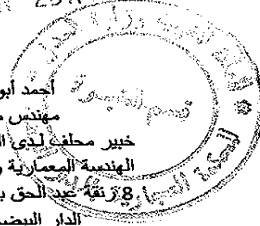


54A60

53972

12 JAN 2017

أحمد أبو الفضل
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
الهندسة المعمارية والأشغال العمومية
8/رقعة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا
الدار البيضاء 20070
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004



مرجعي عدد : 0317
ملف عدد : 2016/8103/33229
ملف الخبرة رقم : 1674
أمر رقم : 33229
صادر بتاريخ : 2016/12/26
ملف التنفيذ رقم : 2016/1240
القاضي المقرر : د/- خالد يوسقي.

تقرير خبرة



ORDRE DES ARCHITECTES MAROCAINS
EXPERT ASSOCIÉMENTE
aupres des tribunaux du Maroc
ملف رقم : 2016/8103/33229
أمر رقم : 33229

0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

1

أحمد أبو الفضل
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
الهندسة المعمارية والأشغال العمومية
8 زنقة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا
الدار البيضاء 20070
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

الدار البيضاء في : 10 يناير 2017.

إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 0317.
ملف عدد : 2016/8103/33229.
ملف الخبرة رقم : 1674.
أمر رقم : 33229.
صادر بتاريخ : 2016/12/26.
ملف التنفيذ رقم : 2016/1240.
القاضي المقرر : د/- خالد يوسف.

الطالب : القرض الفلاحي المغرب.
النائب عنه : دة. بسمات وشريكتها المحاميتان بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : السيدة بسمة ايليوني.

تقرير خبرة

سيدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على الأمر الصادر من طرف محكمكم الموقرة بتاريخ 26 دجنبر 2016 كما يلي ؛

التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 25/8039 الكائن بالمحمدية.

← وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها.

← وموقعه.

← ومدى أقدميته.

← وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

← وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة.

← وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

التقييم بالمهمة القضائية :

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

وبعد الإطلاع على ملف العقار موضوع الخبرة.

ملف رقم : 2016/8103/33229
أمر رقم : 33229


0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

2

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° J 562263



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

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

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالمحمدية الممضي أسفله يشهد :

1- أن الملك المسمى " بن يوسف 106 "، ذي الرسم العقاري عدد 25/8039 الكائن بالمحمدية مساحته 1 أ ر 84 سنتيبار المتكون من أرض عارية، هو في اسم:

1- بسمه ابيوني (BASMA ABELIOUNY)

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

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/09/24 (سجل : 57 : عدد: 1791) من الرتبة الثانية على كافة الملك المذكور

لفائدة:

الدولة. مصلحة التسجيل و/ التبرير.

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/22 (سجل : 58 : عدد: 171) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه أربعمائة وثمانون ألف درهم (480000 د.هـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

بسمه ابيوني

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب (المذكور(ة) أعلاه)

الشروط على الرهن:

منع التفويت

منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/03/03 (سجل : 59 : عدد: 576) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه مائة الف درهم (100000 د.هـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

بسمه ابيوني

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب (المذكور(ة) أعلاه)

الشروط على الرهن:

