

53763

أحمد أبو الفضل  
مهندس معماري  
خبير محلف لدى المحاكم المغربية  
الهندسة المعمارية والأشغال العمومية  
8 زنقة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا  
الدار البيضاء 20070  
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

مرجعي عدد : 0917.  
ملف عدد : 2017/8103/133.  
أمر رقم : 133.  
صادر بتاريخ : 2017/01/02.  
ملف التنفيذ رقم : 2016/1233.  
ملف الخبرة رقم : 41.  
القاضي المقرر : اذ/ خالد بوسفي.

## تقرير خبرة على عقار



محل التنفيذ  
دي الرسم العقاري  
عدد 08/119546

ملف رقم : 2017/8103/133  
أمر رقم : 133.

0917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
نوع القضية : تقويم العقار عدد 08/119546.

1

أحمد أبو الفضل  
مهندس معماري  
خبير محلف لدى المحاكم المغربية  
الهندسة المعمارية والأشغال العمومية  
8 زنقة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا  
الدار البيضاء 20070  
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

الدار البيضاء في : 21 فبراير 2017.

إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 0917.  
ملف عدد : 2017/8103/133.  
أمر رقم : 133.  
صادر بتاريخ : 2017/01/02.  
ملف التنفيذ رقم : 2016/1233.  
ملف الخبرة رقم : 41.  
القاضي المقرر : ذ- خالد يوسف.

**الطالب :** البنك الشعبي المركزي، في شخص ممثله القانوني.  
**النائب عنه :** ذة بسمات وشريكتها المحاميتان بهيئة الدار البيضاء.  
**المطلوب :** شركة شرف فونسيير.

## تقرير خبرة

سيدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريري المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على الأمر القضائي الصادر بتاريخ 02 يناير 2017 كما يلي ؛

التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد **08/119546** الكائن بجماعة مولاي عبدالله دوار الغضبان الجديدة.

← وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها.

← وموقعه.

← ومدى أقدميته.

← وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

← وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة.

← وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

القيام بالمهمة القضائية :

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

وبعد الإطلاع على ملف العقار موضوع الخبرة.

وبعد الإطلاع على:

ملف رقم : 2017/8103/133.  
أمر رقم : 133.

0917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
نوع القضية : تقويم العقار عدد 08/119546.

19355

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC

N° J 717305



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بلجديدة الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " محمد ابروجي و ابراهيم ابروجي "، ذي الرسم العقاري عدد 08/119546 الكائن بالقائم ودائرة الجديدة، جماعة مولاي عبدالله دوار اولاد الغضبان مساحته 1 هكتار 76 أر 80 سنتيوار المتكون من أرض فلاحية، هو في اسم:

1- شركة شرف فونسيير ش م م (SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE DITE) (CHARAF FONCIERE)

- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/10/01 (سجل : 153 عدد: 124) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه تسعة و عشرون مليون درهم (29000000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

شركة شرف فونسيير ش م م (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة كوربوراسيون لفائدة:

البنك الشعبي المركزي  
الشروط على الرهن:  
منع التقويت  
منع الرهن

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/02/01 (سجل : 154 عدد: 2098) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه ستون مليون درهم (60000000 درهم) بفائدة معلها 5.8 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

شركة شرف فونسيير ش م م (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة:

البنك الشعبي المركزي  
الشروط على الرهن:  
منع التقويت  
منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/05/15 (سجل : 176 عدد: 593) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه سبعة عشر مليون درهم (17000000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

شركة شرف فونسيير ش م م (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة:

البنك الشعبي المركزي  
الشروط على الرهن:

رسم عقاري عدد : 08/119546 الصفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière d'EL JADIDA

مصلحة المحافظة العقارية للجديدة

زاوية شارعي محمد الخامس و الجيش الملكي بالجديدة الهاتف : 023342163 الفاكس : 023342163  
ANGLE AVENUE MOHAMMED V ET AVENUE DES FAR - EL JADIDA Tel : 023342163 Fax : 023342163

-منع التفويت

-منع الرهن

-منع الكراء

-الكفل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

4 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/03/02 (سجل : 207 عدد: 2145) ضمانا لدين قدره 765875.04 دهم  
على كافة الملك المذكور  
لفائدة:

-سعيد العدناني

5 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/03/02 (سجل : 207 عدد: 2146) ضمانا لدين قدره 89825.71 دهم  
على كافة الملك المذكور

ضد :

-شركة شرف فونسيبر ش م م

لفائدة:

-احمد العسكري

حضر بالجديدة في: 2016/11/28 على الساعة 11 و 54 دقيقة و 28 ثانية

عن المحافظ وبأمر منه  
المحافظ  
محمد الرشيدي  
رئيس المجلس  
البلدي

رقم : 36325  
نوع : 100  
2016/11/15  
طلب التمسك بالملك

رقم عقاري عدد 08/119546 الصفحة 2/2

Service de la Conservation Foncière d'EL JADIDA

مصنحة المحافظة العقارية للجديدة

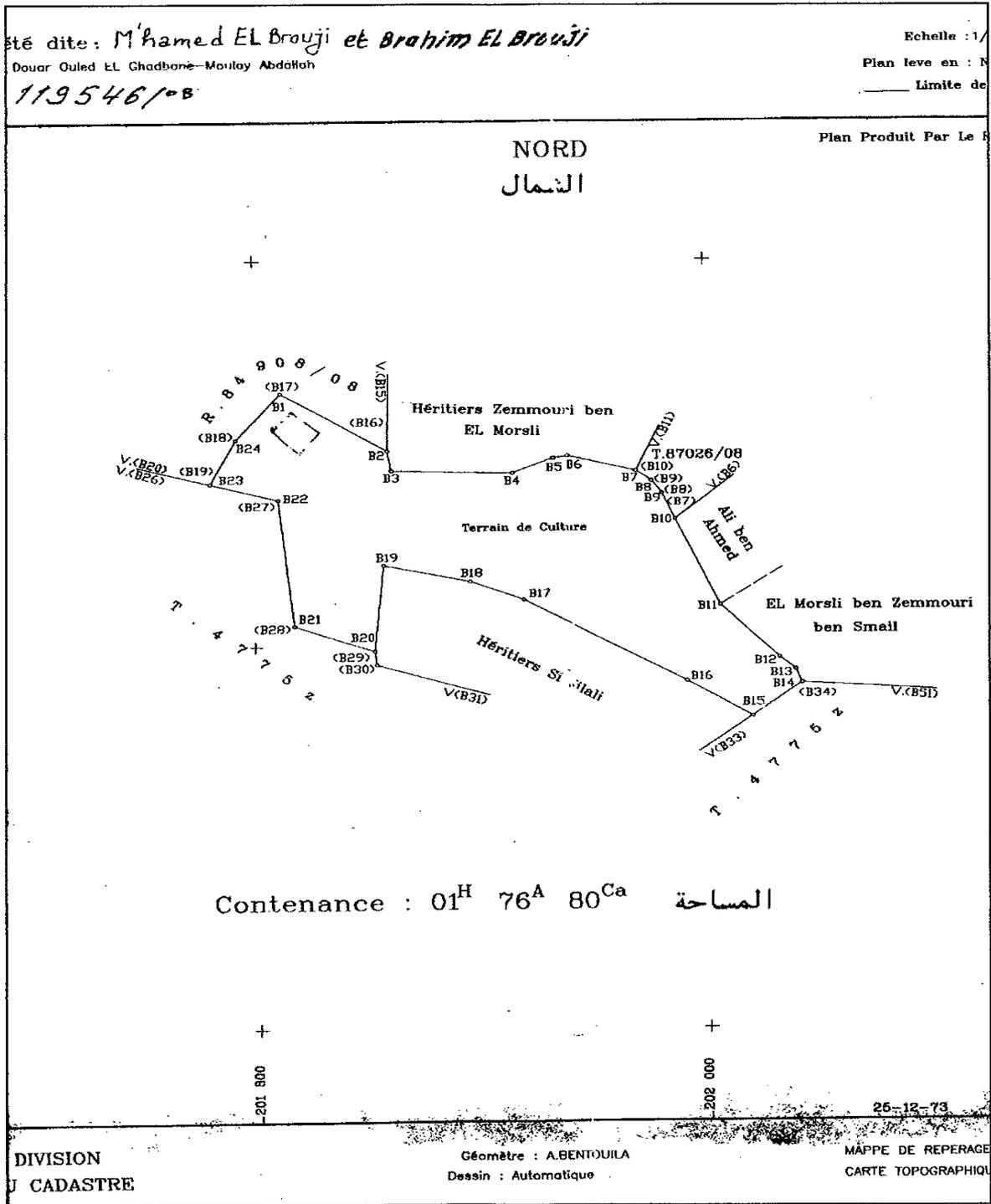
زاوية شرف على معبد الخامس و الجيش الملكي بالجديدة الهاتف : 023342163 . الفاكس : 023342163  
ANGLE AVENUE MOHAMMED V ET AVENUE DES FAR - EL JADIDA Tel : 023342163 Fax : 023342163

