

الخبير محمد لازم

64030

- خبير قضائي محلف لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء
- عضو في المنظمة الدولية للخبراء العقاريين (RICS) - لندن
- ماجستير في تسيير المشاريع X-Collège Polytechnique de Paris
- خبير معتمد في مراكز البيانات (DCIS/DCES/DCIE) - USA
- مهندس الدولة في الهندسة المدنية (EHTP)
- خبير دولي في العقار
- الدبلوم الفرنسي للدراسات الاقتصادية والقانونية المطبقة في البناء والسكنى

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

القاضي المقرر : الأستاذ مونير نكبي

ملف رقم : 2020/8103/9962

تاريخ إنجاز التقرير : 09/09/2020

05 22 22 55 66



شارع الحسن الثاني عمارة رقم 193، الطابق 10، رقم 19، الدار البيضاء

سلام تام بوجود مولانا الإمام.

وبعد، سيدي الرئيس،

يشرفني أن أوافي جانبكم بتقرير الخبرة الذي كلفت بإنجازه في الملف المشار إلى مراجعته أعلاه والذي مفاده :

أشكركم على حسن الاستقبال
1983 شارع الحسن الثاني - الجزائر
10 رقم الهاتف 19 - الفاكس 88
البريد الإلكتروني 2020/8103/9962

1- ماهية الحكم



التأشير: محمد لازم
483 شارع الحسن الثاني، الطابق
10، رقم الشقة 19 - الدار البيضاء
الهاتف : 0522 22 55 86

إجراء خبرة عقارية وذلك بالانتقال إلى العقار موضوع الخبرة و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني .

2- الإنجاز



الخبير : محمد لازم
153، شارع الحسن الثاني، الطابق 10
رقم الشقة 19 - الدار البيضاء
0522 22 55 66

عند توصلي بالمأمورية المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة، قمت بالانتقال إلى العقار موضوع الخبرة ، وذلك في يوم 2020/09/08 على الساعة الحادية عشر صباحا ، قصد معاينة وتفقد مكونات العقار موضوع الخبرة ، وقد وجدنا في استقبالنا السيدة زينب الهبياني .

المختبر : محمد عبد السلام
أ.م.م. طارق الحسن الحادي الطائي
ب.م.م. - المنطقة 19 - الدار البيضاء
0620 22 55 55

