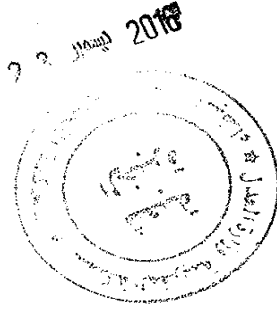


بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

48503

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



ملف عدد : 2016/4/30684

أمر رقم : 2016/30684

ملف التنفيذ رقم : 2014/934

القاضي المقرر : الأستاذ/ خالد يوسف

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

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76

الدار البيضاء في 2016/12/22

محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

- ملف عدد : 2016/4/30684
- أمر رقم : 2016/30684
- ملف التنفيذ رقم : 2014/934
- القاضي المقرر : الأستاذ/ خالد يوسف

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

- الطالب : القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني المحامي ذة / بسمات وشريكتها.
- المطلوب : السيد عبد الرحيم الدرويش.

سيدي الرئيس :

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

1- مأمورية الخبرة :

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 32/4839 الكائن ب:

شارع المختار بن أحمد الكراوي، حي مباركة، مجموعة 113، رقم 26، البرنوصي الدار البيضاء.

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد 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 الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76

2- الانتقال إلى العقار و معاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد **32/4839**، قصد الوصول إليه ببسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، كما عملت على استخراج نسخة من حساب المساحة وتحديد لها هذا 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 **الخميس 2016/12/22** على الساعة **12:35**، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه.

ولدى زيارتنا لعين المكان استقبلنا من طرف السيدة السعدية حربي، المزدادة بتاريخ **1938**، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم **BJ147644**، صالحة لغاية **2022/01/25**، بنت بوشعيب بن عمرو ويامنة بنت الجيلالي وزوجة محي الدين، القاطنة بحي السعادة زنقة **19** رقم **32** سيدي البرنوصي البيضاء. السيدة السعدية حربي هي أم السيدة جواهر محي الدين و حكيمة محي الدين اللتان اكرتتا العقار (رهن) بما قدره **280.000,00** درهم كتسبيق وسومة كرائية **400** درهم للشهر الواحد من عند السيد عزيز بوسبولة الذي ينوب على السيد عبد الرحيم الدرويش حسب تصريحات السيدة السعدية حربي. بهذا يكون العقار مكرى ومشغول من طرف الغير.

3- نتائج المعاينة

يتعلق الأمر ببناية من طابق سفلي وغرفة بالطابق العلوي يتواجد ب : شارع المختار بن أحمد الكراوي، حي مباركة، مجموعة **113**، رقم **26**، البرنوصي الدار البيضاء، مساحة الأرض التي شيد عليها العقار حسب شهادة الملكية **75.00** متر مربع .

يشتمل الطابق السفلي للعقار على :

394، شارع الزرقطوني، شقة **8**، الدار البيضاء
الهاتف **06.67.31.46.76**

صالون ، غرفة ،مرحاض، مطبخ و بهو.

الطابق العلوي : غرفة واحدة و حمام.

يوجد العقار ذي الرسم العقاري عدد 32/4839 بحي البرنوصي. من مميزات العقار أنه يطل على شارع المختار بن أحمد الكراوي و يحيط بالعقار حديقتين غير منتميتين أصلا للرسم العقاري .

تعتبر هذه المنطقة (حي مباركة البرنوصي) من الأحياء المتوسطة بيئة وموقعا ، حيث يوجد بها العديد من المحلات التجارية ، أبنائك ، المحافظة العقارية،مسجد القدس، مقاهي ومطاعم الخ. و للعقار ميزة خاصة أنه يطل على واجهتين. مرافق العمران ككل بخصوص الصيانة والتحسينات لأبأس بها .

4- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة :

بناء على التجريبات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من

الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة منطقة حي مباركة

البرنوصي،قصد التأكد أكثر عن الأثمنة المتعلقة بالعقارات المجاورة

والمماثلة للرسم العقاري وعلى الأسس المعتمدة في تحديد ثمن العقار سواء

ما تعلق منها بمواصفات ومميزات العقار ،كموقعه و مساحته و نوعية بناءه

و مشتملاته ، ارتأينا من خلال هذه المعطيات :

تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 32/4839، في

القيمة التجارية وقت إجراء الخبرة كالتالي :

$$75,00 \text{ متر مربع} \times 17.000,00 \text{ درهم/م}^2 =$$

1.275.000,00 درهم (مليون ومائتان وخمسة وسبعون ألف درهم).

