

29 JAN 2019

47782

16 مكرر ، شارع مولاي يوسف
زاوية شارع الحسن الأول
الدار البيضاء
الهاتف : 05.22.47.07.42/43

فاطمة احساين
مهندسة معمارية
خبيرة قضائية لدى
محكمة الإستئناف بالدار البيضاء

تقرير خبرة
RAPPORT D'EXPERTISE

ملف التجاري رقم : 2018/8103/33075

16 ,Bis Angle Bd Moulay Youssef et Hassan 1^{er} ,1er étage,Résidence Sourour,Casablanca
Tél : 05.22.47.07.42/43

16 مكرر ، شارع مولاي يوسف
زاوية شارع الحسن الأول
الدار البيضاء
الهاتف : 05.22.47.07.42/43

فاطمة احساين
مهندسة معمارية
خبيرة قضائية لدى
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

تقرير خبيرة RAPPORT D'EXPERTISE

المحكمة التجارية الدار البيضاء.

ملف التجاري رقم : 2018/8103/33075

أمر رقم : 33075

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/944

القاضي المقرر : الأستاذ نكبي مونيير

الطالب : البنك المغربي للتجارة و الصناعة

نائبه ذة. بسمات و ذة العراقي

محامين بهيئة الدار البيضاء .

المطلوب : السيد بندامو عبد الإله .

16 ,Bis Angle Bd Moulay Youssef et Hassan 1^{er} ,1er étage,Résidence Sourour,Casablanca
Tél : 05.22.47.07.42/43

سيدي الرئيس،

بناء على الحكم الصادر عن محكمتكم الموقرة في الملف المشار إليه طرته والقاضي بتعييني ، بصفتي مهندسة معمارية خبيرة قضائية ، لإنجاز المهمة الآتية :

1- المهمة :

- * التوجه إلى العقار موضوع الخبرة المسمى " أم القنادل " ذي الرسم العقاري عدد 08/80852 الكائن بدوار السلامة ، الجماعة القروية إثنين شتوكة ، البئر الجديد ، مركز أزموور ، مدينة الجديدة .
- * تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها .
- * تحديد موقعه و مدى أقدميته .
- * ذكر ما إذا كان متقلا بتحملات أم لا .
- * ذكر ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه .
- * تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة .
- * تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني .

2- شهادة الملكية المشتركة :

استصدرت شهادة الملكية تثبت أن المحل موضوع المهمة مسجل بالمحافظة على الأملاك العقارية بالجديدة للملك المسمى " أم القنادل " ذي الرسم العقاري عدد 08/80852 الكائن بإقليم الجديدة ، دائرة أزموور جماعة البئر الجديد ، دوار السلامة ، مساحته 1 هكتار 80 أرا المتكون من أرض فلاحية بها بنايات و بئر ، هو في اسم : عبد الإله بنداومو .

ب - وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا :

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/08/10 (سجل: 160 عدد : 6) تاريخ العقد 2010/07/28 عقد عرفي ضمانا لسلف مبلغه (8.000.000,00) بفائدة معدلها 6.25 % يشمل كافة الملك .

من طرف : بينداومو عبد الإله

لفائدة : البنك المغربي للتجارة و الصناعة .

الشروط على الرهن : - منع التوفويت - منع الرهن .

2 - إنذار عقاري مقيد بتاريخ 2014/04/09 (سجل : 189 عدد : 117) تاريخ 2014/04/09 محضر ضمانا لسلف مبلغه 8.000.000,00 درهم ، يشمل كافة الملك .

لفائدة : البنك المغربي للتجارة و الصناعة .

ضد : عبد الإله بن دامو

(طيه شهادة الملكية)

3- الانتقال إلى عين المكان موضوع الخبرة :

أ) تحديد موقعه :

بمجرد توصلي بالمهمة ، انتقلت يوم الإثنين 21 يناير 2019 على الساعة الحادية عشر و النصف صباحا إلى المحل موضوع مهمتي المدعو " أم قنادل " الكائن بدوار السلامة ، الجماعة القروية إثنين شتوكة بالبئر الجديد .

للوصول إلى العقار و بالإستعانة بألة تحديد الموقع GPS اتجهت إلى اثنين شتوكة على الطريق الجهوية رقم P3400 ، ثم توجهت على اليسار عبر طريق غير معبدة عبر الحقول لمسافة 2 كلم تقريبا حيث عاينت وجود العقار . (طيه الصور الفضائية)

ب) وصف العقار ومن يستغله :

* وصف العقار :

يوجد العقار بمنطقة فلاحية ، إنه عبارة عن أرض بها بنايات. و يتكون العقار من :
- إسطبلين مغطيين بسقف خفيف مساحة كل واحد تساوي 800 متر مربع تقريبا .
- إسطبل مبني بالطوب و مغطى بصفحة ديماتييت تساوي مساحته 1.800 متر مربع تقريبا .
(طيه الصور الفضائية)

* من يستغل المحل :

قمت ببحث من أجل العثور عن معلومات تخص العقار ، سألت سكان المنطقة صرحوا أن هاته الأرض في ملك عائلة دامو و أنها مستغلة لتربية الدواجن .