ملف رقم : 2017/8103/133  
أمر رقم : 133

0917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء  
نوع القضية : تقويم العقار عدد 08/119546

4



ملف رقم : 2017/8103/133  
أمر رقم : 133

0917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
نوع القضية : تقويم العقار عدد 08/119546

AGENCE NATIONALE  
de la Conservation  
Foncière  
et de la Cartographie  
Service  
de Cadastre  
d'EL JADIDA

CALCUL DE  
CONTENANCES

Propriété dite: MHAMED EL BROUJI ET BRAHIM  
Nature de l'affaire: BI DU 04/05/2005  
Réquisition: 29360/08 Titre:

Parcelle Unique

Système: LAMBERT

Coordonnées: CENTRE

X	Bornes	Y	Références
201 211,96	B.1	290 931,43	(B17)R84908/08
201 859,20	B.2	290 901,17	(B16)R84908/08
201 860,97	B.3	290 890,95	Coordonnées moyennes
201 914,72	B.4	290 889,65	Coordonnées moyennes
201 932,94	B.5	290 897,22	Coordonnées moyennes
201 937,35	B.6	290 898,35	Coordonnées moyennes
201 869,65	B.7	290 890,49	(B10)T4775Z
201 976,43	B.8	290 885,35	(B9)T4775Z
201 931,17	B.9	290 878,75	(B8)T4775Z
201 986,73	B.10	290 865,26	(B7)T2703/08
202 096,34	B.11	290 820,73	Coordonnées moyennes
202 032,38	B.12	290 793,34	Coordonnées moyennes
202 039,49	B.13	290 787,00	Coordonnées moyennes
202 042,29	B.14	290 779,99	(B34)T4775Z
202 026,29	B.15	290 762,95	Intersection
201 991,39	B.16	290 781,25	Coordonnées moyennes
201 919,26	B.17	290 823,80	Coordonnées moyennes
201 895,42	B.18	290 833,41	Coordonnées moyennes
201 857,03	B.19	290 841,96	Coordonnées moyennes
201 852,81	B.20	290 797,47	(B29)T4775Z
201 817,37	B.21	290 810,72	(B28)T4775Z
201 810,75	B.22	290 876,27	(27)T4775Z
201 780,59	B.23	290 884,72	(B19)R84908
201 792,04	B.24	290 907,47	(B18)R84908
S =		1 76 62,03	
CL =		13,11	
Contenance Corrigée =		1 76 75,14	

Contenance Adoptée = 1H 76A 80Ca

CONTENANCE ANALYTIQUE

Le Contrôleur : 76 Ares 80 Ca

CONTENANCE GRAPHIQUE  
(Dessin Automatique)