ملاحظة : الثمن الإجمالي المحصل عليه يشمل البناء المشيد فوق البقعة الأرضية.

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

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

مراعاة لترك هامش خاص للمزايدات العلنية، واعتبارا لمواصفات ومميزات العقار ومستقبله فإنني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لهذا العقار في مبلغ 900.000,00 درهم .
(تسعمائة ألف درهم).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي و للمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

الإمضاء.

بنكيران محمد
مهندس معماري
محلف لدى المحاكم
المحمور : 06 67 31 46 76

المرفقات :

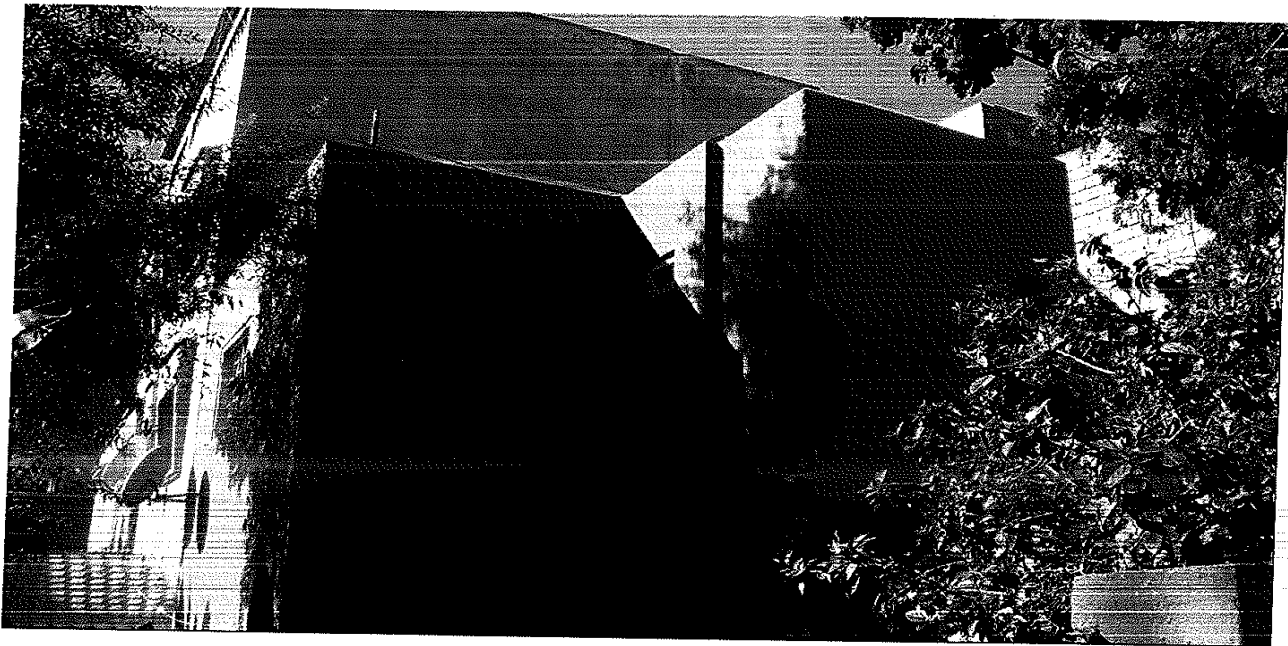
- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.
- نسخة من توصيل للكراء (2).