منع التفويت

منع الرهن

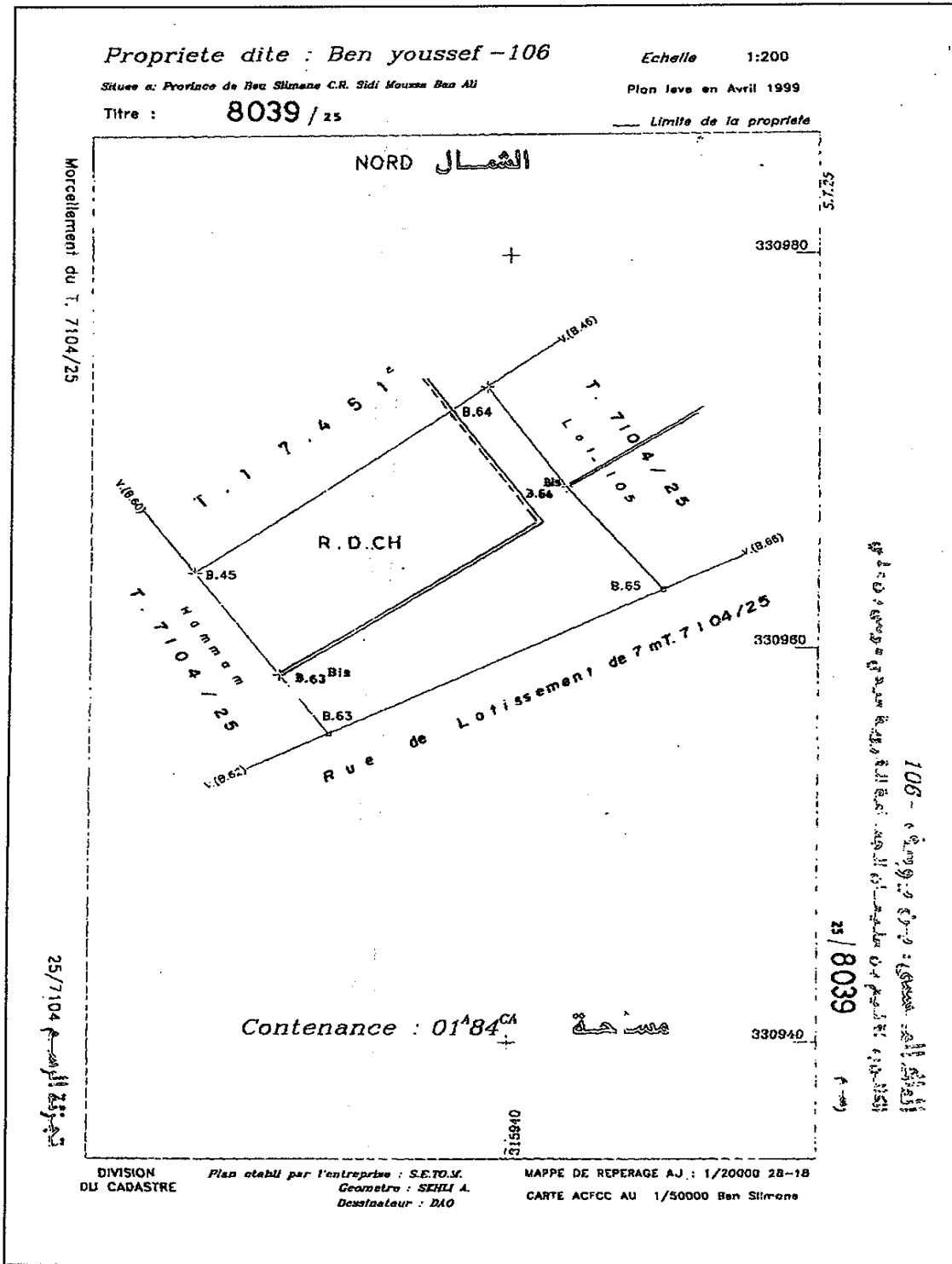
رسم عقاري عدد : 25/8039 اتصلحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de MOHAMMEDIA

مصلحة المحافظة العقارية للمحمدية

(شارع محمد الخامس المحمدية المهتب : 060102820 . الفاكس : 030102820)
MOHAMMEDIA AVENUE MOHAMMED V Tel : 060102820 . Fax : 060102820

و على التصميم الطبوغرافي لرسمه العقاري عدد 25/8039.