4- تحديد المساحة المبنية للعقار:

حسب شهادة الملكية إن مساحة العقار تساوي 1 هكتار 80 أر = 18.000 متر مربع
المساحة الأرضية للعقار تساوي : 18.000 متر مربع .
تنقسم المساحة المبنية للعقار كما يلي :
- مساحة الإسطبلات المسقفة بسقف خفيف (couverture en toile) تساوي 1.600 متر مربع ،
- مساحة الإسطبل المسقف بديماتييت تساوي تقريبا 1.800 متر مربع .
(طيه شهادة الملكية و الصورة الفضائية)

5- البحث عن أئمة العقارات المجاورة :

قمت ببحث دقيق عن الأئمة سواء بإدارة المحافظة العقارية وكذا لدى المستثمرين وأرباب الحرف والمهنيين المتخصصين في ميدان العقار المتواجدين بالمنطقة بير الجديد ، وذلك من أجل العثور على بعض عناصر المقارنة للأئمة التي تروج بالسوق العقاري بالمنطقة ، فتبين إلي من خلال ذلك أن الأئمة بهذه المنطقة الفلاحية تتراوح ما بين 500.000,00 درهم و 400.000,00 درهم للهكتار .

6- تحديد الثمن الافتتاحي :

بناء على الدراسات و البحوث التي قمت بها وبناء على عناصر المقارنة للاثمة الراجعة بالسوق العقاري في المنطقة فإني قومت ثمن الأرض في مبلغ 400.000,00 درهم للهكتار ،
فإن قيمة الأرض تبلغ : 18.000 متر مربع × 40,00 درهم = 720.000,00 درهم .
وإني سأحدد الثمن الإجمالي الإسطبلات في مبلغ : 700.000,00 درهم .
فإن القيمة الإجمالية للعقار تساوي : 1.420.000,00 درهم .

7- التخفيض من القيمة الإجمالية للعقار:

بما أن الأمر يتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني ، و بما أن العقار مثقل بالحجوزات و التقييدات ، فإني خفضت الثمن المحصل عليه بنسبة 25 % .
وهكذا تبلغ قيمة العقار : $\frac{1.420.000,00}{100} \times 75 = 1.065.000,00$ درهم .

8- الخلاصة :

بناء على الأمر الصادر عن محكمكم الموقرة ، والقاضي بتعيني ، بصفتي مهندسة معمارية ، خبيرة محلفة لإنجاز الأمورية طبقا لما نص عليه الملف المشار إليه أعلاه ، والمتعلقة بتحديد قيمة العقار وقت إجراء الخبرة ، العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/80852 ، المدعو " أم القنادل " الكائن بدوار السلامة ، الجماعة القروية إثنين شتوكة ، البئر الجديد ، مركز أزموور مدينة الجديدة ،
إني و حسب اجتهادي وخبرتي وبناءا على البحوث والتحريات التي قمت بها ، قد قومت القيمة الافتتاحية لببيع العقار المذكور بالمزاد العلني في مبلغ :

1.065.000,00 درهم .

(مليون و خمسة و ستون ألف درهم) .

و بذلك أكون قد أنهيت مهمتي .
و تفضلوا سيدي الرئيس ، بقبول عبارات احترامي و تقديري .

وحرر بالدار البيضاء في 2019/01/23

طيه المرافقات : - نسخة من شهادة الملكية .
- صور فوتوغرافية .
- صورة فضائية لموقع العقار .



Agence Nationale de la Conservation Foncière de l'Enregistrement et de la Cartographie
 Agence Nationale de la Conservation Foncière de l'Enregistrement et de la Cartographie

(/)
 Informations foncières documentaires | Services & Contact | Mon compte | Déconnexion > Informations foncières sur titre

Conservation Foncière: **EL JADIDA**

Votre solde est : 40100DH

N° Ordre Indice Indice spécial (Pour recharger cliquez ici) (/efoncier/Chargersolde.aspx)
 Titre Foncier: **80852** **08** Nouvelle Recherche

Titre Afère: R66860/08/ Superficie: 18000 m²

Propriété dite: أم القنادل Adresse: دوار السلامة

الحالة العقارية	الجنسية	مكان الايداد	تاريخ الايداد	CIN	الحصة	نوع الحق	Nom	Prénom	Surnom	prenom	الإسم الشخصي	الإسم العائلي
متزوج	المغربية		1965//	B82888	1/1	حق الملكية التامة					عبد الإله	بندامو

Detail des charges et consistances

أرض فلاحية بها بنايات وبئر

الرهون

الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 10/08/2010 سجل عدد 160 تاريخ العقد 28/07/2010 عقد عرفي ضمنا لسلف مبلغه 8000000,00 درهم بغرامة 6,25% للفترة البنك المغربي للتجارة و الصناعة للفترة بندامو عبد الإله
 مسج التقيويد
 مسج الرهن

لحجوزات

إتار عقري مقيد بتاريخ 09/04/2014 سجل عدد 189 تاريخ العقد 09/04/2014 محضر ضمنا لسلف مبلغه 8000000,0000 درهم للفترة البنك المغربي للتجارة و الصناعة ضد عبد الإله بندامو

التقييدات الاحتياطية

لا شيء

الشروط

لا شيء

لحقوق

لا شيء

التحملات

لا شيء

أخر عملية

إتادار عقري مقيد بتاريخ 09/04/2014 سجل عدد 189

نظير

مودع بالمحافظة العقارية

معلومات أخرى

هذه المعلومات لا تقوم مقام شهادة الملكية

ANCFCC | Informez-vous sur votre Réquisition d'immatriculation (<https://efoncier.ancfcc.gov.ma/slgest.aspx>)

ANCFCC tous droits réservés © 2016

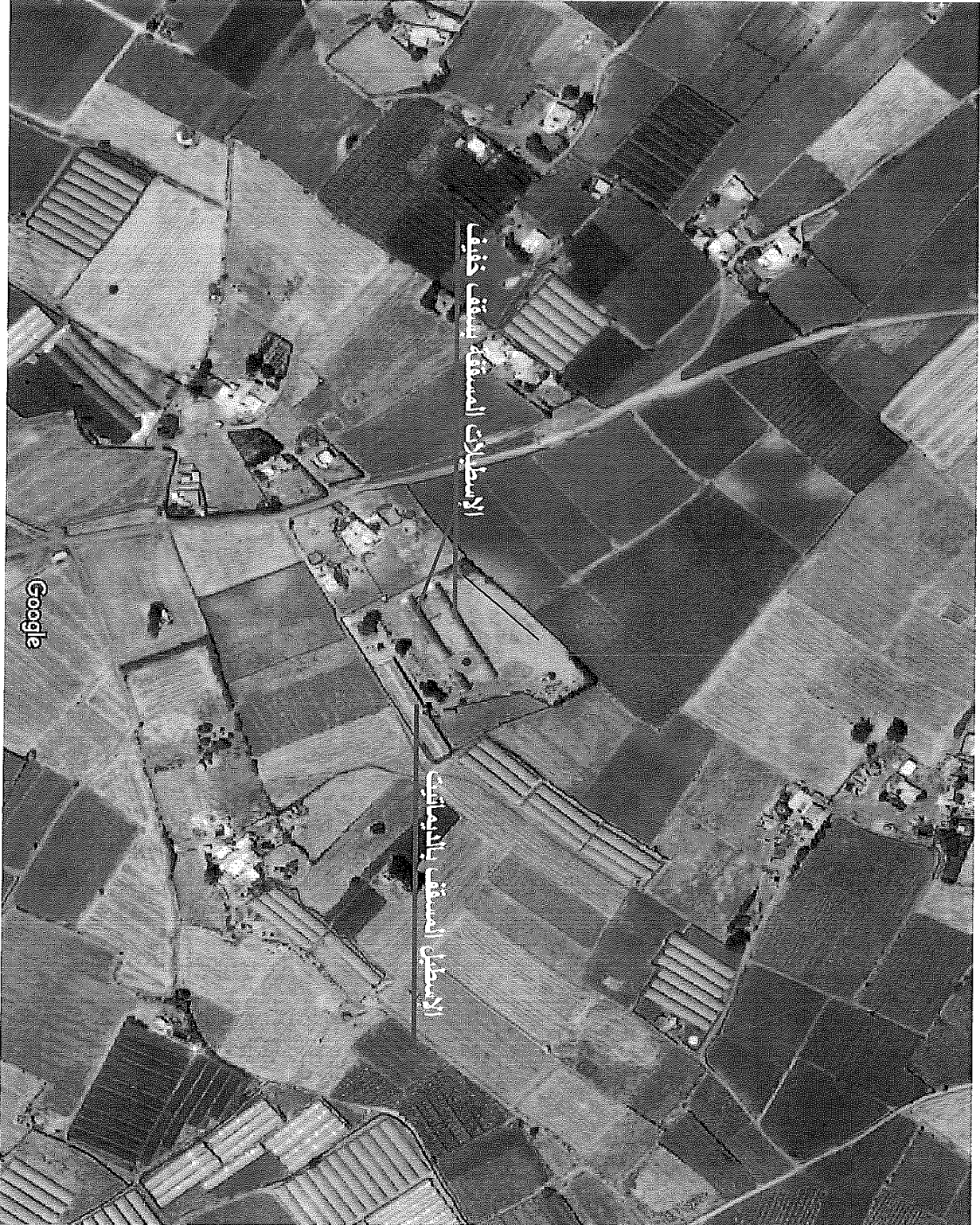


نظرة شاملة عن موقع العقار موضوع الخبرة
ذي الرسم العقاري عدد 08/80852 بمنطقة فلاحية.





الصورة الفضائية للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 08/80852



الصورة الفضائية لموقع العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 08/80852

الصورة الفضائية لموقع العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 08/80852

