



80645

محمّد خايل بن خضر راء

خبير ومهني دس معماري

15 زنقة لاركون الدار البيضاء .

الهاتف : 0522/30/58/34

الدار البيضاء في 28 / 10 / 2020

المحكمة التجارية بالدار البيضاء ضاء .

ملف عدد : 2020/8103/20150

أمر عدد : 20150

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/1559

الطالب : البنك الشعبي لمراكش بني ملال

المطلوب : كسي هشام

Mohamed Khalil BENKHADRA
ARCHITECTE D.E.S.A.
Géographe - Climatologue
15, Rue de l'Argonne - Casablanca
Tél : 30.58.34

تقرير خبرة

الموضوع :

في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية

محمد د خايد ل بن خضراء
خبير ومهندس معماري
15 زنقة لاركون الدار البيضاء .
الهاتف : 0522/30/58/34
الدار البيضاء في 2020/10/28

المحكمة التجارية بالدار البيضاء ضاء .
ملف عدد : 2020/8103/20150
أمر عدد : 20150
ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/1559
الطالب : البنك الشعبي لمراكش بني ملال
المطلوب : كسي هشام

Mohamed Khattabi BENKHADRA
ARCHITECTE D.E.S.A.
Geographe - Climatologue
15, Rue de l'Assommoir
Tél : 0522 30 58 34

الموضوع : تقرير خبرة

في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية .

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء .
سيدي الرئيس :
بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، عينت خبيرا في الملف
المشار إلى مراجعته أعلاه وذلك قصد :
- التوجه إلى العقار ذي الرسم عدد 49/96798 الكائن بالدار البيضاء
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك
بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مطلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه . وعلى
ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي
لانطلاق المزداد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

و بعد تسلمي المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة

1- شهادة الملكية

بتاريخ 2020/10/22 طالبت شهادة الملكية للعقار ذي الرسم عدد 49/96798، بوسيلة البوابة الالكترونية، وتسلمتها بتاريخ 2020/10/22، و من خلالها تبين أن هذا العقار:

- هو عبارة عن شقة سكنية بالطابق الثالث من العمارة رقم A و موقف للسيارات بالتحت الأرضي
- مساحته 97 متر مربع،
- و أنه مملوك من طرف :
- سهام تواج بنسبة 1/2
- كسى هشام بنسبة 1/2
- و أنه مثقل بتحملات عقارية (أنظر رفقته شهادة الملكية).

2- التصميم العقاري

بتاريخ 2020/10/22 طالبت التصميم للعقار ذي الرسم عدد 49/96798 ، بوسيلة البوابة الالكترونية ،لأتعرف بموقع العقار و مكوناته، وتسلمته بتاريخ 2020/10/23، و من خلاله تبين أن هذا العقار:

- هو عبارة عن شقة سكنية بالطابق الثالث من العمارة رقم A و موقف للسيارات بالتحت الأرضي
- مساحته 97 متر مربع، تتكون من:
- الشقة 85 متر مربع
- موقف للسيارات 12 متر مربع
- (رفقته التصميم العقاري).

3- الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة

بتاريخ 2020/10/27 توجهت إلى عين المكان حيث يوجد العقار موضوع الخبرة، الكائن بالطابق الثالث من العمارة رقم A بالمجموعة السكنية لي اوليفي les oliviers، سيدي مومن، الدار البيضاء. فوجدت الشقة مغلقة.

و وجدت الجار السيد متور ادريس (البطاقة الوطنية للتعريف رقم B713598) الذي يسكن بالطابق الثاني و الذي أكد لي أن الشقة فارغة وغير مكرية و لا مسكونة، و زرت رففته موقف للسيارات بالتحت الأرضي .

