

24624
CHAMI SAMIR

Architecte D.E.S.A.

Urbaniste



الشامي سمير

مهندس معماري

120 JAN 2020

تقرير خبرة مرفوع الي السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2019/8103/36489

ملف التنفيذ : 2018/8516/2788 - رقم ملف الخبرة : 3187

القاضي المقرر : أذ / نكبي مونير - نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بناء على القرار الذي تم بموجبه تعييني خبيرا في الملف المشار إلى مراجعته طرته، يشرفني
أن أقدم إلى المحكمة الموقرة تقريرا في الموضوع.

الطالب : القرض الفلاحي المغربي جاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات
و شريكها بهيئة الدار البيضاء. من جهة المدعي
المطلوب : لكحل فاطنة و من معها - من جهة المدعى عليهم
مهمة الخبير :

- 1/ التوجه إلى العقار
- 2/ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته.
- 3/ ذكر التحملات و ذلك بالتنصيص- هل العقار مكري للغير أو مغلقا،
أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- 4/ تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار
- 5/ إعداد تقرير في الموضوع

- التوجه إلى العقار قصد معاينته :

العقار يوجد بدائرة ابن احمد قبيلة اولاد امحمد فرقة اولاد عبد الله - فهو عبارة عن أرض فلاحية قرب "سد تامسنا Barrage Tamesna". فالعقار يبعد عن مدينة بن احمد بحوالي 34 كلم تقريبا عبر طريق الثانوية الوطنية رقم P3608 من بينها 4 كلم غير معبدة (Piste).

العقار يوجد في تراب جماعة قرية "مكارطو" دائرة "ابن احمد" اقليم سطات .

- بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة " المحافظة العقارية لسطات":

يمكن استخلاص العناصر التالية :

* مساحة العقار 18 هكتار و 69 آر - العقار يحتوي على الرسم العقاري : C/33477 -

* يوجد 30 وارثا و وارثة لهم بيانات الحقوق العينة و التحملات العقارية و الشروط على الملك و على المالك :

1/ حق مرور المقيد بتاريخ 1947/02/27 (سجل 94 عدد 2136)

2/ إنذار عقاري المقيد بتاريخ 1989/05/12 ضمانا لسلف قدره 267 115.86 درهم على كافة الملك المذكور . الرهن المحلي ضد محمد لكحل بن محمد بن العربي لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي المغرب.

3/ إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2018/07/11 ضمانا لدين قدره 60 000 درهم على كافة الحقوق المشاعة ضد محمد لكحل بن محمد بن العربي و ورثة الحاج لكحل بن محمد لكحل بن محمد بن العربي السادة المذكورين سابقا لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي المغربي.

تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار :

على حسب ما شاهدناه في المنطقة ، الموقع الذي يوجد فيه هذا العقار ، و بعض الإطلاع على الأثمنة المروجة في الجوار من طرف بعض أعوان السلطة ، و بعض الإطلاع على الأثمنة المروجة في المنطقة من طرف أيضا بعض السكان المجاورين للعقار ، يمكن أن نركز بالأساس على العناصر و المعطيات الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

- فنمن العقار نحدده كما يلي :

يمكن تحديده في : 38 000 درهم للخدام الكبير الواحد - أي ما يناهز 190 000 درهم للهكتار الواحد .

- فإذن مساحة العقار هي : 18 هكتار و 69 آر X 190 000 = 3 551 100 درهم

ملاحظة :

على حسب المقاييس الجاري به العمل ، يمكن التخفيض بخمسة عشرين بالمائة 25% في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو : 2 264 000 درهما (مليونين و مائتين وأربع و ستين ألف درهم).

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.
و تفضلوا سيدي الرئيس، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

