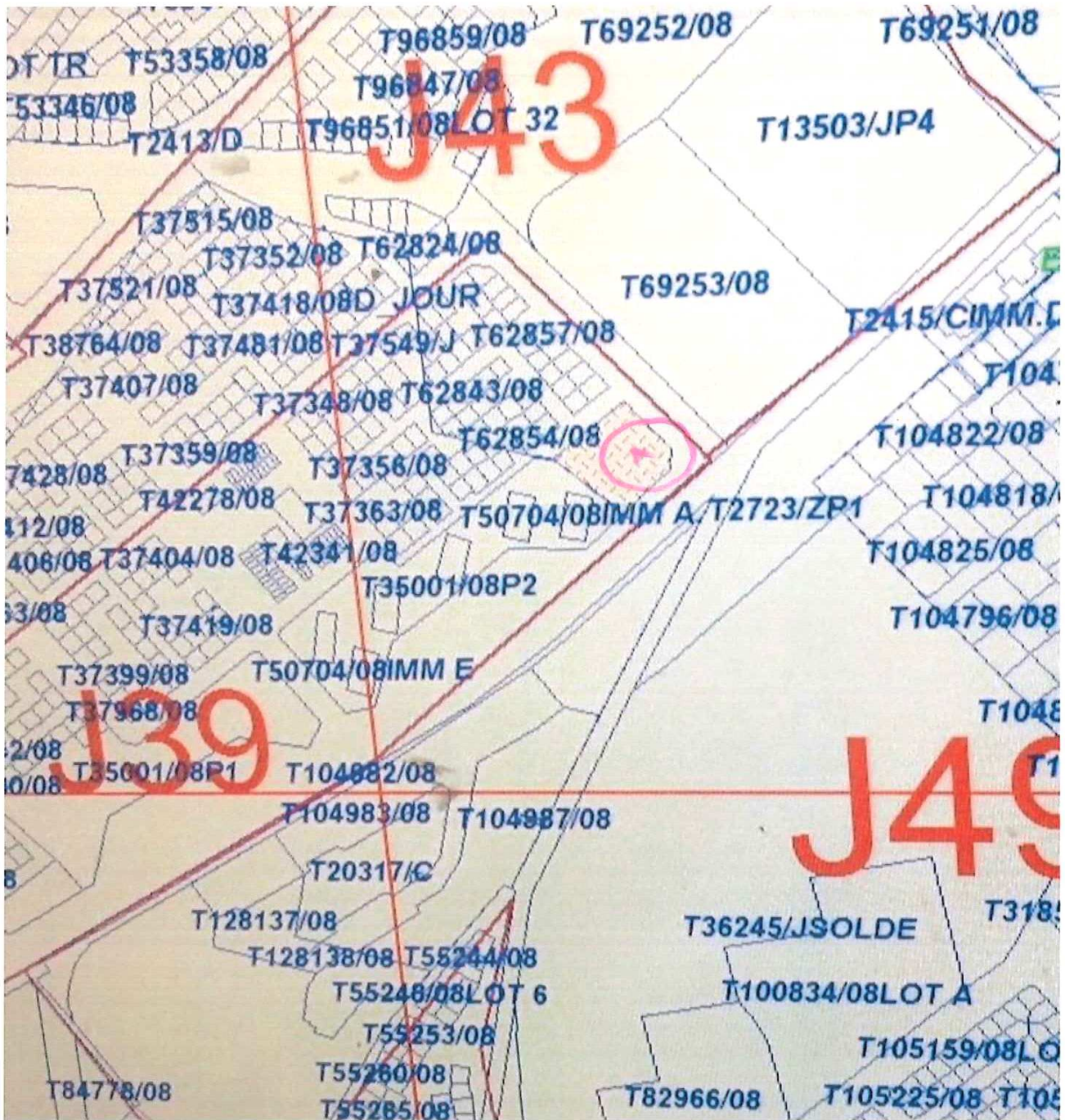
المرفقات :

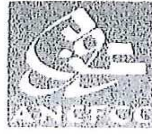
- المرفق 1 : تفضلوا بالاطلاع على نسخة مصورة من تصميم الموقع.
- المرفق 2 : تفضلوا بالاطلاع على نسخة مصورة من شهادة الملكية.
- المرفق 3 : تفضلوا بالاطلاع على نسخة مصورة من إنذار عقاري.
- تفضلوا بالاطلاع على ريبورتاج الصور.