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



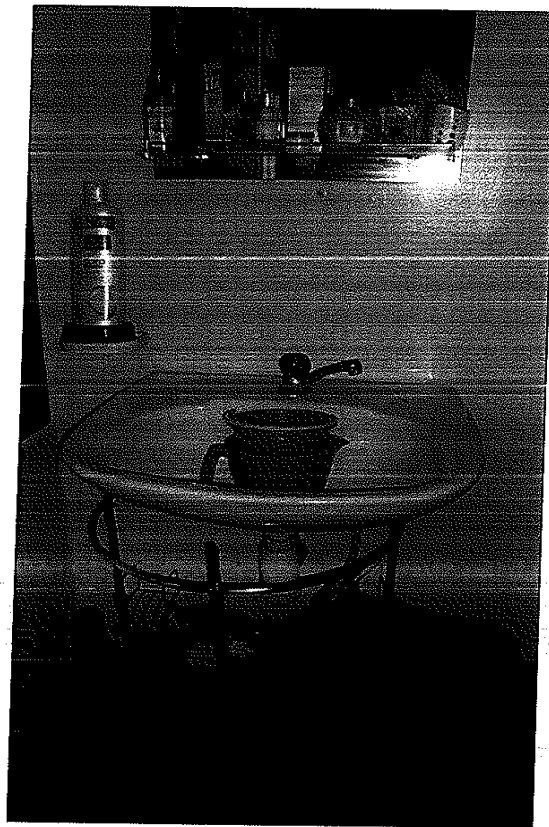
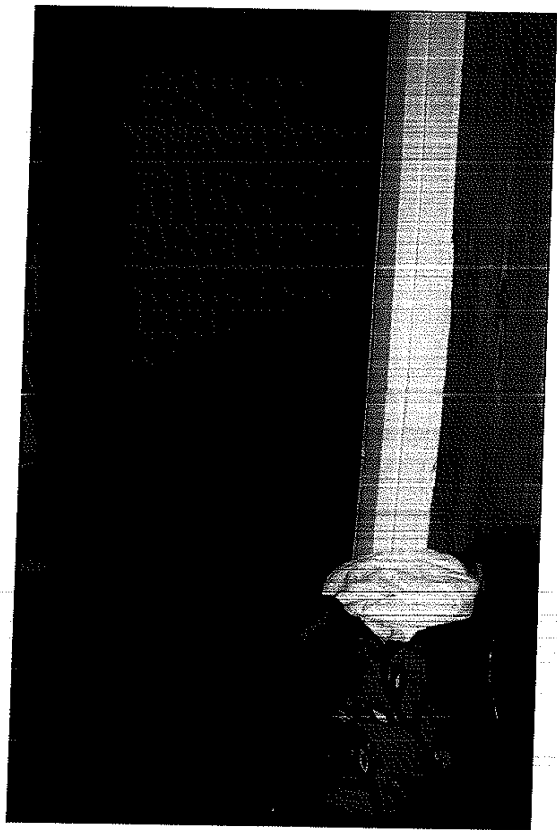
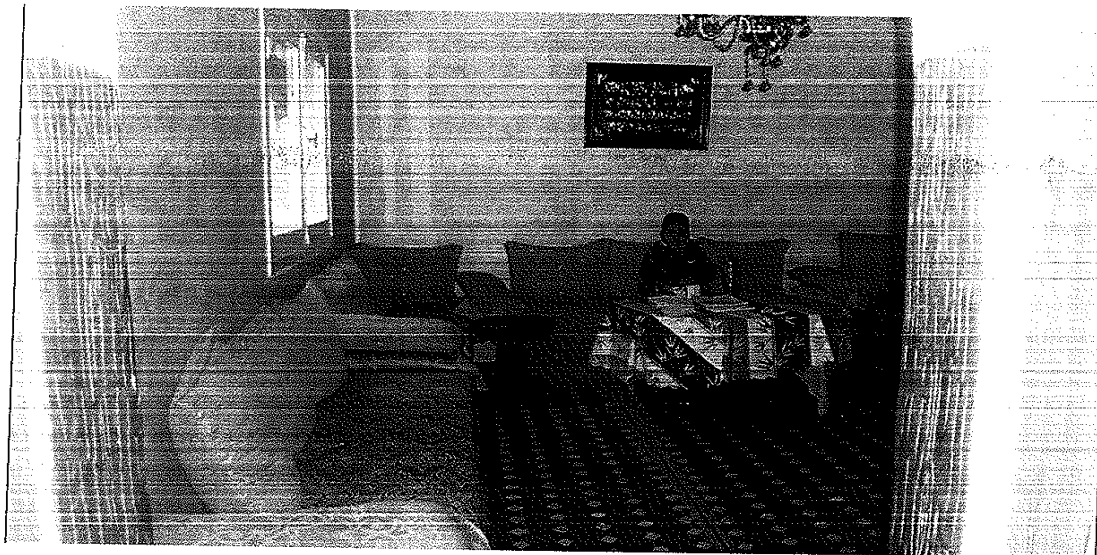
صور فوتوغرافية 1/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