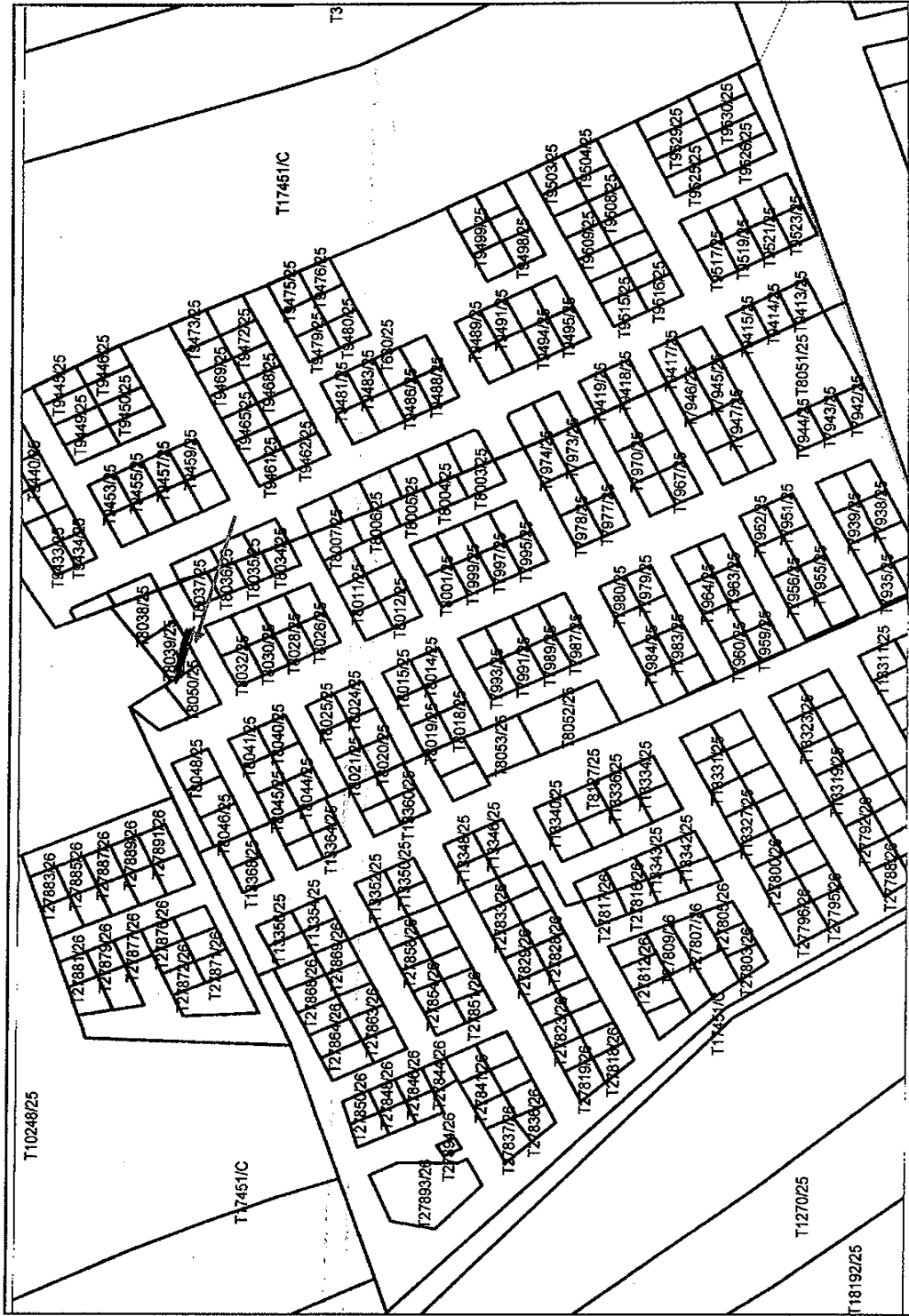


ملف رقم : 2016/8103/33229
امر رقم : 33229

0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

4



ملف رقم : 2016/8103/33229
امر رقم : 33229

0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

L5

DIRECTION
de la Conservation
Foncière, du Cadastre
et de la Cartographie

CALCUL DE CONTENANCES

Pièce 7 ST 284 P

Service
Topographique
de

Propriété dite : BLED EL MAKKI
Nature de l'affaire : LOTISSEMENT
Réquisition : Titre : 7104/25

T 8039/25

106

Système : LAMBERT

Coordonnées : Centre

X	Bornes	Y	Références
315926.09	B45	330963.89	PT SD1
315938.97	B64	330973.31	Pce 10 p 1
315942.50	B64BIS	330968.21	Pce 3 p 4
315946.78	B65	330962.98	Pce 4 p 4
315931.99	B63	330955.67	Pce 4 p 4
315929.79	B63BIS	330958.70	Pce 3 p 11
		S =	0 ha 01 a 84.0822 ca
		CL = +	0 ha 00 a 00.1333 ca
		Contenance corrigée =	0 ha 01 a 84.2155 ca