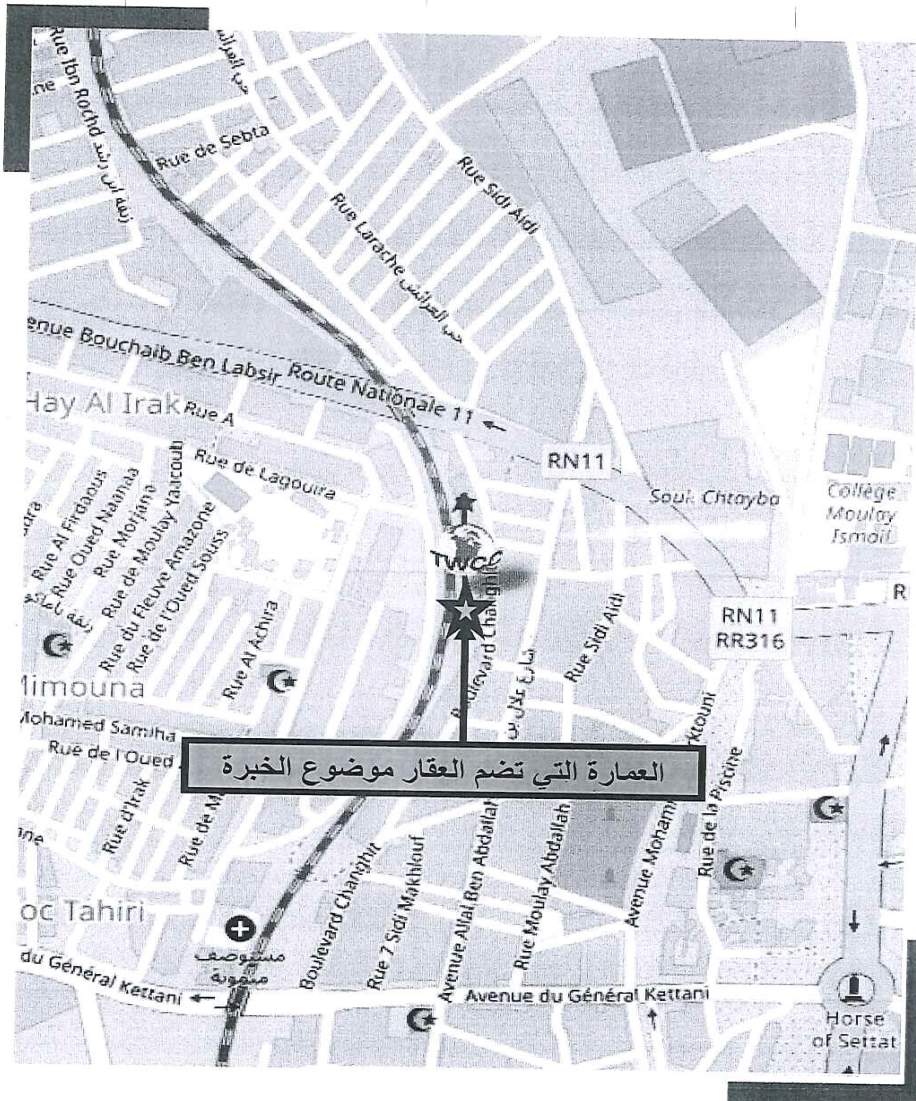
3- موقع العقار

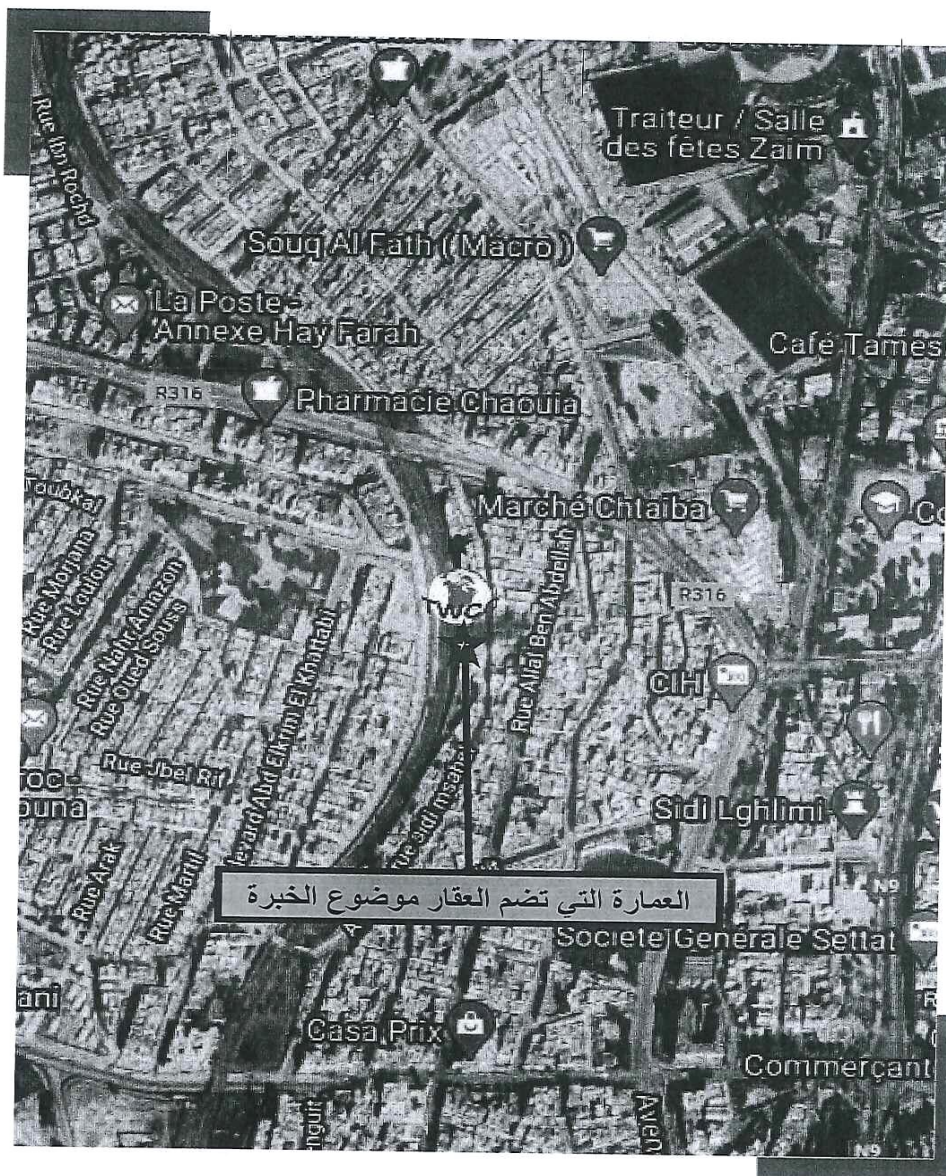


التأجير : محمد لازم
193 شارع الحسن الثاني، الطابق
10، رقم الشقة 19 - الدار البيضاء
0522 22 55 66

يوجد العقار موضوع الخبرة بسطات.