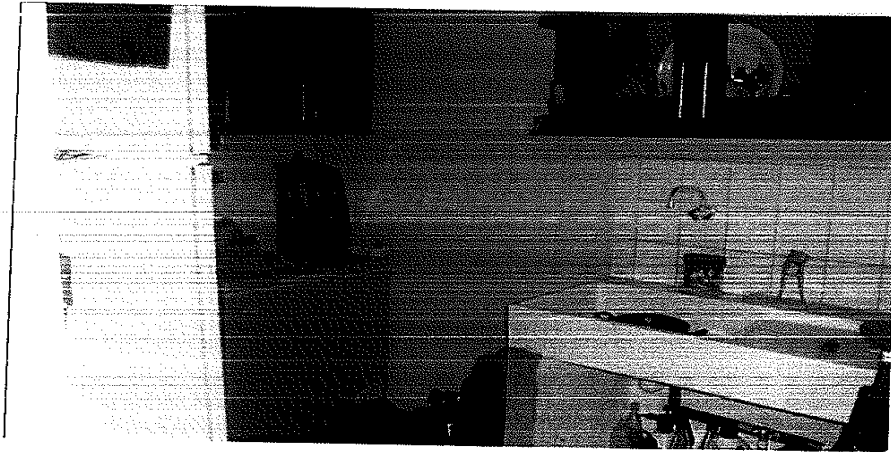
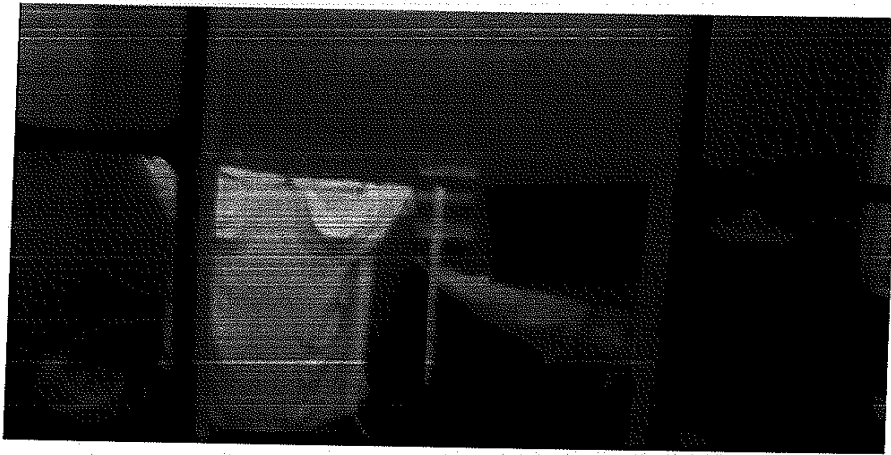
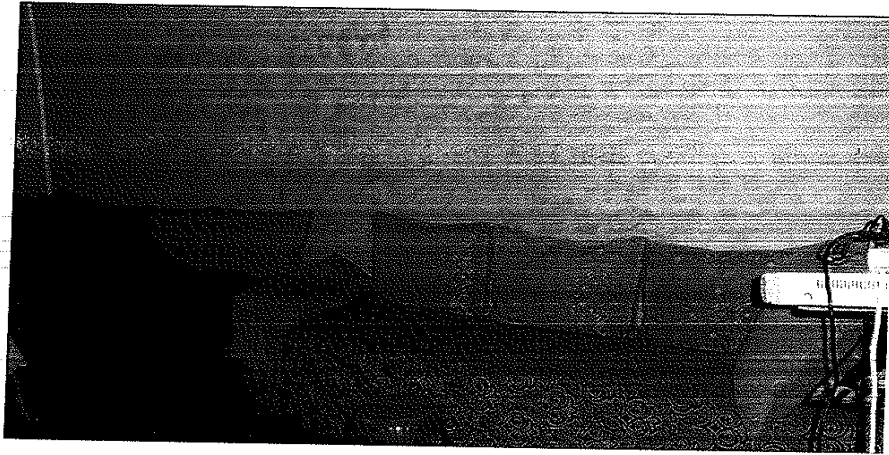
صور فوتوغرافية 2/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