Contenance Adoptée = 0 ha 01 a 84 ca

SOCIETE D'ETUDES
TOPOGRAPHIQUES MAJD
S.E.T.O. S.R.L.
TEL : 74-58-05

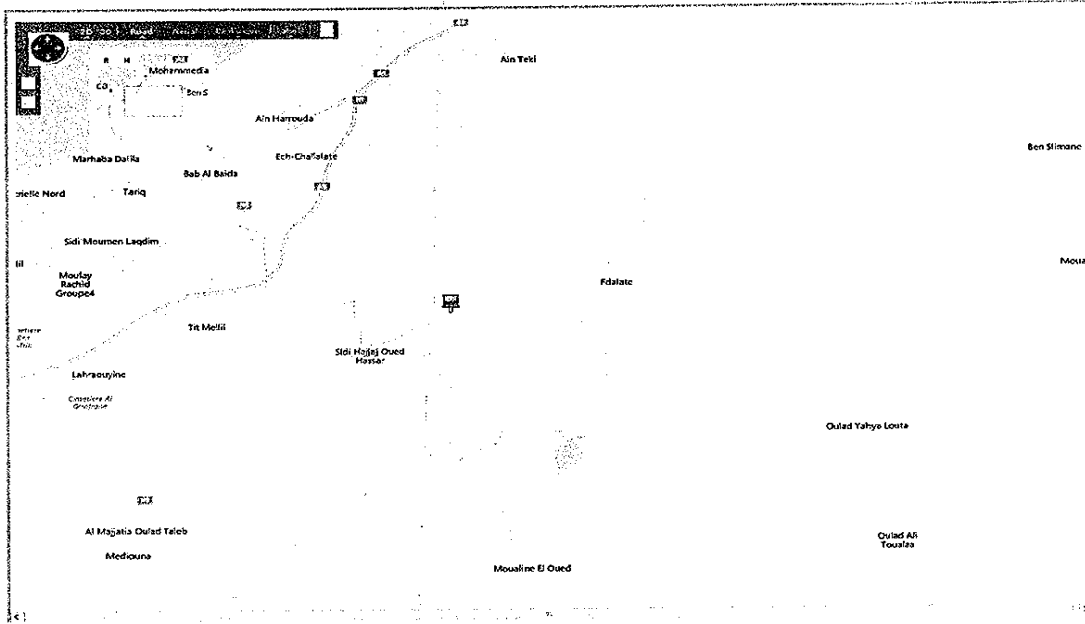
ملف رقم : 2016/8103/33229
امر رقم : 33229

0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

6

و على الموقع الجغرافي و الجوي لرسمه العقاري عدد 25/8039.