خايتي قواد
خبير حلف

خايتي قواد
خبير حلف

خايتي قواد
خبير حلف
مستشار في ريبورتاج العقار
05 5520 80 21 : هاتفه - ليبيا





56042

رمز للتحقق من البيانات

ODE69704-2B9A-40C1-8F9F-D437BAF0EC3A

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالجديدة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 08/74342 هي كالتالي :

الملك المسمى " العهد 40"، ذي الرسم العقاري عدد 08/74342 المتكون من: القسمة المفردة رقم 45+45، مساحتها 50 سنتيار المشتمة على مكتب بالطابق الثالث 10000/53 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 08/62866 المتكون من العمارة الكائنة بالجديدة

1- محمد الصابري (MOHAMED ESSABIRI)

بيانات الحقوق العينية والالتزامات العقارية والشروط على المالك وعلى المالك

1- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2011/1/19 (سجل : 163 عدد: 977) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلّغه تسعة ملايين ومائتين ألف درهم (9200000 دھـ) بفائدة معدلها 7.5 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

محمد الصابري

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2011/1/19 (سجل : 163 عدد: 978) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلّغه مليون و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ألف درهم (1333000 دھـ) بفائدة معدلها 7.5 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

محمد الصابري

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

رسم عقاري عدد : 08/74342 الصفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière d'EL JADIDA

مصلحة المحافظة العقارية للجديدة

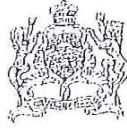
زاوية شارع محمد الخامس و الجيش الملكي بالجديدة الهاتف : 023342163 . الفاكس : 023342163

ANGLE AVENUE MOHAMMED V ET AVENUE DES FAR - EL JADIDA Tel : 023342163 . Fax : 023342163

ملف تنفيذ عدد 2018/8516/917

طالب التنفيذ: القرض الفلاحي للمغرب

منفذ عليه: الصابري محمد



المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

رقم: 2018/8516/917

يذكر هذا الرقم في المراسلة

إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري
(الظهير الشريف رقم 1-11-178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011)

(بتنفيذ قانون رقم 08-39 الخاص بمدونة الحقوق العينية)

- المواد 214 وما يليها -

بتاريخ 2018/05/08

ان المكلف بالتنفيذ الموقع أسفله.

بمقتضى الشهادة الخاصة بتقييد الرهن، يشهد السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالجديدة أن تقييدا وقع تضمينه بتاريخ 2011/01/19 بالرسم العقاري عدد 08/74342 الملك المسمى "العهد 40" الكائن بالجديدة، البالغ مساحته 50 سنتييار والمشمول على مكتب بالطابق الثالث والذي يوجد على ملك الصابري محمد

بناء على الطلب المقدم بتوجيه إنذار عقاري من طرف القرض الفلاحي للمغرب عنوانه بالرباط .
الجاعل محل المحاربة معه بمكتب الأستاذ بسطات - العراقي المحامي بهيئة الدار البيضاء

في مواجئة الصابري محمد الساكن بحي كالييتا بني انصار، الناظور.
بأدائه ما للطلب عليه وقدره 9.200.000,00 درهم + ف ت وذلك داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل .

كما ينذركم بأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون خلال الأجل المذكور تحت طائلة بيعه بالمزاد العلني سواء كنتم مدينين أصليين أو حائزين له.
وبمضمونه حرر هذا الإنذار ويسلم في التاريخ المثبت في شهادة التسليم إلى الصابري محمد وإلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية طبقا للفقرة الثانية من المادة 216 من قانون 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

المكلف بالتنفيذ

المنتدب القضائي

ثلاث مصطفى

الرسوم القضائية

تاريخ القبض:

رقم التوصل:

الواجب :

يبين تاريخ تبليغ هذه الوثيقة طبقا

لقانون المسطرة في شهادة تسليم من

طرف السلطة التي قامت بالتبليغ.

◆ رپورتاج الصور:



25 يونيو 2018

غايقي قواد
خبير حلف