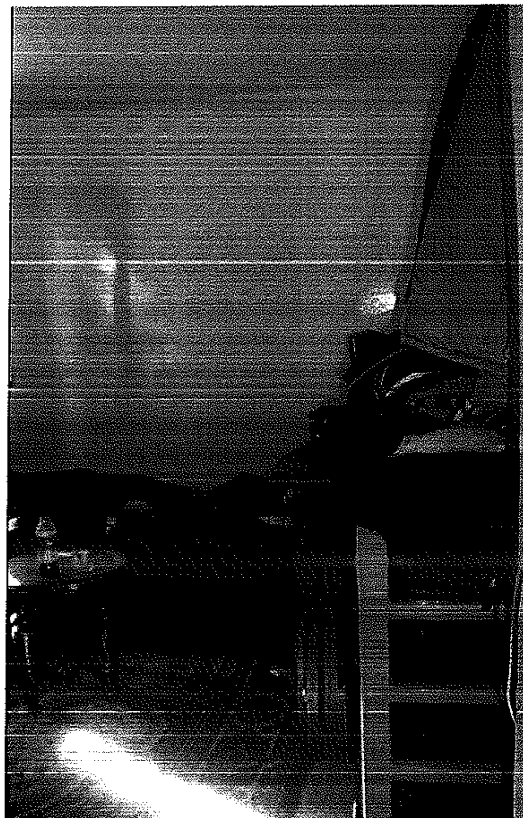
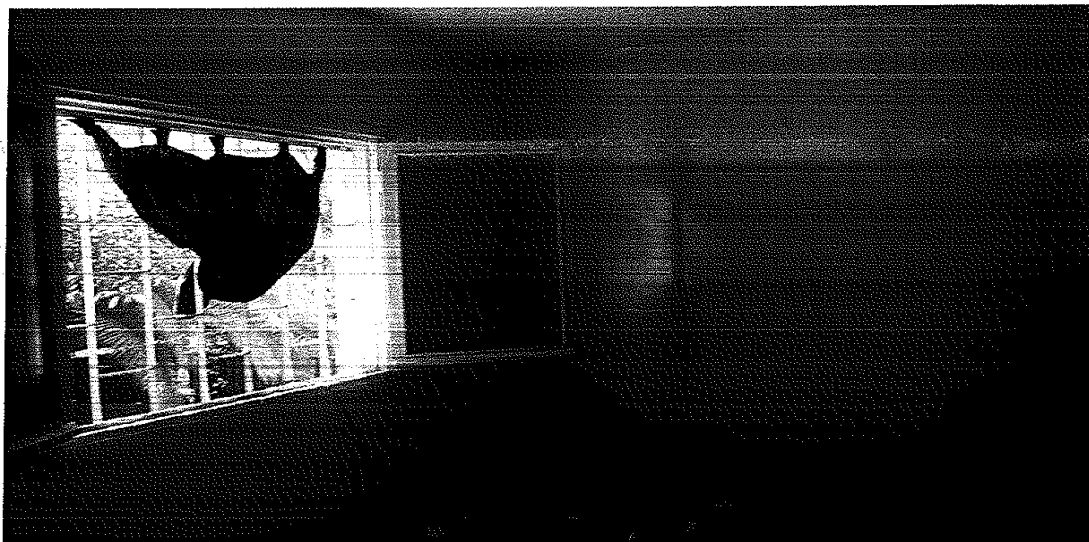
صور فوتوغرافية 3/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