موقع العقار موضوع الخبرة موضح في الصور التالية :





واجهة العمارة التي تضم الشقة موضوع الخبرة :



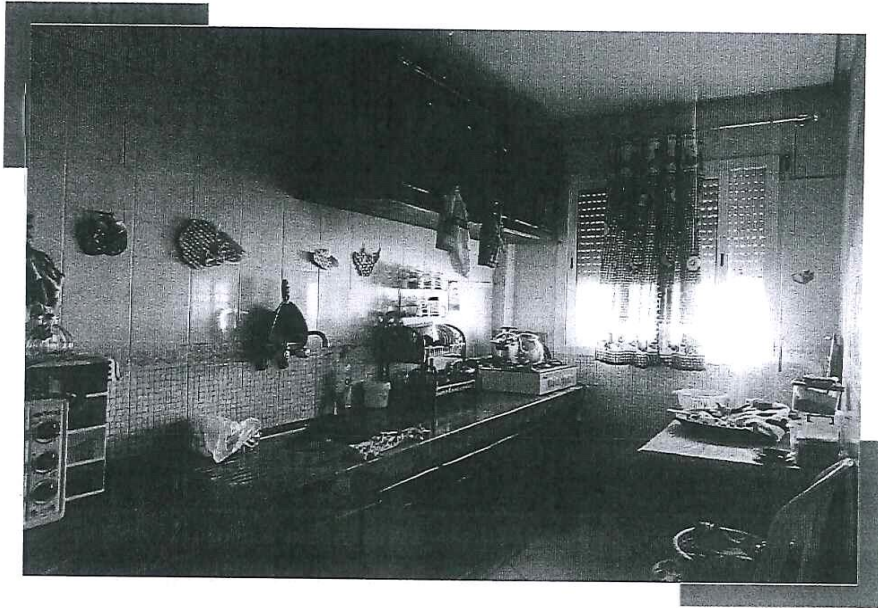
4- تحديد مدى أقدمية
العقار موضوع
الخبرة و طبيعة
استغلاله
والقيمة الحقيقية
للعقار