4 - وصف العقار :

حسب التصميم للعقار ذي الرسم عدد 49/96798
فان الشقة موضوع الخبرة تتكون من صالون ، وثلاثة غرف ، و مطبخ، و حمام، و مرحاض، بالطابق الثالث، و موقف للسيارات بالتحت الأرضي.
(رففته التصميم العقاري).

5 - تحديد قيمة العقار والتمن الافتتاحي لبيعه في المزاد العلني :

حسب موقع العقار وما يحتوي عليه من مرافق وبعد الاطلاع والبحث في عين المكان ، أعدد قيمته في مبلغ :
85 متر مربع $\times$ 8.500,00 درهم = 722.500,00 درهم
12 متر مربع $\times$ 4.000,00 درهم = 48.000,00 درهم
المجموع: 770.500,00 درهم
وأقترح على المحكمة مبلغ 770.500,00 درهم $\times$ 0.8 =

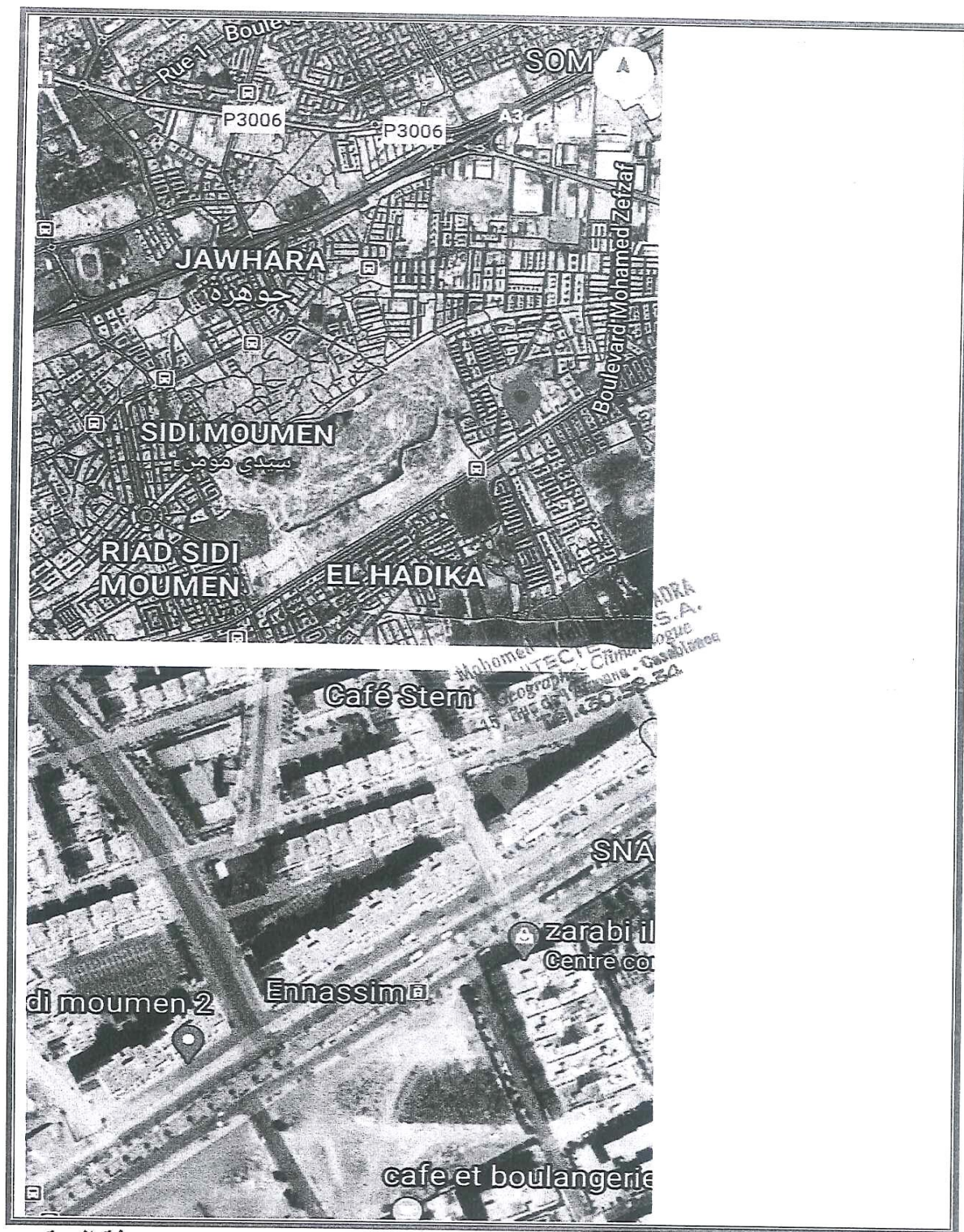
616.400,00 درهم كتمن افتتاحي لبيع هذا العقار بالمزاد العلني .