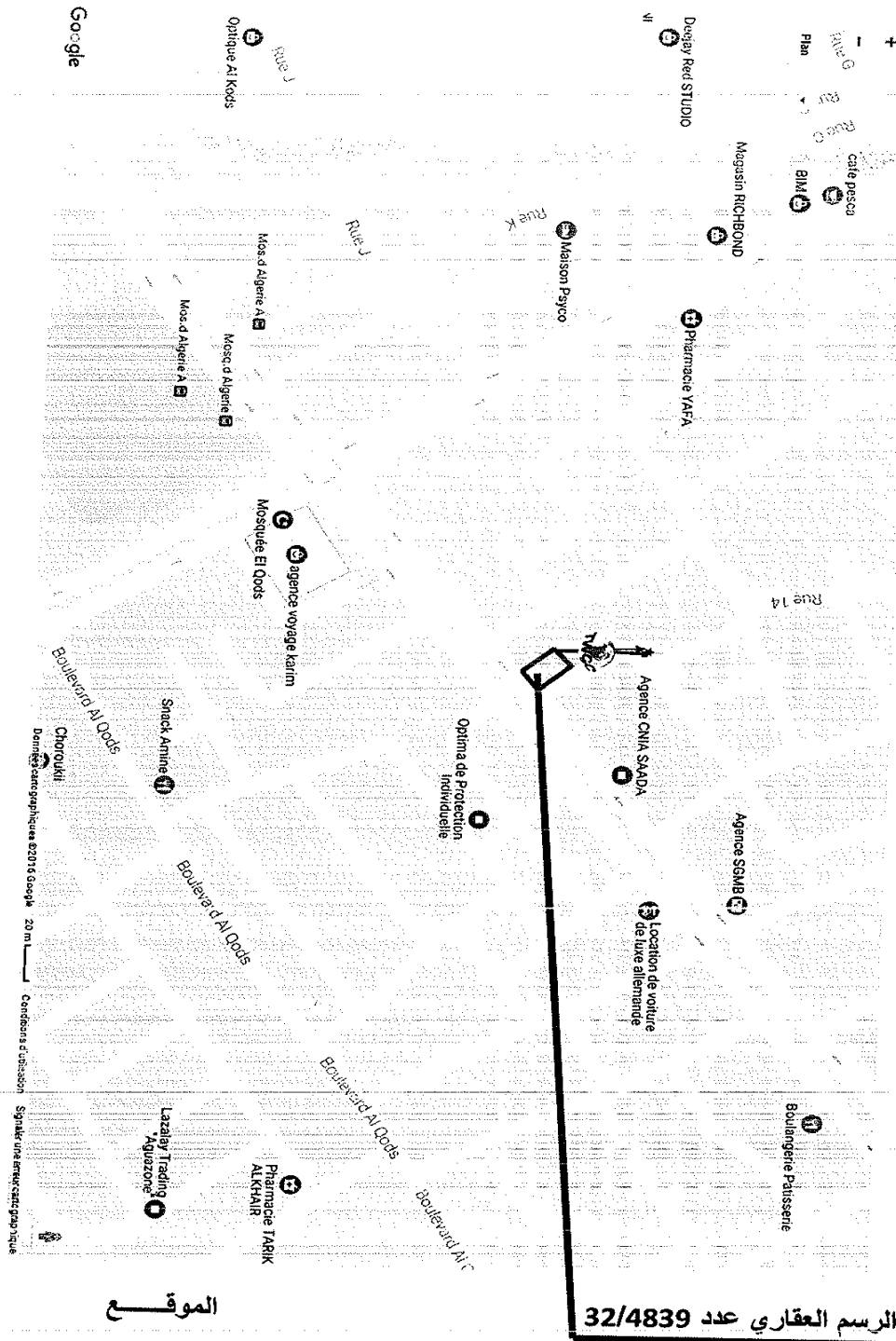
صور فوتوغرافية 4/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



صور فوتوغرافية 5/5

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76



394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
الهاتف 06.67.31.46.76

[illegible]

