

٥٤٣٠٤

بسم الله الرحمن الرحيم

ذ. خير الله محمد

(خبير قضائي محلف)

مقبول لدى المحاكم

4 ، زنقة بينوس

أمام الدوانة الرباط

الهاتف : 05.37.72.24.94

المحكمة التجارية بالرباط

ملف الحجز التنفيذي

عدد : 2017/28/126

شركة القرض الفلاحي

ينوب عنها الأستاذ بسمات الفاسي فهري وشريكها

محاميتين بالدار البيضاء

ضد

السيد عماد الركبي

تقرير خبرة

نحن الموقع أسفله خير الله محمد خبير قضائي محلف مقبول لدى المحاكم : المكلف بإجراء خبرة في القضية المشار إليها بالمرجع أعلاه : بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2017/8/4 والقاضي بتعيين خبير للقيام بإشعار جميع الأطراف . الإطلاع على الرسم العقاري ومعرفة هل هناك تحملات عليه ونوعها - الخروج إلى عين المكان الموجود به العقار ووصفه بدقة وموقعه بالضبط التأكد منه وتحديد مشتملاته وهل وقع فيه تغيير من وقت الرهن إلى يوم الخبرة ومن يستغله ومن هو وجه الإستغلال - البحث هل مكرى للأغيار ، وما هو ثمن الكراء وتحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني ، بناء على موقعه ومشتملاته بالمقارنة مع أئمة العقارات المجاورة ومراعاة الظروف الإقتصادية العامة .

بناء على ما تقدم :

وبناء على ما جاء في المقرر القضائي أعلاه : انتقلنا يوم 2017/10/30 إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والخرائطية بسلا الجديدة اتضح ما يلي :

إن الملك المسمى (سلمى2) ذي الرسم العقاري عدد 20/11948 الكائن بسلا مساحته 1 هكتار 12 سنتيار المتكون من أرض فلاحية هو في إسم :

1- عماد الركبي

وأنة لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري ما عدا :

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/4/18 (سجل 35 عدد 1274) من الرتبة الأولى ضمنا لسلف مبلغه ثلاثة ملايين درهم (3000000 دره م) على كافة الملك المذكور.

من طرف : عماد الركيبي المذكور أعلاه كفيل شركة بيب ديس ش.م.م.

لفائدة : القرض الفلاحي للمغرب

2- المقيد بتاريخ 2013/6/12 (سجل 11 ت عدد : 202)

حق المرور عرضه 4 أمتار على طول الحد ب 15 ب 16 وفق ما يستفيد من محضر الإقتطاع المؤرخ في 2013/3/4 والتصميم المرفق .

3- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/9/16 (سجل : 37 عدد 195) من الرتبة الثانية

ضمانا لسلف مبلغه مليون وسبعمائة وخمسون الف درهم (1750000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف عماد الركيبي المذكور أعلاه) كفيل شركة بيب ديس

لفائدة القرض الفلاحي للمغرب .

بعد المشاهدة في عين المكان وكذا دراسة الوثائق منها نسخة من شهادة الملكية والتصميم الهندسي المعماري المتعلق بالعمارة موضوع الخبرة أمكن لنا الإستنتاج ما يلي :

العقار المقصود هو عبارة عن الملك المسمى (سلمى 2) ذي الرسم العقاري عدد (20/11946) مساحة 1 هكتار 12 سنتيار أي ما يعادل 10012 متر مربع المتكون من أرض فلاحية الواقعة بجانب الطريق المؤدية إلى القنيطرة أحواز سلا.

وبالعين ذاتها حيث وجدنا شخص مستخدم بالعقار لم يدل بهويته ويدعي انه مستخدم مع الغير دون ذكر اسمه وهو يستغل في زراعة اغراس يطلق عليها اسم (منبت سلمى) وعندها جاء إلى الحقل شخص آخر مستخدم مع نفس الشخص وفي مكان آخر ولم يدل بهويته سألناه عن اسم الشخص الذي يستغل العقار موضوع الحجز التنفيذي أجاب أن اسمه أديب عبد الحميد في حين أشعره بالمهمة عبر الهاتف النقال وبعد حين حضر شخصا ولم يدل بهويته والذي قال أنه هو من يستغل العقار عن طريق الكراء حسب ذكره دون إدلائه بعقدة الكراء وأخبر عن صاحب العقار أنه يوجد حاليا بديار المهجر على حد قوله .

تابعة الإجراءات :

تحديد القيمة التجارية للعقار ذي الرسم عدد 20/11946 :

لتحديد هذه القيمة قمنا ببحث في المنطقة حول معرفة أئمة العقارات المجاورة وحسب المعلومات المستقاة وطبقا لتحريات التي أجريت بعين المكان وكذا من المؤسسات المختصة في المعاملات العقارية فإن أئمة العقارات تختلف من منطقة إلى أخرى حسب موقع كل العقار ومزاياه وبمراعاة أئمة السوق العقارية والظروف الإقتصادية الحالية يمكن تحديد قيمته في مبلغ إجمالي قدره (5600000 درهم)

وأن نقطة انطلاق بيعه بالمزاد العلني هي : 4800000 درهم .

أربعة ملايين وثمانمائة ألف درهم.

بهذا نأتي على ختام هذه ولسيادة الرئيس الكلمة الأخيرة والسلام .

عبد الله محسن
خبير محلف
مقبول لدى المحاكم