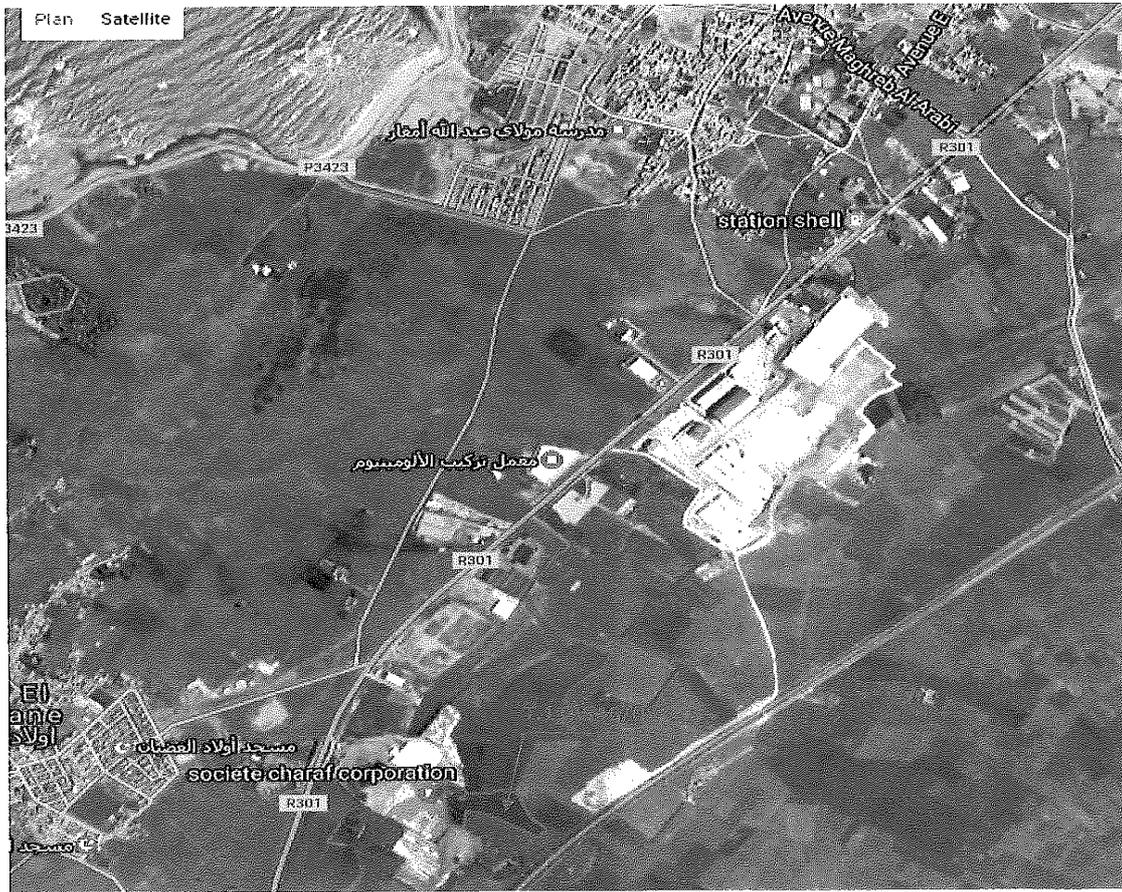
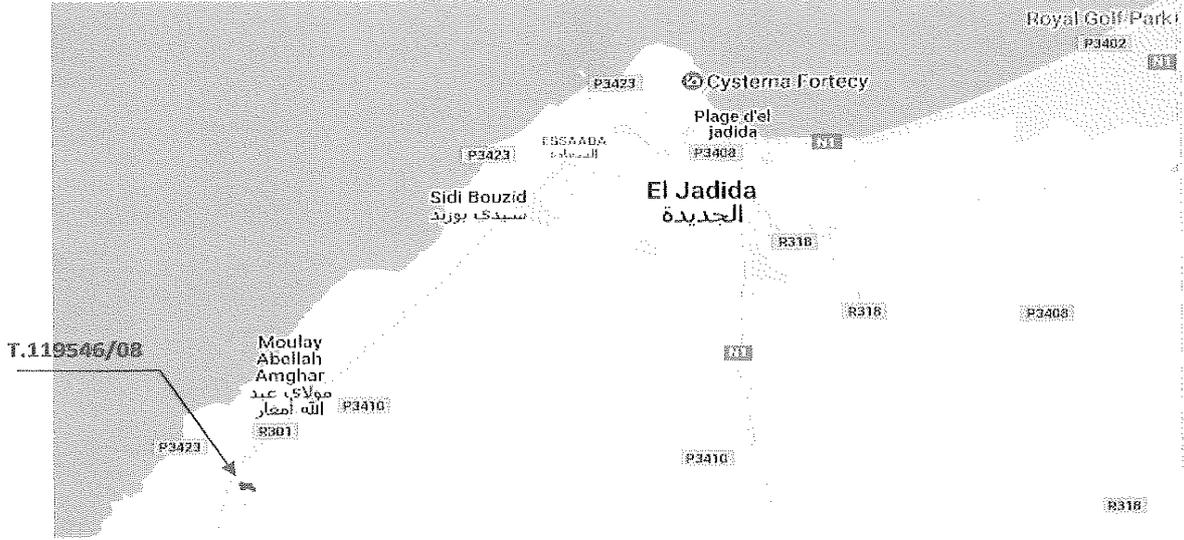
76 Ares 62 Ca