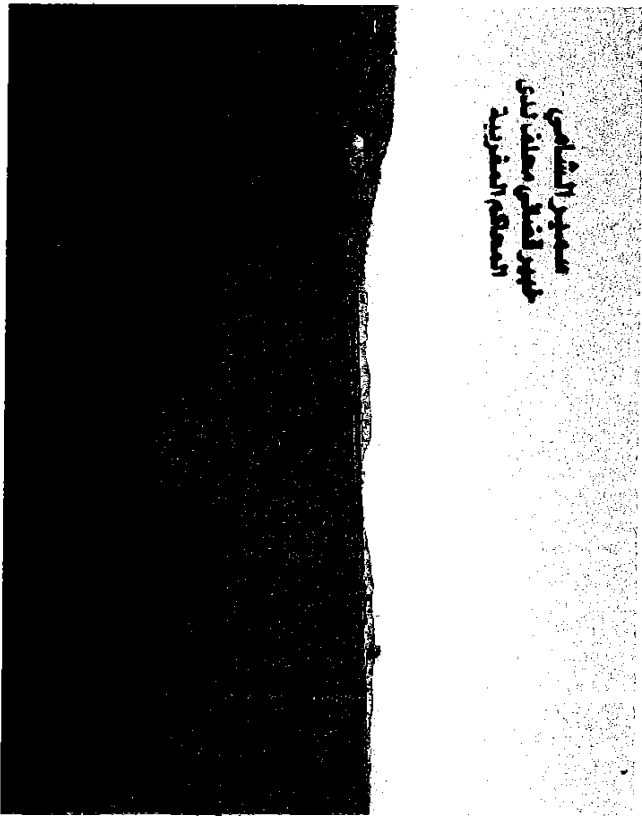
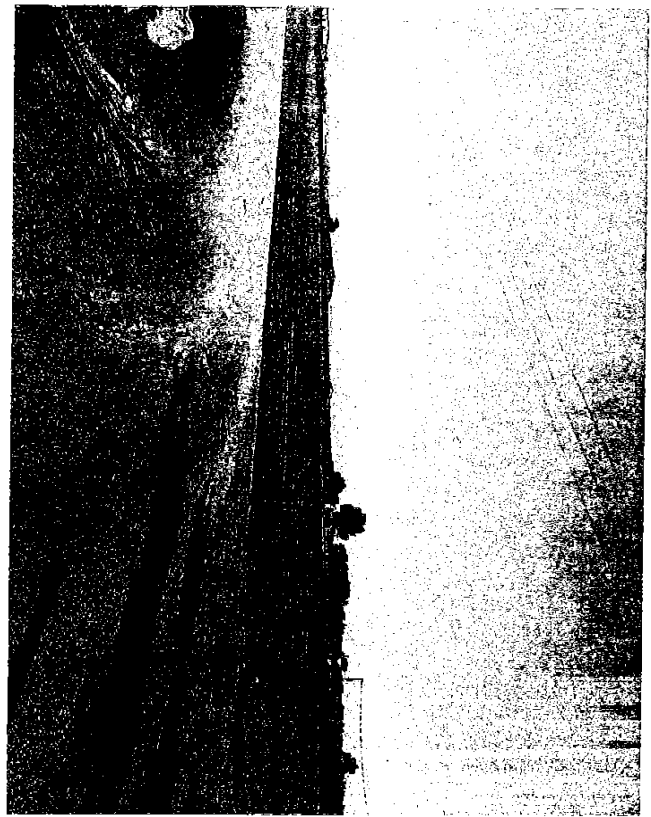
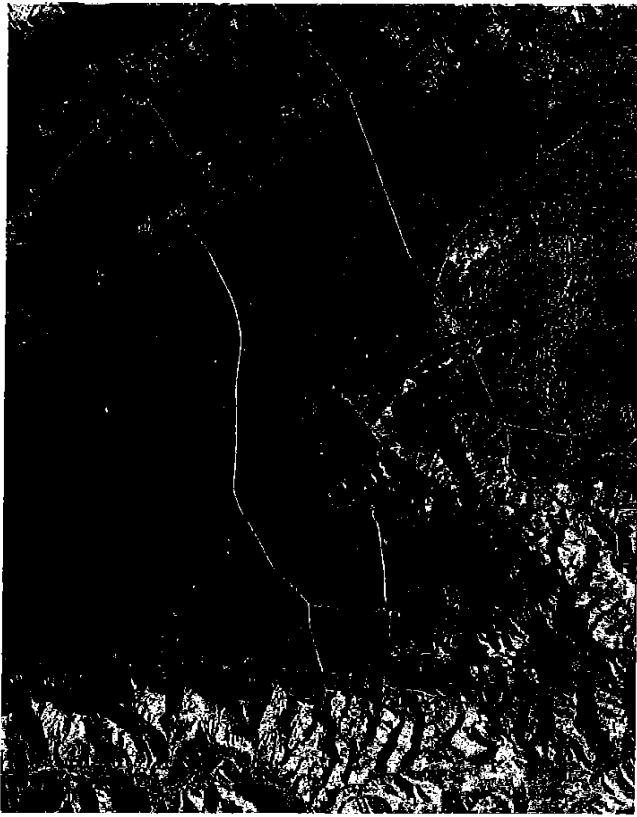
المرفقات :

- صورة تحدد موقع العقار
- 3 صور للعقار توضح الطريق الغير المعبدة التي تربطه بالطريق رقم P3608.

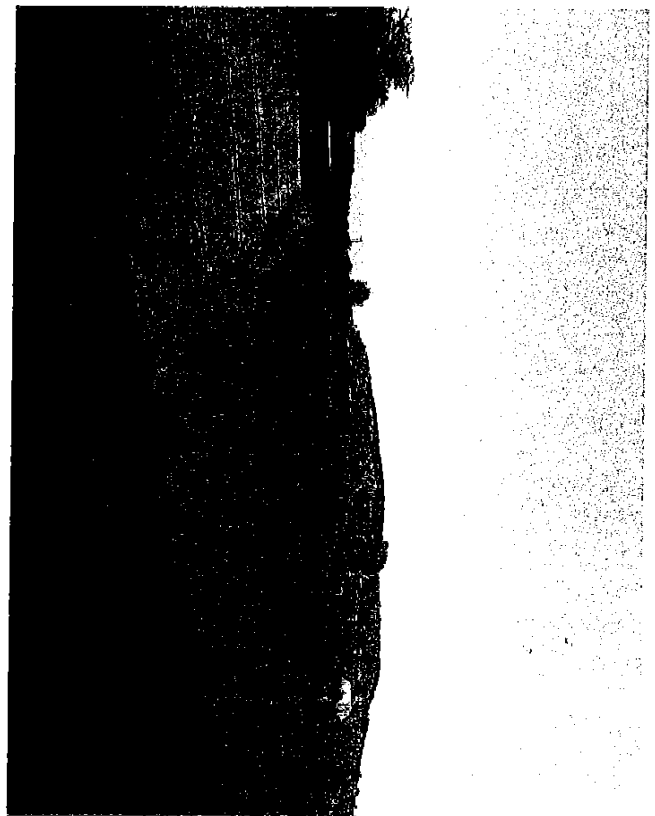
تحت جميع التحفظات

الخبير سمير شامي

سمير الشامي
خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية



سمير الشامي
طهر قضايي معلف لدى
المحاكم المفروية



سمير الشامي
طهر قضايي معلف لدى
المحاكم المفروية