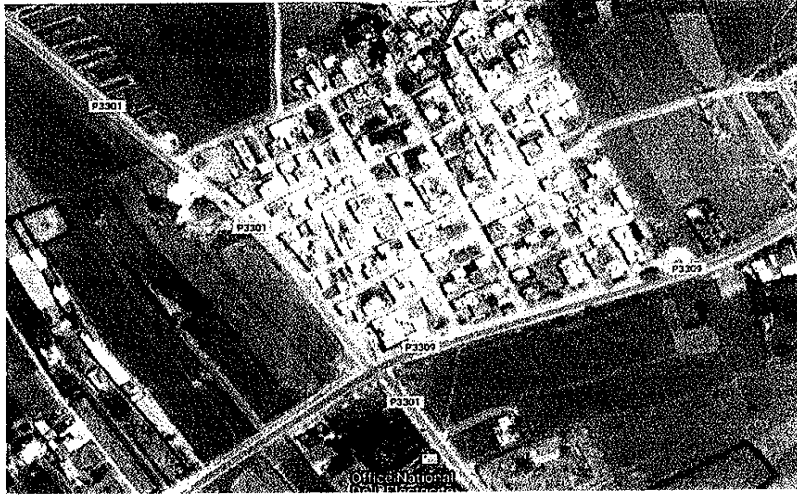


ملف رقم : 2016/8103/33229
أمر رقم : 33229

0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : تقويم المقار عدد 25/8039

7



ملف رقم : 2016/8103/33229
امر رقم : 33229

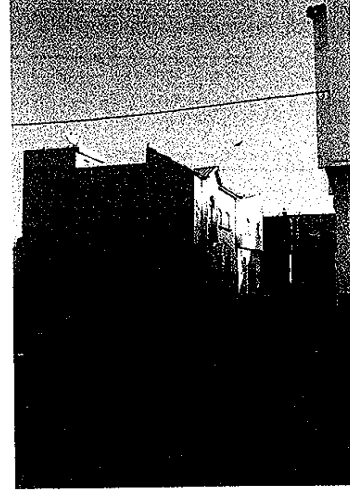
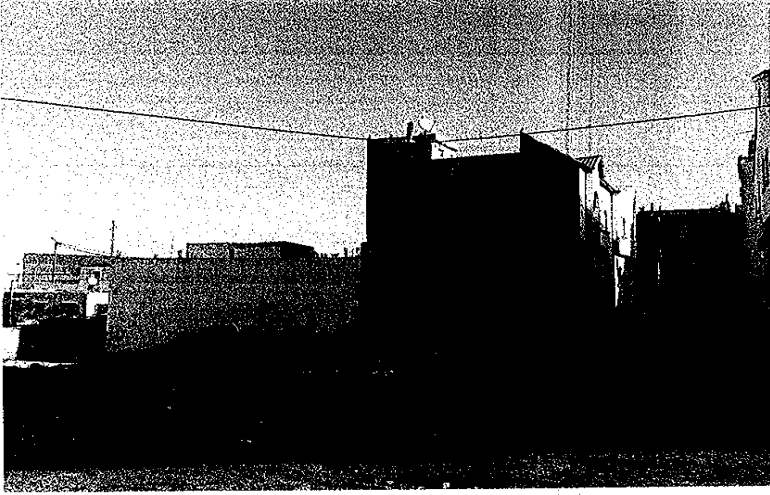
0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

8

تتوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 25/8039 الكائن بالمحمدية :

بعد الإطلاع على وثائق العقار وضبط موقعه،
انتقلت لزيارته بعنوانه المتواجد بالجماعة القروية سيدي موسى بن علي، حي مولاي يوسف، يوم الاثنين 09 يناير 2017 وبعد
الوقوف عليه على الساعة 10 صباحا وجدته مغلقا.
من خلا تصريح الجيران تبين أن المالكة تقيم بالديار الخارجية، كما أضافوا أن أحد أقاربها يتردد على العقار بين الحين والآخر.
أمام كون العقار مغلق، اكتفيت بالمعاينة من الخارج، وشرعت في تنفيذ مهمني حيث التقطت الصور الفوتوغرافية التالية التي تقرب
المحكمة من المعاينة :



الواجهة الغربية



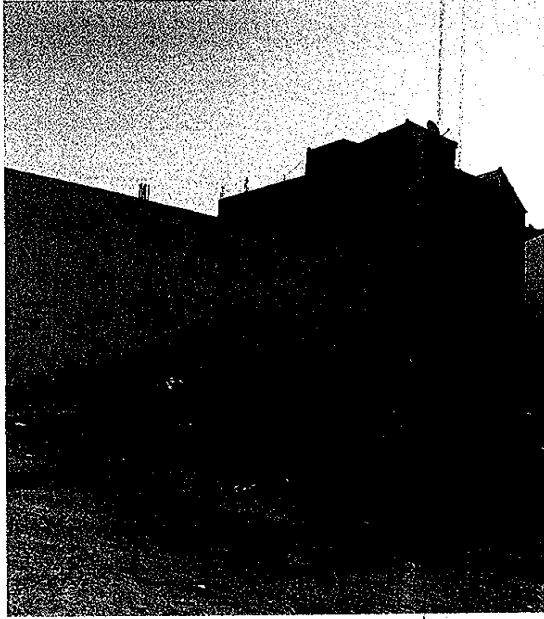
الواجهة الشرقية

ملف رقم : 2016/8103/33229
أمر رقم : 33229

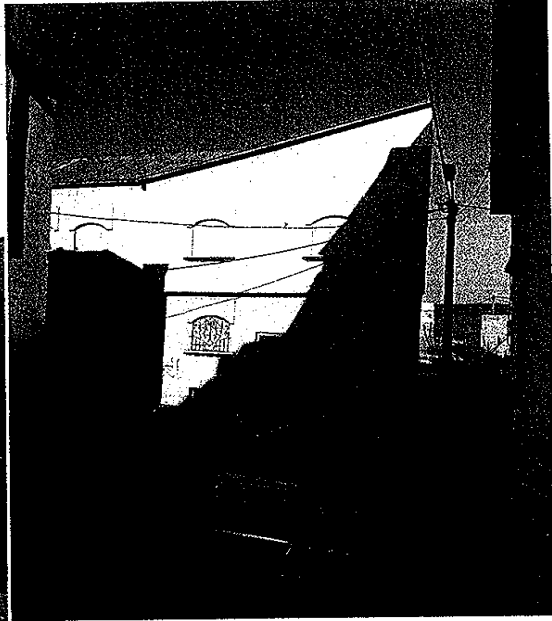
0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