تحت جميع التحفظات.

المرفقات :

- خريطة الموقع
- الموقع
- التصميم العقاري للطابق الثالث و التحت الأرضي
- التصميم للعقار موضوع الخبرة
- جدول المساحات
- الصور
- شهادة الملكية

Mohamed Khafil BENKHADRA
ARCHITECTE D.E.S.A.
Géographe - Climatologue
19, Rue de la République - Casablanca
Tel. : 50.58.54

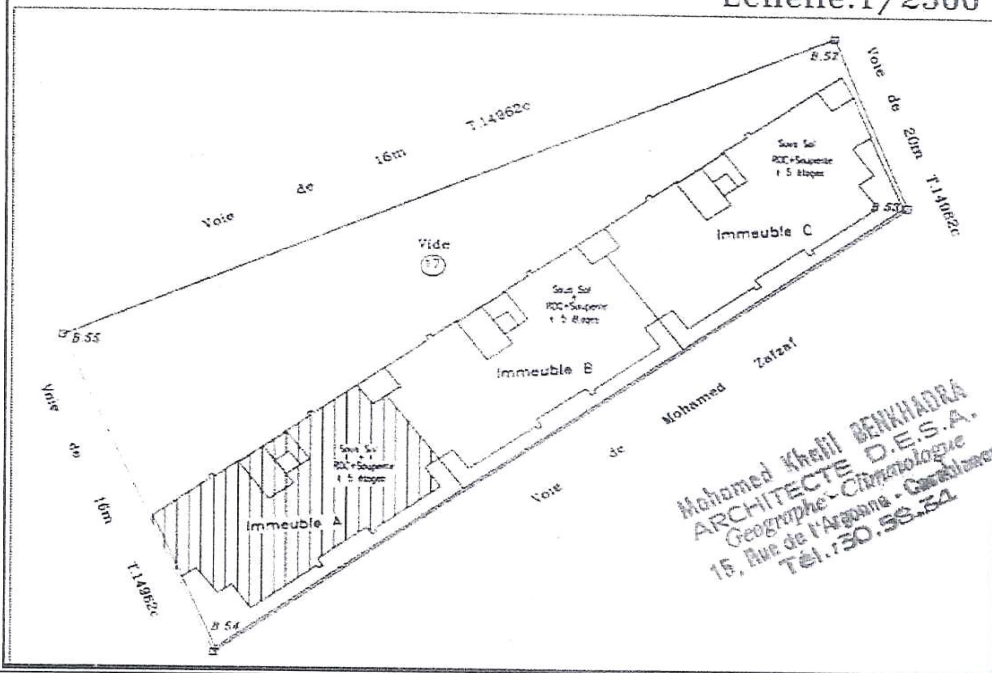