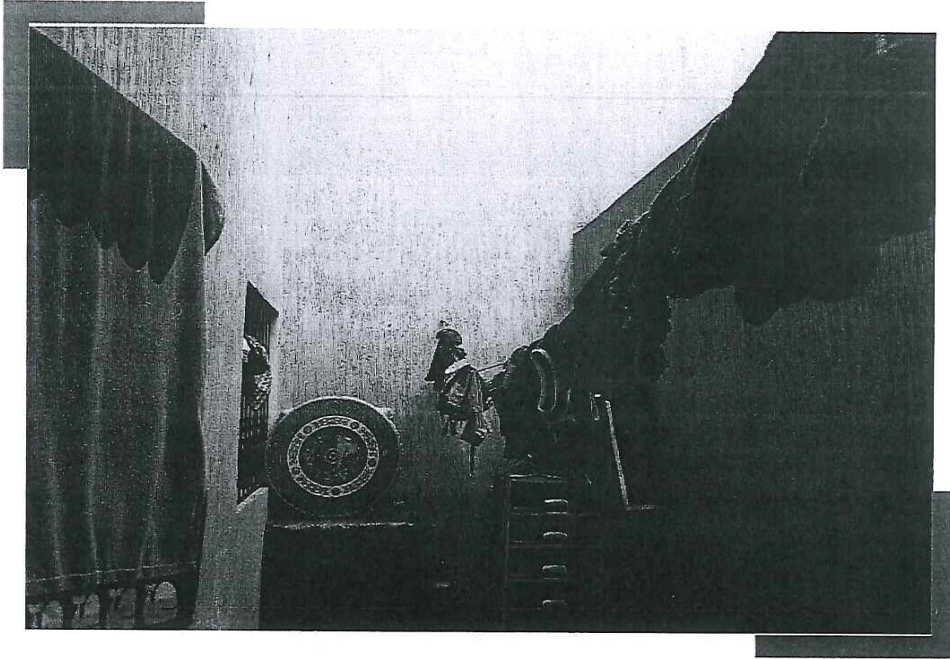
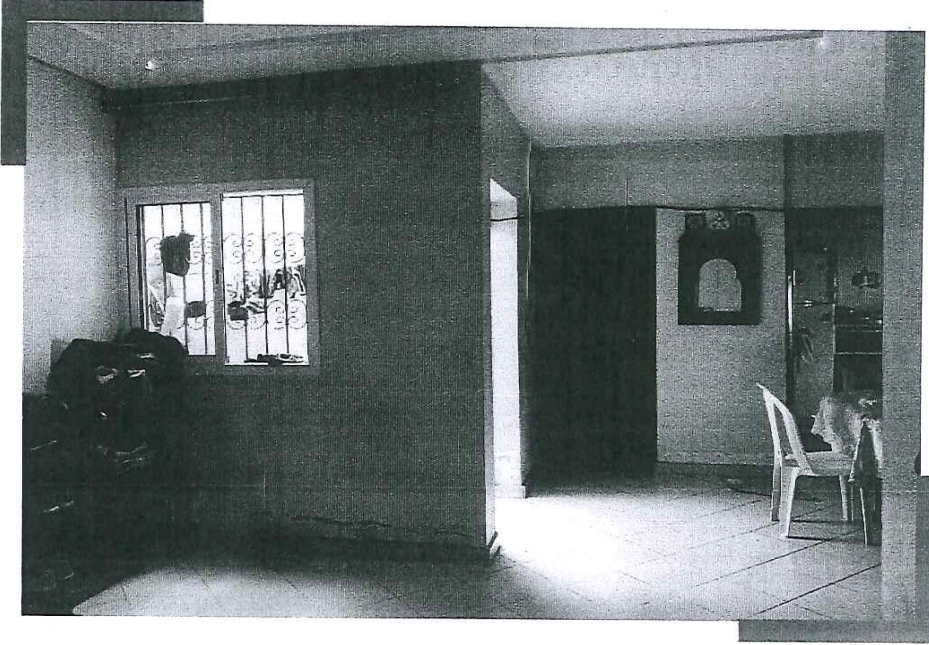
المدير : محمد لازم
103 شارع الحسن الثاني، الطابق 10
10 رقم الشقة 19 - الدار البيضاء
0522 22 55 66



A black and white photograph of a dimly lit interior room. A bright window with two panes is the primary light source, casting a strong glow. A round table is positioned in the center of the room. The walls are covered in patterned wallpaper, and a chandelier hangs from the ceiling.



تاريخ : 18/03/2020
موقع : 18/03/2020
V2020 12 10 10



حيث، من خلال تصريحات السيدة الهيباني زينب، فقد تبين لنا أن الشقة موضوع الخبرة ، تقطنها
السيدة زينب الهيباني رفقة زوجها السيد سعيد الغزلاني وأولادهما .

4-2 - تحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع الخبرة :

أ - ثمن بيع العقار موضوع الخبرة في السوق :

من خلال المعاينة والتحريات الميدانية والدراسات المعمقة ، فإننا نقدر ثمن بيع الشقة موضوع الخبرة في السوق في مبلغ : 257 000 درهم.

ب - ثمن بيع العقار موضوع الخبرة في المزاد العلني :

بما أن ثمن بيع العقار موضوع الخبرة في السوق هو : 257 000 درهم

فإننا نقدر الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني في:

$$\text{درهم } 257\,000 \times 0,8 = 205\,600$$

القيمة المقربة : 206 000 درهم

خلاصة



❖ من خلال المعاينة الميدانية للعقار موضوع الخبرة، تبين لنا أن هذا الأخير متوسط العهد .