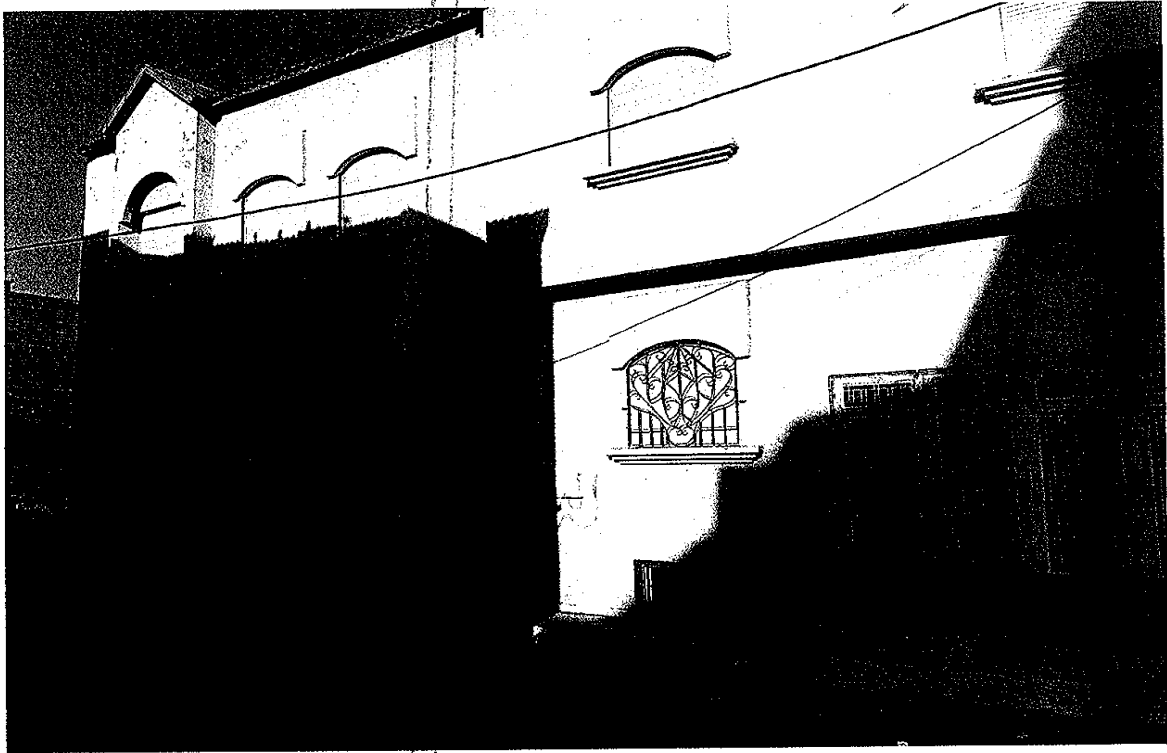
9



الواجهة الركنية الغربية و الشمالية



الواجهة الجنوبية



الواجهة الجنوبية على الزنقة

ملف رقم : 2016/8103/33229
امر رقم : 33229

0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

10

بوصف العقار موضوع الخبرة :

يتعلق الأمر بالملك المسمى "بن يوسف 106"، موضوع الرسم العقاري عدد 25/8039، الكائن بسيدي موسى بن علي. ووفق التصميم العقاري كذلك 2 مساحة العقار وفق شهادة الملكية تبلغ 184 م² بصفة منفردة. BASMA ABELIOUNY يوجد في ملك السيدة بسمة ابلويوني

معلومات حسب تصميمه العقاري كما يلي :

- شمالا : الملك موضوع الرسم العقاري عدد 17451 س.
- شرقا : الملك موضوع الرسم العقاري عدد 25/7104.
- جنوبيا : زقة عرضها 07 أمتار.
- غربا : الملك موضوع الرسم العقاري عدد 25/7104.