خريطة الموقع

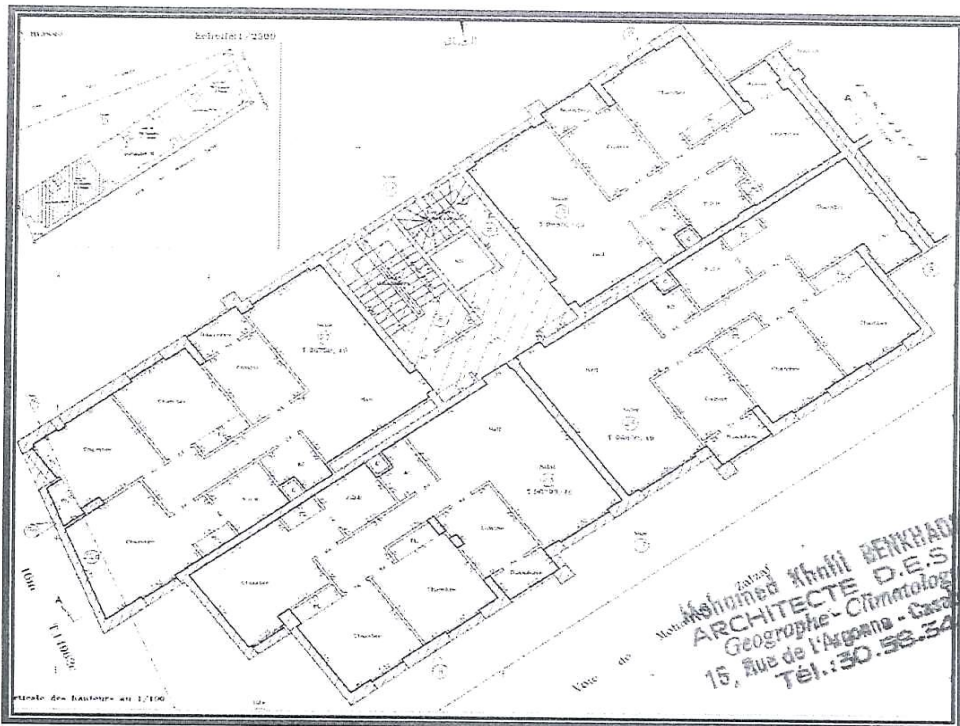


Plan de masse

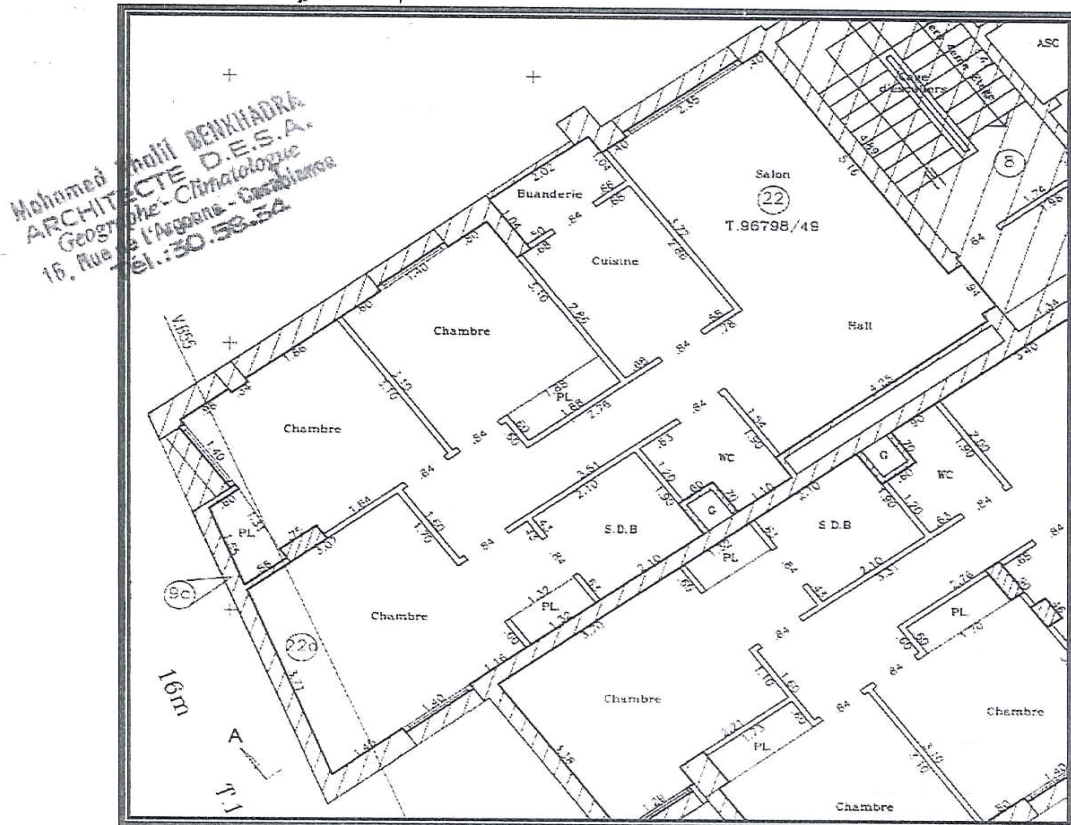
Echelle: 1/2500



الموقع