❖ بعد وصولنا إلى العقار موضوع الخبرة، قمنا بمعاينة وتفقد مكونات هذا العقار برفقة السيدة زينب الهبياني. ومن خلال هذه المعاينة، تبين لنا أن هذا العقار هو عبارة عن شقة بالطابق الأرضي .

❖ من خلال تصريحات السيدة الهبياني زينب، فقد تبين لنا أن الشقة موضوع الخبرة. تقطنها السيدة زينب الهيماني رفقة زوجها السيد سعيد الغزلاني وأولادهما .

❖ ثمن بيع العقار موضوع الخبرة في السوق هو :

257 000 درهم.

❖ الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني هو:

206 000 درهم.

المدير : محمد لازم

193 شارع الحسن الثاني، الطابق

10، دقة الشقة 19 - الدار البيضاء

0522 22 53 66

٥٥

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي التي كلفت بها.

والسلام.



المرفقات :

- المرفقة رقم 1 : نسخة من شهادة الملكية الخاصة بالعقار موضوع الخبرة.
- المرفقة رقم 2 : نسخة من الحكم.

المرفقة رقم 1



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسطات الممضى أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 15/40810 هي كالتالي :

بيانات المالك

الملك المسمى " الفتح-3"، ذي الرسم العقاري عدد 15/40810 يتكون من:
القسم المرفزة رقم 3، مساحتها 71 سلتار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي بها فيها 7 أمتار مربعة ساحة.
300/32.52 من أرض العمارة، و 100000/10840 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد T/1485
المتكون من العمارة الكائنة بسطات

بيانات المالك

- 1- سعيد الغزلاني بن عبد الله بنسبة 2/1
- 2- زينب الهيباني بنت لغليمي 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 2013/01/09 (سجل : 85، عدد: 1277) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبالغه ثلاثمائة و ثلاثون الف درهم (330000 دھ) بفائدة معدلها 5.8 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

سعيد الغزلاني بن عبد الله (المذكور(ة) أعلاه)

زينب الهيباني بنت لغليمي

لفائدة:

البنك المغربي للتجارة والصناعة (BMCI)

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد، منها

-منع التفويت

الصفحة (2/1)

رسم عقاري عدد : 15/40810

Service de la Conservation Foncière de Settat

مصلحة المحافظة العقارية لسطات

الحي الإداري سطات الهاتف : 060102846 . الفاكس : 065104968
Quartier Administratif Settat Tel : 060102846 . Fax : 065104968

المرفقة رقم 2

رقم الملف الأصلي: 2020/8103/9962

رقم ملف الخبرة : 949

رقم الحساب الخصوصي : 9711

تاريخ التحويل :



تبليغ أمر بإجراء خبرة إلى الخبير

إن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء الموقع أسفله بناء على الأمر الصادر من طرف مونير نكبي بتاريخ في القضية المشار إليها طرته والذي عين بمقتضاه السيد/السيدة محمد لازم أجرته/أجرتها 3000.00 درهم خبيراً فيها والذي عليه أن يضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة خلال أجل 15 يوم من تاريخ التوصل مصحوباً بالنسخ المساوية للأطراف.

نعلم الخبير بأنه إن لم يتأت له القيام بالمهمة المسندة إليه أو لم يقبل بها فإننا سنعين خبيراً آخر بدلا عنه.

رفقته نسخة حكم

حرر بالدار البيضاء في 2020/07/29

موافق:.....

الإمضاء

نموذج رقم 30038

يجب تقديم طلب للتجريح في الخمسة أيام التالية لتبليغ الأمر الذي عين الخبير أو الخبراء

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون خبرة على عقار

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف التجارية بالدار
البيضاء
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

نحن نكبي مونير نائب/ة رئيس/ة المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه المقدم من طرف البنك المغربي للتجارة
و الصناعة بواسطة الأستاذ /ذة بسمات - العراقي المحامي /ة بهيئة هيئة
المحامين بالدار البيضاء في مواجهة الهيبياتي زينب والرامي إلى إجراء خبرة على
العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 40810/15 الكائن بسطات
وحيث يظهر أن الطلب مبني على أساس.
وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم
53/95 المحدث للمحاكم التجارية.