موقع العقار :

يوجد العقار بالجماعة القروية سيدي موسى بن علي، على الطريق الوطنية رقم 3309 بين سيدي حجاج واد حصار وجمعة الفضالات، والطريق رقم 3301 في اتجاه جماعة الشلالات، على بعد نحو 3.80 كلم من مقر الجماعة القروية لسيدي حجاج واد حصار.

معلومات العقار ومدى أقدميته :

يشتمل العقار موضوع الخبرة من خلال المعاينة من الخارج على دار تتكون من طابق تحت سفلي وطابق سفلي وطابق أول وسطح، تعذر معرفة مراقفها الداخلية كونها مغلقة، وأيضا لكون البناء على أرض الواقع لم يتم تحيينه حسب تصميم العقار رفقة التقرير. تعذر تحديد تاريخ بناء العقار لعدم تمكننا من الحصول على الوثائق المتعلقة بذلك.

معلومات العقار :

قيد بملف العقار حسب شهادة الملكية ما يلي :

الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/22 (سجل عدد 58 عدد 171) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 480.000,00 درهم على كافة الملك المذكور،

من طرف المالكة بسمة ابلويوني،

لفندة القرض الفلاحي للمغرب.

الشروط على الرهن :

منع التقويت.

منع الرهن.

الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/03/03 (سجل عدد 59 عدد 576) من الرتبة الثالثة ضمانا لسلف مبلغه 100.000,00 درهم على كافة الملك المذكور،

من طرف المالكة بسمة ابلويوني،

لفندة القرض الفلاحي للمغرب.

الشروط على الرهن :

منع التقويت.

منع الرهن.

ملف رقم : 2016/8103/33229

امر رقم : 33229

0317

الحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

11

التفصيل ما إذا كان العقار مكربى للغير أو مقلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

من خلال زيارة عين المكان تبين أن العقار مغلق.

افتتاح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة. وبعد البحث الذي قمت به بالمنطقة. ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات التي تقع في المناطق المماثلة في السنين والشهور الأخيرة. ومراعاة لكون العقار عبارة عن دار من قبو وطابق سفلي وطابق أول وسطح. ومراعاة لصنف هذه البناية. ومراعاة لمزاياها موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعيتها السوق العقارية. واستنادا لقيمة الأرض وقيمة البناء بالمنطقة. ونظرا لكونها تقع في منحدر.

أقترح تحديد قيمته حسب التفصيل التالي :

قيمة الأرض :

بناء على البحث الذي قمت به، ونظرا لوجود العقار بمنحدر ، يمكن تحديد قيمة أرضه على أساس مبلغ 3.000,00 درهم للمتر المربع.

مجموع قيمة أرض العقار :

$$3.000,00 \text{ درهم} \times 184 \text{ م}^2 = 552.000,00 \text{ درهم}$$

قيمة البناء :

باعتبار بناء العقار. ومع الأخذ بعين الاعتبار مدى أقدميته من خلال المعاينة المجردة. وباعتبار المساحة المحتملة للبناء وعدد مستويات العقار. أقترح حصر قيمته جملة في مبلغ 772.800,00 درهم.

ويعبر بالتالي عن قيمة الملكية على حالتها الراهنة أرضا وبناء بتاريخ إنجاز الخبرة كما يلي:

قيمة الأرض ----- = 552.000,00 درهم

قيمة البناء ----- = 772.800,00 درهم

مجموع قيمة العقار = 1.324.800,00 درهم

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني أخصم نسبة 30 % من القيمة كما يلي :

$$1.324.800,00 \text{ درهم} \times \frac{70}{100} = 927.360,00 \text{ درهم}$$

وأحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني في مبلغ 930.000,00 درهم. تسعمائة وثلاثون ألف درهم

حاليا بهذا تكون مهمتي قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر والقول الصحيح.

تحت جميع التحفظات.
الخبير القضائي المحلف
إمضاء أحمد أبو الفضل

ملف رقم : 2016/8103/33229
امر رقم : 33229

0317

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
نوع القضية : تقويم العقار عدد 25/8039

12