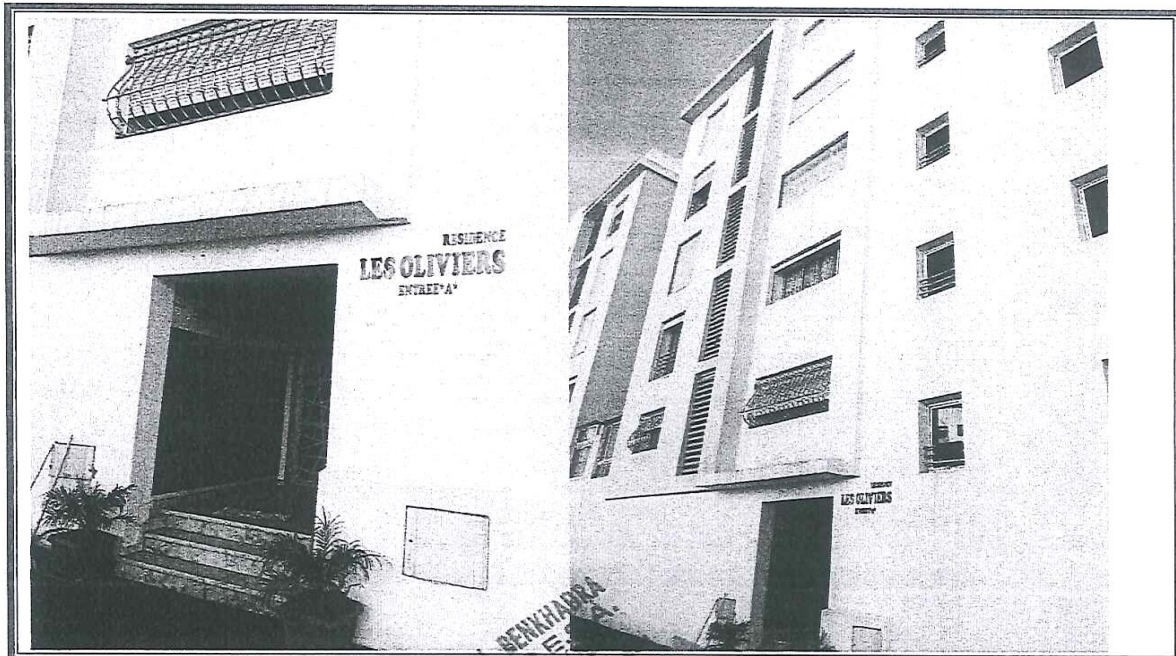
التصميم العقاري للطابق الثالث



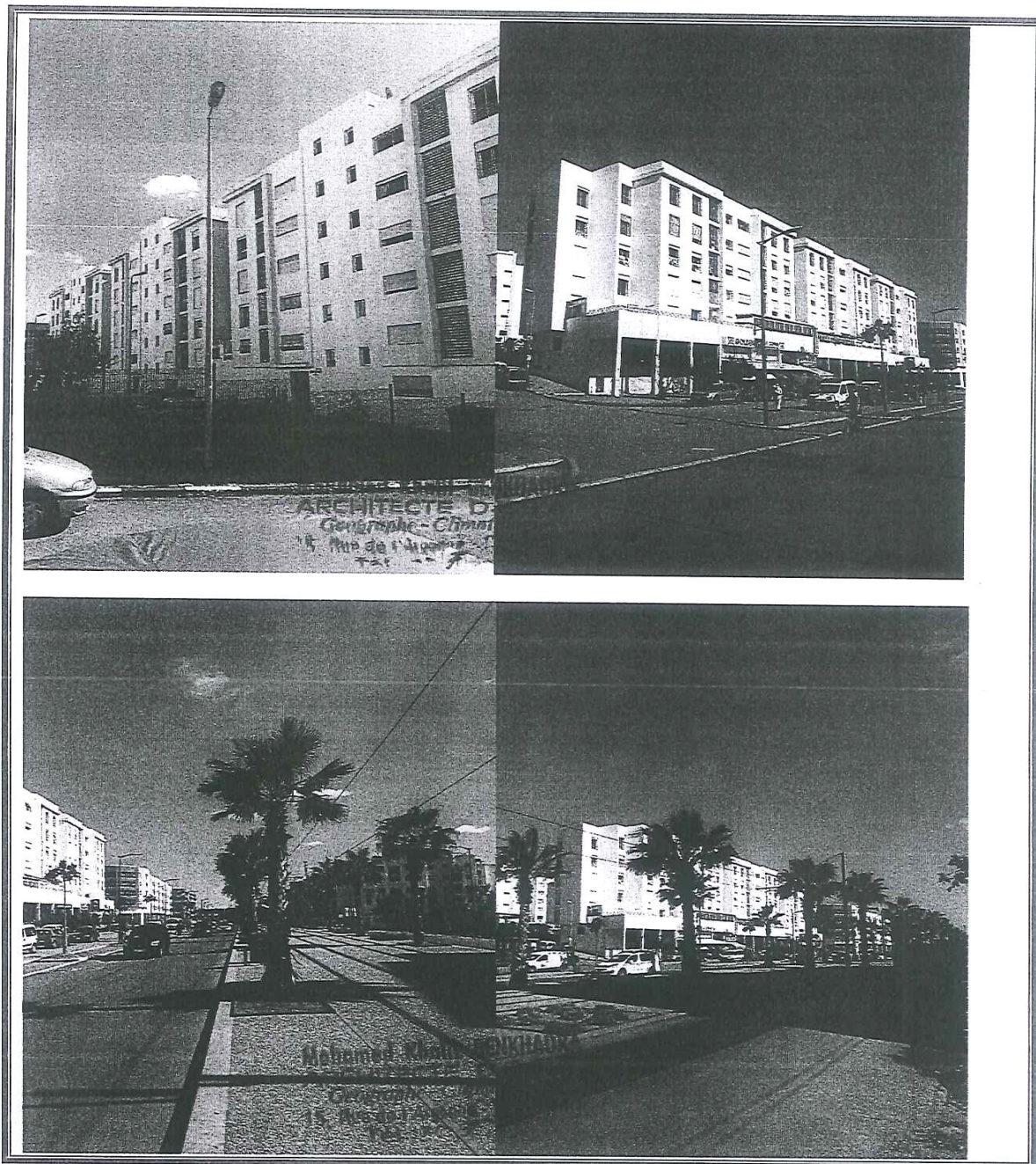
التصميم للعقار موضوع الخبرة بالطابق الثالث