لهذه الأسباب

نعين الخبير السيد محمد لازم الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد
مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك
بالتصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن
الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.
ونحدد أتعاب الخبرة مؤقتا في مبلغ 3000.00 درهم يؤديها الطالب /ة داخل
أجل أسبوع من تاريخ صدور هذا الامر تحت طائلة حفظ الملف .
وعلى الخبير المذكور أن يضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة داخل أجل 15
يوما من تاريخ توصله.
ونصرح بأن على الخبير الرجوع إلى مأمور التنفيذ في حالة وجود تعذر القيام
بمهمته بسبب من الأسباب بما في ذلك وجوده للمحل مغلقا.

حرر بمكتبنا بتاريخ 25/06/2020

لإمضاء

ملف رقم:

2020/8103/9962

أمر رقم:

9962

ملف التنفيذ رقم :

2020/8516/639

الطالب :

البنك المغربي للتجارة و الصناعة
المحامي :

بسمات - العراقي

ضد

المطلوب

الهيبياتي زينب

عنوانه :

بجي الشيخ زينة سيدي امساهر

الرقم 103/سطات - سطات

المفوض القضائي :

2020/06/05

مقال رام إلى تعيين خبير

ر: 18/64030

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيد الرئيس

إن البنك المغربي للتجارة والصناعة ، شركة مساهمة رأسمالها 1.327.928.600 درهم مقره الأساسي ب 26 ساحة الأمم المتحدة الدار البيضاء.
يمثله و يديره السادة رئيس و أعضاء مجلس إدارة الجماعية و أعضاء مجلس الرقابة القاطنين جميعا بصفتهم هذه بنفس العنوان أعلاه
الجاعل محل المخابرة معها بمكتب الأستاذتين بسمات الفاسي فهري وأسماء العراقي الحسيني المحاميتين
بهيئة الدار البيضاء

نه الشرف بان يعرض على أنظار جنابكم ما يلي:

حيث ان العارض يباشر حاليا إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للعقار المملوك للسيدة الهيباني زينب والسيد الغزواني سعيد المدعو " الفتح-3" الكائن بحي الشيخ زقة سيدي امسائل الرقم 103/سطات موضوع الرسم العقاري عدد 15/40810.

حيث أن هذه الإجراءات هي موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2020/8516/639 كما يتجلى ذلك من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري المدلى به طيه
مرفقة 1: إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري
حيث أن العارضة لها مصلحة كبيرة في المطالبة بتعيين خبير قصد تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني للعقار الأنف الذكر

لذا ومن اجله

تلتمس العارضة من جنابكم سيدي الرئيس :

- تعيين احد السادة الخبراء في المادة العقارية تكون مهمته :

الانتقال إلى :

العقار المملوك للسيدة الهيباني زينب والسيد الغزلاي سعيد المدعو " الفتح-3" موضوع الرسم العقاري عدد 15/40810 الكائن بحي الشيخ زقة سيدي امساجل الرقم 103/سطات موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2020/8516/639.

وعند حلوله يعين المكان :

- وصف العقار الأنف ذكره

- تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمراد العلني للعقار الأنف الذكر .

- العمل على معرفة ما اذا كان هذا العقار يشغله أي شخص أم انه شاغر وإذا كان يحتله أي شخص مطالبتة بالإدلاء بموثبه الكاملة وتوضيح الإطار الذي يشغل فيه هذا العقار المرهون وإذا كان مكتريا له مطالبتة ببيان تاريخ بداية العلاقة الكرائية ومعرفة السومة الكرائية الشهرية التي يؤديها للمالكين

- مطالبتة بالإدلاء للخبير بصورة من عقد الكراء ان وجد او بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه

- تحرير تقرير بكل ذلك مرفوقا بالتصميم الطبوغرافي وخريطة لموقع العقار لدى كتابة الضبط المختصة بهذه المحكمة قصد الرجوع إليه قانونا

- البث في الصائر وفق ما يقتضيه القانون.

تحت جميع التحفظات

طيه /

- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري