

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية بالدار
البيضاء
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

17 دجنبر 2020



ملف عدد : 2020/8103/20850
أمر رقم : 20850
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/435
القاضي المقرر : د/ نكبي منير.

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

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76

محكمة الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

- ملف عدد : 2020/8103/20850
- أمر رقم : 20850
- ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/435
- القاضي المقرر : ذ/ نكي منير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء

- الطالب : القرض الفلاحي للمغرب.
النائب عنها ذة/ بسمات-العراقي.
- المطلوب : التعاونية الفلاحية لوادي زم.

سيدي الرئيس:

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

1- مأمورية الخبرة:

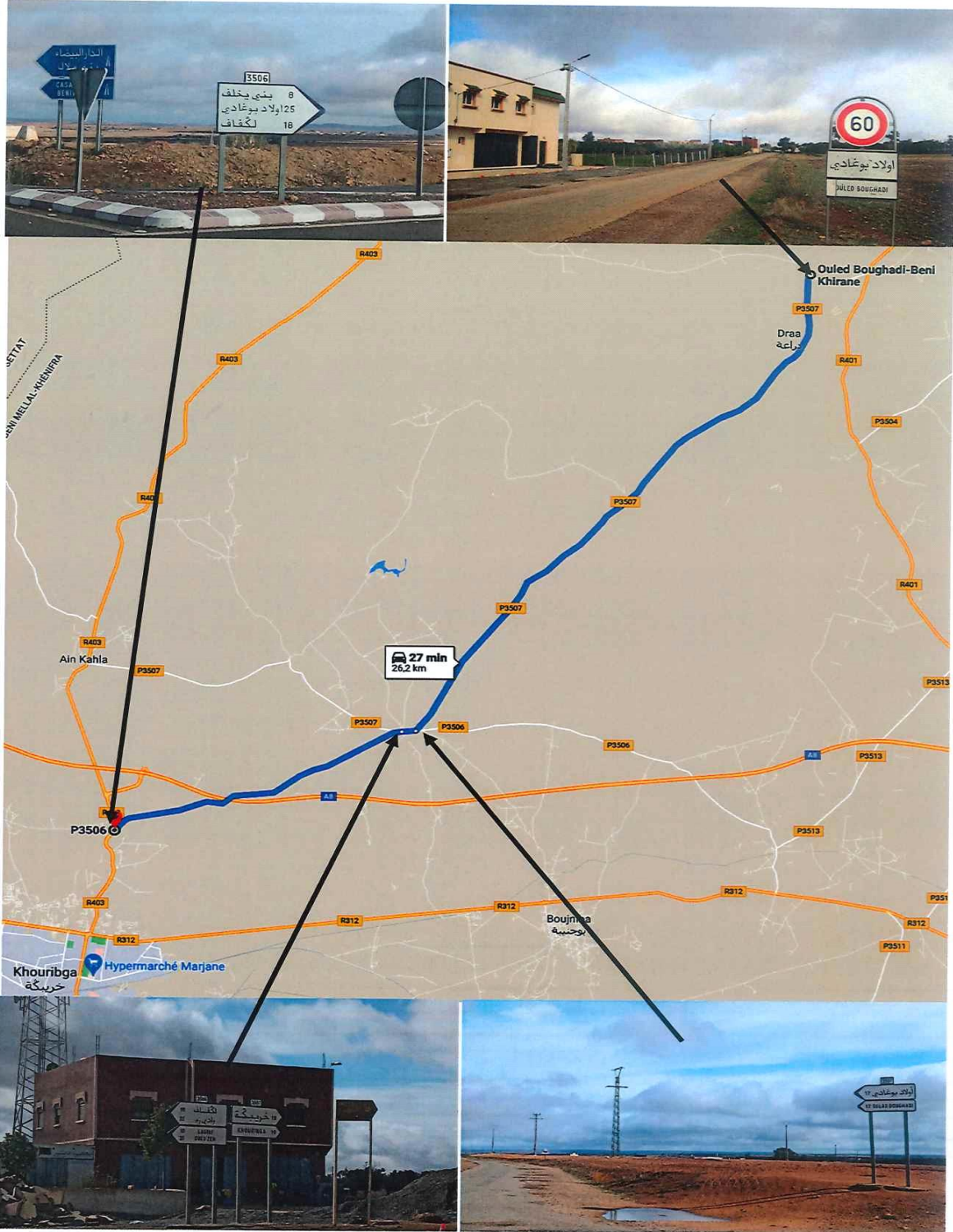
الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: **93457/س** الكائن ب: قيادة بني خيران، الجماعة الترابية أولاد بوغادي، سوق الاثنين بني خيران، عمالة خريبكة. - التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً 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.