Tableau de contenances					جدول المساحات				
Propriété dite	Titre n°	Indices des Parties		Situation	Surfaces (m²)		Consistances	Observations	
		Privatives	Communes		A l'intérieur du titre	Totale Avec Surplomb			
Nejma Sidi Moumen GH26 EA A9	T.96798/49	22-22a		3ème Etage	80	85	Appartement	Liée à la P.P 22 ^A au S/Sol Dont 5m² en Surplomb	
Nejma Sidi Moumen GH26 EA A10	T.96799/49	23			84	84	Appartement	Liée à la P.P 23 ^A au S/Sol	
Nejma Sidi Moumen GH26 EA A11	T.96800/49	24			85	85	Appartement	Liée à la P.P 24 ^A au S/Sol	
Nejma Sidi Moumen GH26 EA A12	T.96801/49	25			65	65	Appartement	Liée à la P.P 25 ^A au S/Sol	
" Pélivette GH26 "	T.95285/49	{ 8 9-9a		TOTAL	36	36	Cage d'Escaliers, ASC Et Esc. de secours Murs, piliers et gaines	Dont 3m² en Surplomb	
					46	49			
Mohamed Khalil BENKHADRA ARCHITECTE D.E.S.A. Géographe - Climatologue 15, Rue de l'Argence - Casablanca Tél. 30 30 30					17 Autres Immeubles	1446	1446	Vide	
					790	790			
					TOTAL	2632	2640		

