

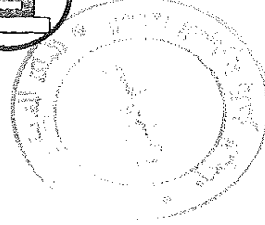
CHAMI SAMIR

Architecte D.E.S.A.

Urbaniste

Expert près les Tribunaux

12 0 JUL 2017



شامي سامير

مهندس معماري

خبير لدى المحاكم

تقرير خبرة مرفوع الى السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2017/8103/17442

ملف التنفيذ رقم 2016/36

القاضي المقرر: أذ / خالد يوسف

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.

المطلوب : السيد مول الواد محمد

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 و صعوبة الوصول اليه :

العقار يوجد على بعد 21 كلم من مدينة "بنسليمان" عبر الطريق الثلاثية رقم 3315 ثم الطريق الثلاثية رقم 3325 .

مدينة "بنسليمان" تبعد عن مدينة البيضاء بحوالي 60 كلم -

و عند وصولنا الى مدينة "بنسليمان" توجهنا مباشرة الى المصلحة العقارية و المسح العقاري (CADASTRE) لبنسليمان لتحديد موقع العقار الذي يبدو في الأول أنها أرض فلاحية فيصعب الولوج إليها .

فاتجهنا فور أخذنا المعلومات التقنية، صوب الطريق الثلاثية رقم 3315 ذو حجم صغير (3م) صعبة و وعرة المرور ثم اتجهنا الى قرية "زيادة" عبر الطريق الثلاثية رقم 3325 . و اخدنا طريق غير معبدة طولها 2 كلم (PISTE NON GOUDRONNEE DIFFICILE D'ACCES)

و لما وصلنا الى موقع العقار لم نجد أحدا نظرا لكثرة الحرارة المفردة التي عرفها هذا اليوم . و لولا تواجد السوق الأسبوعي قرب مركز "زيادة" لما وجدنا أي شخص . و بالفعل، أوقفنا سائق سيارة الأجرة فسالناه عن موقع العقار و عن اسم مالكة "مول الواد" فقيل لنا أنه بجوار المقبرة الموجودة فوق الكدية ، و أن صاحبه غير موجود ذلك اليوم. فأخذنا بعض الصور للمنطقة .

فأخلاصة العقار عبارة عن أرض فلاحية -

- بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة "المحافظة العقارية لبنسليمان" يمكن استخلاص العناصر التالية :

* الملك المسمى " أرض الدهيلات "

* مساحة العقار : 46 هكتار و 64 آر -

العقار يحتوي على الرسم العقاري : 12317/د -

* فعدد مالها كثيرون من بينهم السيد مول الواد محمد الذي يملك 1334016 / 230400000 الذي يملك نسبة 0.00579 -

مساحة القسمة تساوي للمالك السيد مول الواد محمد : 2700.45 م² - متر مربع

* له ستة رهون من الرتبة الأولى الى الخامسة . ثم الرهن الرسمي الأخير بتاريخ 1995/12/14 ضمانا لسلف مبلغه 440 372.05 درهم من طرف السيد مول الواد محمد لفائدة الصندوق للقرض الفلاحي.

* إنذار عقاري ضمانا لسلف مبلغه 440 372.05 درهم على كافة الحقوق المشاعة -

- تحديد قيمة المتر المربع و الثمن الحقيقي :

على حسب ما حصلنا عليه من معلومات في هذه المنطقة قمنا في الأول بالاتصال ببعض الوكالات العقارية المتخصصة التابعة لمدينة بنسليمان و بعض الإطلاع على الأثمنة المروجة في المنطقة من طرف بعض السكان المجاورين ، و طبقا لما ذكرناه آنفا ، فثمن العقار يختلف من بينهم.

يمكن تحديده في : 18 000 درهم للخدام الواحد - أي ما يناهز 18 درهم للمتر المربع -
- فإذن مساحة العقار هي : $18 \times 2700.45 = 48\,608.10$ درهم

ملاحظة :

على حسب المقاييس الجاري به العمل ، يمكن التخفيض بعشرين بالمائة 20% في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو : 39 000.00 درهما (تسع و ثلاثين درهما).

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

المرفقات :

- 2 تصاميم هندسي طبوغرافي تحدد موقع العقار
- 4 صور للعقار توضح الطريق الغير المعبدة و المقبرة بجوارها.

المشامي سامي
مهندس معماري
خبير معارف لدى المحاكم
المركز التجاري نادية - طريق الجديدة
دائرة 3 - البيضاء - الهاتف : 022 23.12.48

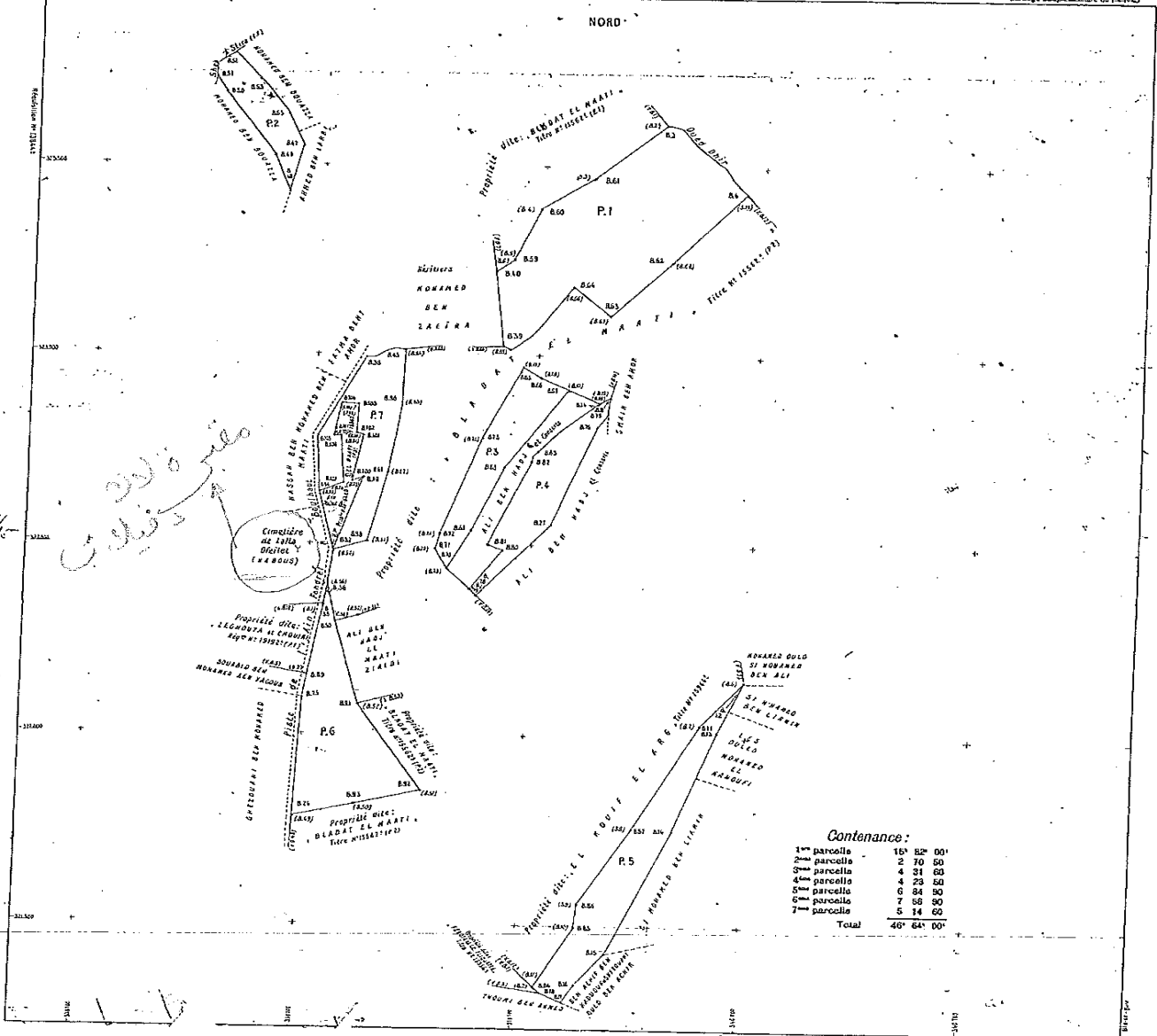
الشامي محمد
مهندس معماري
في بيوت معارف لدى المحاكم
مركز التجاري تانية - طريق الجديدة
مارة 3 - البيضاء الهاتف: 022.23.12.49

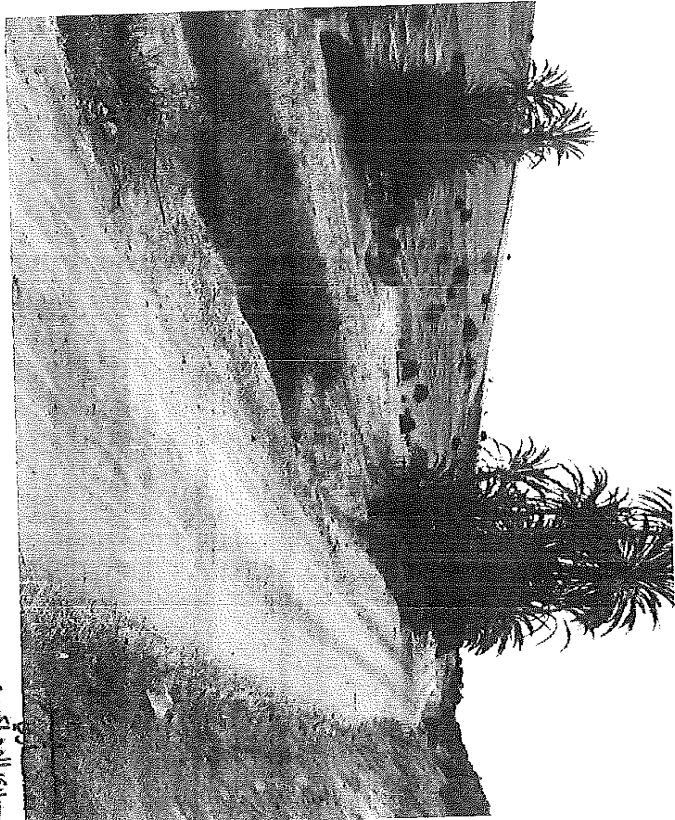
Propriété dite : Ard Dhilat

Les Cotes de Contenance ont été prises de la Re. d'Alger au Nord et de la Re. d'Alger au Sud et de la Re. d'Alger au Nord et de la Re. d'Alger au Sud

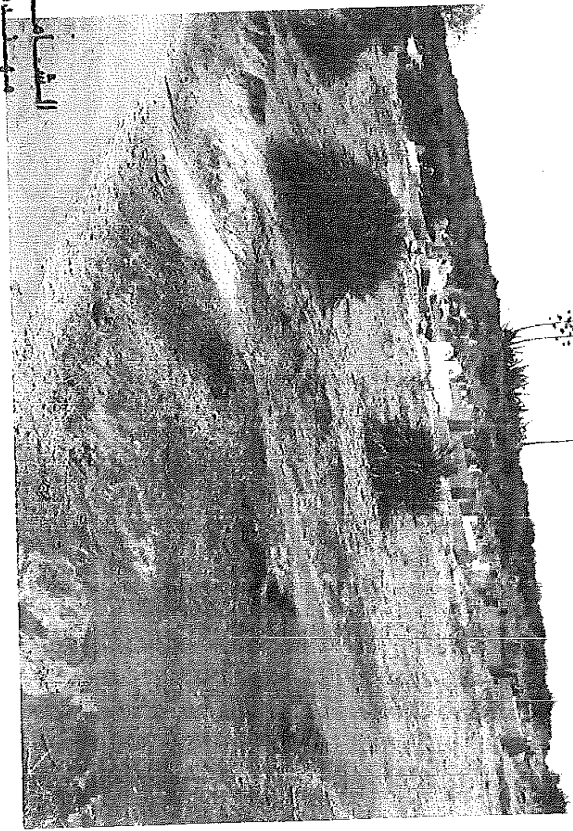
Tire 12317

Echelle 1 : 5000
Plan daté le 18 Octobre 1951
Ligne de la propriété
Boréage simplifié mesure de 1.4.1942

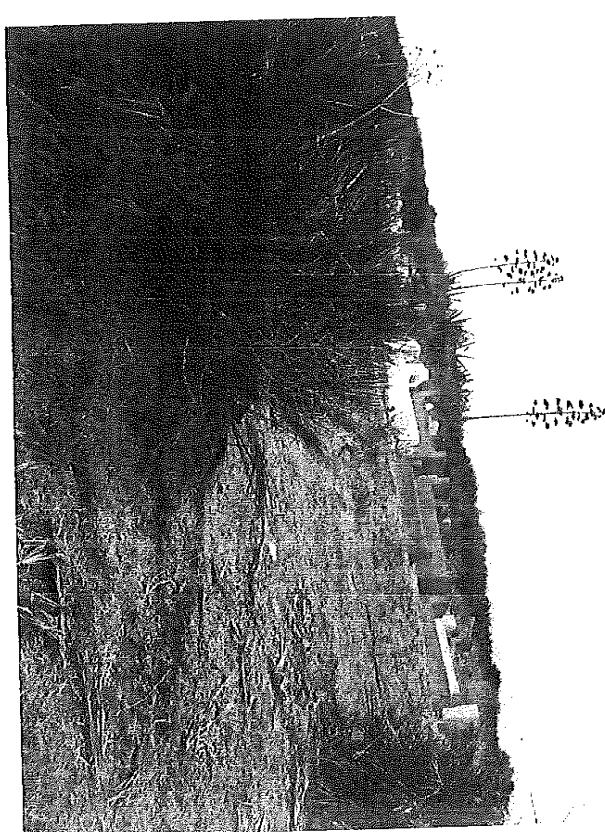




مركز تجاري تاردية - طريق الجديدة
 022231249 - أحياء، الهاتف



الشامية



مركز تجاري تاردية - طريق الجديدة
 022231249 - أحياء، الهاتف