الرسم العقاري عدد 32/4839

12

CALCUL DE CONTENANCES

PAR COORDONNÉES RECTANGULAIRES

S. Y. 284

Page

FORMULES

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

1 Propriété dite : Mouhara Ks Bloc 113 lot 16
1 R. N° : 14839/02 Titre :
Nature du travail : Parcelllement du T 7115 M

Topographe

DIFFERENCE des ordonnées (Y _{n+1} - Y _{n-1})		X	NUMEROS DES BORNES	Y	DIFFERENCE des abscisses (X _{n+1} - X _{n-1})		OBSERVATIONS
+	-				+	-	
		305.363.53	B1449	336.793.44			504.7311 "Eloignement de la p. 2
		370.22	B1450	797.36			Rayt " p. 2
		374.23	B1460	790.50			- id -
		372.07	B1469	789.24			- id - p. 1
		373.34	B1458	786.97			- id -
		368.85	B1457	784.37			- id - p. 18
		363.53	B1449	793.44			
		370.22	B1450	797.36			
		Contenance		0 ^A 75 CA			
		Contenance graphique		(5.50 + 5.50) x 11.12 = 61.61			
				(2.30 + 2.30) x 5.92 = 13.57			
				= 75.18			
		Service du Cadastre de Casa-Sidi Bernoussi		Renseignements techniques		Quintances N° 4375-758	
		Casablanca le 21 DEC 2016		Un Chef de Service du Cadastre		le 21 DEC 2016	
		Mohamed S. M.					
TOTAUX		TOTAUX					

2 S = 138.3218
S = 2.1111
0.0503
21/11/84

1 S = 75.1889
C/S = 0.596
75.2415
A. Ca. S. JUN 1984
Le Calculateur

NOTA: 1° Si le calcul de la parcelle doit occuper plusieurs pages, il est préférable de l'arrêter au bas de chaque page sans mettre de point de départ.
2° Vérifier, avant d'entreprendre les calculs, que les totaux des colonnes 1 et 2 sont égaux.

Cabinet de Topographie Générale

S. Y. 284
T. 284
S. Y. 284
T. 284
S. Y. 284
T. 284
S. Y. 284
T. 284

الكراء
البوابة
الضوء
الماء
التمبر
المجموع

توصيل الكراء

المجموع 3600

توصلت من السيد/ة بمبلغ

3600,00 D.H

بما قدره

وذلك واجب كراء المحل الذي يشغله بالتجار الحائفة حسب مبادرتي لمصلحة البرنوك

المسار البيرضا 1-13 الطابق السفلي

عن صاحب مساري الذي يبتدئ في 1/10/2014 وينتهي في 31/12/2014

تحت جميع التحفظات القانونية

تنبيهات : لا يمكن للمكثري أن يرثل :

أولا : إن لم يبين لرب الملك بطريق توصيل من القايض بأنه أدى جميع ما عليه من الأداءات الشخصية والخاصة بالمنقول للعام الجاري.

ثانيا : إن لم يدفع أو يقبض طلب الإفراغ كتابة في الآجال المقررة.

ثالثا : إن لم يجعل جميع الإصلاحات التي تلزم المكثري طبق العادة في ذلك أو طبق حالة المحل إن وجدت، ولا يسوغ للمكثري أن يوالي كلا أو بعضا كراء المحل للغير من غير إذن من رب الملك.

إمضاء :

الكراء
البوابة
الضوء
الماء
التمبر
المجموع

توصيل الكراء

المجموع 6000

توصلت من السيد/ة بمبلغ

6000,00 D.H

بما قدره

وذلك واجب كراء المحل الذي يشغله بالتجار الحائفة حسب مبادرتي لمصلحة البرنوك

26 مسدي البرنوك مساري البيرضا 1-13 الطابق السفلي

عن السيد/ة الذي يبتدئ في 1/10/2014 وينتهي في 31/12/2014

تحت جميع التحفظات القانونية

تنبيهات : لا يمكن للمكثري أن يرثل :

أولا : إن لم يبين لرب الملك بطريق توصيل من القايض بأنه أدى جميع ما عليه من الأداءات الشخصية والخاصة بالمنقول للعام الجاري.

ثانيا : إن لم يدفع أو يقبض طلب الإفراغ كتابة في الآجال المقررة.

ثالثا : إن لم يجعل جميع الإصلاحات التي تلزم المكثري طبق العادة في ذلك أو طبق حالة المحل إن وجدت، ولا يسوغ للمكثري أن يوالي كلا أو بعضا كراء المحل للغير من غير إذن من رب الملك.

إمضاء :