جدول المساحات



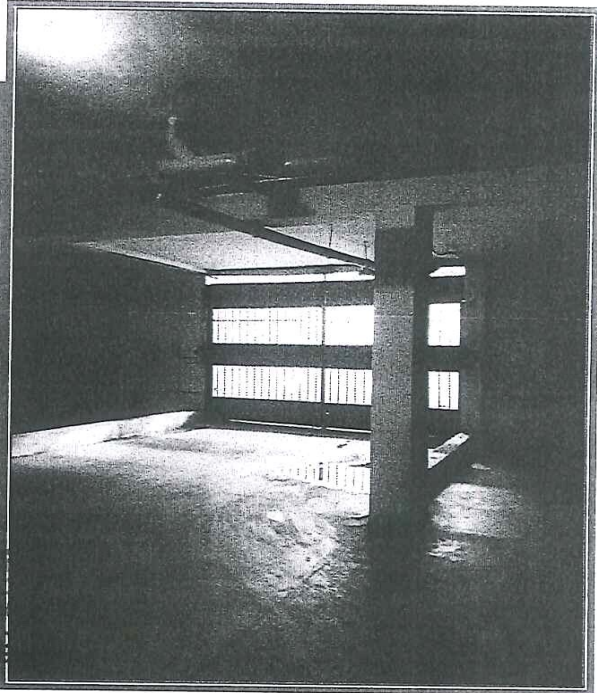
العمارة و المدخل



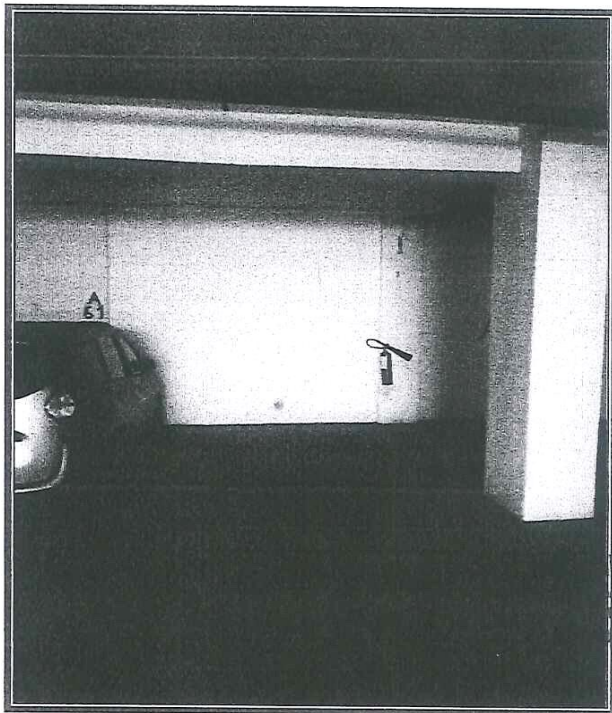
العمارة و الحي



مدخل الشقة



مدخل للتحت الأرضي



موقف السيارة



رمز للتحقق من البيانات
276CC88C-E07B-456E-8D25-347EF58E6D8C

Digitally signed
by SADIKI
FATIHA
Date: 2020.10.22
15:17:37 +01:00

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيدى البرنوصي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و
القانونية للرسم العقاري عدد 49/96798 هي كالتالي :

بيانات المالك	
الملك المسمى " نجمة سيدي مومن ج ه 26 او الف - الف 9 "، ذي الرسم العقاري عدد 49/96798 المتكون من: القسم المرفزة رقم 22A-22a-22، مساحتها 97 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الثالث و موقف للسيارة بالتحته الارضي من العمارة رقم A 10000/428 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/146 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 49/95285 المتكون من الإقامة الكائنة بالبيضاء سيدي مومن	
بيانات المالك	
1- سهام تواج (SIHAM TOUAI) بنسبة 2/1	
2- هشام كسي (HICHAM KESSA) بنسبة 2/1	
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك	
لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا : - التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .	
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2018/07/17 (سجل : 133 عدد: 226) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه ستمائة و خمسون الف درهم (650000 دھ) بفائدة معدلها 4.99 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: سهام تواج (المذكور(ة) أعلاه) هشام كسي لفائدة: البنك الشعبي مراكش - بني ملال () الشروط على الرهن: - منع التفويت - منع الرهن	

Mohamed Khali BENKHADKA
ARCHITECTE D.E.S.A.
Géographie - Climatologie
15, Rue de l'Argona - Casablanca
Tel : 30.58.54

الصفحة (2/1) رسم عقاري عدد : 49/96798
Service de la Conservation Foncière de SIDI BERNOUSSI

مصلحة المحافظة العقارية بسيدى البرنوصي

41 شارع المختار بن أحمد الكرواوي سيدي البرنوصي الدار البيضاء الهاتف : 060102759 . الفاكس : 065104793
41 Avenue Al Mokhtar Ben Ahmed Al Guernaoui Sidi Bernoussi, Casablanca Tel : 060102759 . Fax : 065104793

2 - إنذار عقاري المقيّد بتاريخ 2020/04/20، سجل : 6، عدد: 332، ضمانا لحدين قدره 650000 دھ
على حافة الملك المذكور
ضد :
-سھام تواج
للمائدة:
-البنك الشعبي مراحش -بني ملال ،
-ھشام حسی

حرر بسیدی البرنوصي في: 2020/04/22 على الساعة 5 و 7 دھية و 3 ثابته

من المحافظ و بأم ماله

سجل المداخليل :

رقم :

مدفوع : 00 دھم

بتاريخ: 2020/04/22

طالب الشهادة : بن خضراء محمد خليل

Mohamed Khalil BENKHADRA
ARCHITECTE D.E.S.A.
Généraliste - Climatologue
15 Rue de l'Indépendance - Casablanca

رسم عقاري عدد : 9/96799 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de SIDI BERNOUSSI

محافظه المصافحه العقارية لسیدی البرنوصي

بشارع المختار بن أحمد الكرنوي سيدي البرنوصي الدار البيضاء الهاتف : 060.02759. الفاكس : 065.0.793

Avenue Al Mokhtar Ben Ahmed Al Guernaoui Sidi Bernoussi, Casablanca. Tel : 060.02759. Fax: 065.0.793