2- الانتقال إلى العقار ومعاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد **93457/س**، قصد الوصول إليه بيسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية بمدينة خريبكة، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، كما عملت على استخراج نسخة من هذا التصميم الطبوغرافي لهذا الرسم العقاري، وتصميم آخر يبرز مكان تواجد العقار وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور.

في يوم الجمعة **2020/11/27** على الساعة **10:20** صباحاً، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه. ولدى وقوفنا بعين المكان اتضح لنا أن الرسم العقاري موضوع الخبرة عبارة عن بقعة أرضية عارية مساحتها حسب شهادة الملكية **3.146.00** متر مربع (**31**ار **46** سنتيوار). للوصول للبقعة موضوع الخبرة اتخذنا مخرج الطريق السيار لمدينة خريبكة ثم عبر الطريق الجهوية رقم **3506** نحو الجماعة الترابية أولاد بوغادي بحوالي **25** كلمتر، يليه التقاطع الثاني للطريق الجهوية رقم **3507** نحو الجماعة الترابية أولاد بوغادي بحوالي **17** كلمتر. أسفل الصورة تبين الطرق المؤدية للرسم العقاري موضوع الخبرة.

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء

خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

البقعة موضوع الخبرة تبعد عن مخرج الطريق السيار بحوالي 27.00 كيلو متر طريق معبدة وصعبة في بعد المنعرجات حيث يتوجب الحيطه والحذر حيث لا تتجاوز الثلاثة أمتار وكثيرة الحفر.



3- نتائج المعاينة

يتعلق الأمر ببقعة أرضية تتواجد ب قيادة بني خيران، الجماعة الترابية أولاد بوغادي، سوق الاثنين بني خيران، عمالة خريبكة.
الملك المسمى "CIA SOUK EL TNINE BENI KHIRANE" رسم عدد C/93457،
مساحة البقعة الأرضية حسب التصميم الطوبوغرافي وشهادة الملكية بعد مسحها 3.146.00 متر مربع.

حسب المعاينة الميدانية الرسم العقاري 93457/س عبارة عن أرض عارية بها
بناية قديمة العهد فارغة، الصور أسفله تبين البناية المشيدة وكذا البقعة الأرضية موضوع
الخبرة والتي ستظهر ملونة باللون الأزرق للتوضيح.



394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء

خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

ووقت زيارتنا تبين أنها بقعة أرضية وسط مركز الجماعة الترابية أولاد بوغادي موقع استراتيجي لملتقى طرق مما جعل البقعة الأرضية تستغل لركن للسيارات والشاحنات، ومجاور للسوق الأسبوعي.



يتعلق الأمر ببقعة أرضية عارية صعبة الزراعة نظرا لتحجر الارض، بمنطقة مركز الجماعة الترابية أولاد بوغادي، كما أنها تقع أمام مركز الجماعة وقريبة جدا من قيادة بني خيران.



394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

بقعة أرضية عارية غير مستغلة من طرف المنفذ عليهم، حسب تصريحات السكان هي في ملكية التعاونية الفلاحية لواد زم لآكن غير مستغلة في أي نشاط تجاري.

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 من الأثمنة المتعلقة بالعقارات المجاورة والمماثلة للرسم العقاري وعلى الأسس المعتمدة في تحديد ثمن العقار سواء ما تعلق منها بمواصفات ومميزات العقار، كموقعه ومساحته ونوعية بناءه ومشمولاته، ارتأينا من خلال هذه المعطيات: تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 93457/س، في القيمة التجارية وقت إجراء الخبرة بالثمن الإجمالي للمتر المربع كالتالي: **400.00 درهم للمتر المربع.**
(400.00 درهم x 3.146.00 متر مربع = 1.258.400.00 درهم)
(مليون ومائتان وثمانية وخمسون ألف وأربعمائة درهم).

5- تحديد الثمن الافتتاحي للعقار لانطلاق المزاد العلني وقت إجراء الخبرة :

مراعاة لترك هامش خاص للمزايدات العلنية، واعتبارا لمواصفات العقار ومميزات العقار ومستقبله لكونه قريب من سوق اسبوعي فإني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لهذا العقار في مبلغ:

1.258.400.00 درهم - 20% = 1.006.720.00 درهم.

(مليون وستة آلاف وسبعمائة وعشرون درهم).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي وللمحكمة 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 حساب المساحة وإحداثيات البقعة الأرضية.
- تصميم هندسي طوبوغرافي.
- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء

خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76



صور فوتوغرافية حسب تموضع التقاطها 4/1

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



صور فوتوغرافية حسب تموضع التقاطها 4/2

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء

خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76



صور فوتوغرافية حسب تموضع التقاطها 4/3

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء

خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76



صور فوتوغرافية حسب تموضع النقاطها 4/4

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76



موقع الخبرة

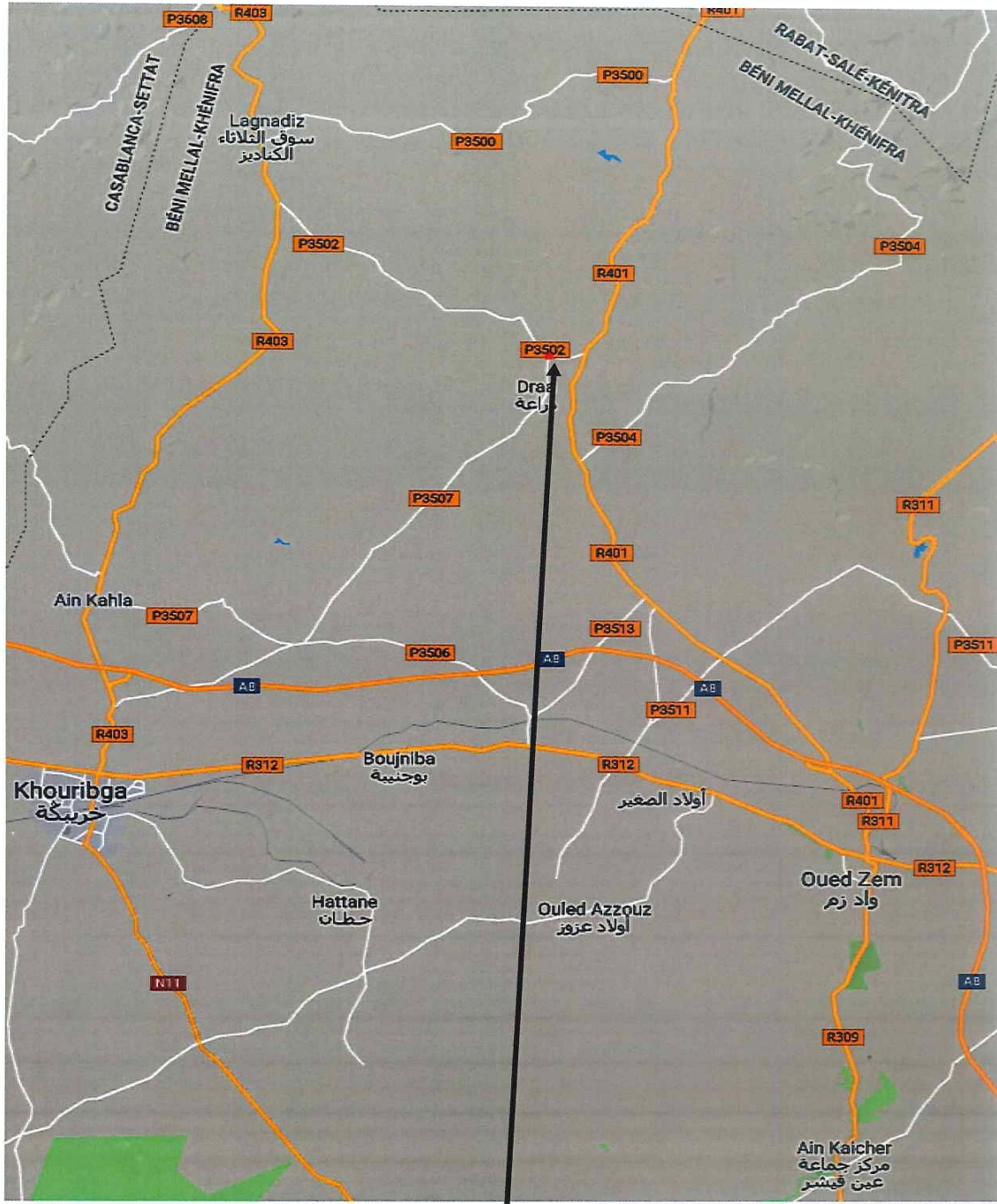
394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76



موقع الخبرة

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء

خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76



موقع الخبرة

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/47 الهاتف 06.67.31.46.76

43-7

Code de vérification en ligne : 503cc12c-eda6-4791-9e2d-c55efedb1496

S. T. 284 d

Page 2



CALCUL DE CONTENANCES

PAR COORDONNÉES RECTANGULAIRES

FORMULES

$$S = \frac{1}{2} \sum X_n (Y_{n-1} - Y_{n+1})$$

$$= \frac{1}{2} \sum Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$$

Propriété dite : "CTA Souk El Trine Beni Khirane"

R. N. 35027 Titre 93457/C

Nature du travail : BT

M. Phatet Topographe

DIFFERENCE des ordonnées (Y _{n-1} - Y _{n+1})		X	NUMEROS DES POINTS	Y	DIFFERENCE des abscisses (X _{n-1} - X _{n+1})		OBSERVATIONS
+	-				+	-	
1	2	3	4	5	6	7	8
		337 436,55	B1	275 838,00			P ^{te} R ^{te} 282,55 pag 2
		437,54	B2	839,99			"
		438,59	B3	844,28			"
		441,81	B4	857,19			1
		447,75	B5	919,13			1
		504,83	B6	921,85			3
		496,16	B7	862,03			4
		485,23	B8	826,59			2
		436,87	B1	838,00			
		437,54	B2	839,99			
Contenance simplifiée : 0028							
				1274	1249		
				2526	1249		
Perimètre : 1249 x 250 = 312 225 50							
Cont en Once au mètre : 31° 48' 98"							
				Δ :	0° 21' 48"		
				T :	0° 30'		
TOTALS							

$$2 S = 629 87 9578$$

$$S = 314 43 9839$$

$$2 S = 629 87 9578$$

$$S = 314 43 9839$$

$$C.L. = 2 2008$$

C252 10 1-2-68

Le Calculateur

tu

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 les totaux des colonnes 1 et 2 sont égaux, ainsi que ceux des colonnes 6 et 7

Digitally signed by FATIMA EZZAHRA
HAOUJAR
Date: 2020.11.09 16:33:13 +01:00

Par Fatmaouja Le 09/11/2020 16:30:06