DIFFERENCE : 0 Ares 18 Ca  
TOLERANCE : 0 Ares 06 Ca

Abdallah BENTOUILLA  
INGENIEUR GEOMETRE  
75 Bd. Med. V. Appl 2 El-Jadida  
Tel : 023-35-30-90

Abdallah BENTOUILLA  
INGENIEUR GEOMETRE  
75 Bd. Med. V. Appl 2 El-Jadida  
Tel : 023-35-30-90

صور جغرافية وجوية لموقع الرسم العقاري عدد 08/119546



ملف رقم : 2017/8103/133  
أمر رقم : 133

0917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء  
نوع القضية : تقويم العقار عدد 08/119546

7



بعد الإطلاع على وثائق العقار وضبط موقعه،

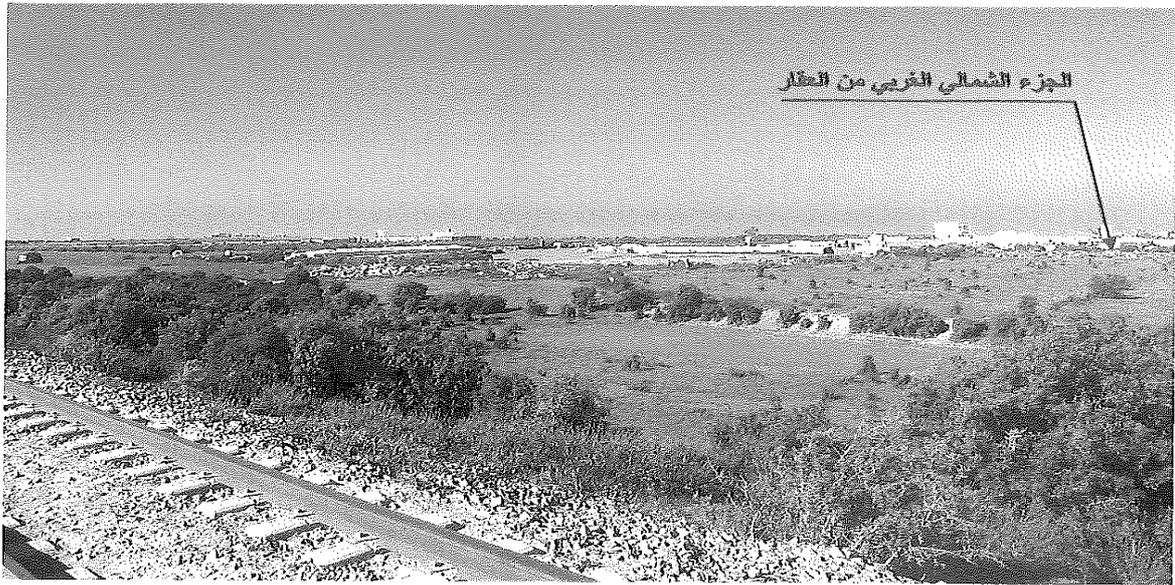
التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 08/119546 الكائن بالجديدة :  
انتقلت لزيارته بعنوانه المتواجد بجماعة مولاي عبدالله، دوار الغضبان، إقليم الجديدة، يوم الاثنين 06 فبراير 2017 وبعد  
الوقوف عليه على الساعة العاشرة صباحا، شرعت في تنفيذ مهمتي حيث أخذت الصور الفوتوغرافية التالية تقرب المحكمة من  
المعاينة :

ملف رقم : 2017/8103/133  
أمر رقم : 133.

0917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
نوع القضية : تقويم العقار عدد 08/119546.

8



#### وصف العقار موضوع الخبرة :

يتعلق الأمر بالملك المسمى "امحمد ابروجي وابراهيم ابروجي"، موضوع الرسم العقاري عدد **08/119546** الكائن بإقليم الجديدة، جماعة مولاي عبدالله، دوار اولاد الغضبان.

مساحة العقار وفق شهادة الملكية تبلغ **01 هكتار 76 أرا 80 سنتيبارا**، ووفق التصميم العقاري كذلك. يوجد العقار في ملك شركة شرف فونسيير، ش.م.م بصفتها مالكة منفردة.

حدوده حسب تصميمه الهندسي الطبوغرافي كما يلي :

- **شمالا :** المطلب عدد 08/84908 وورثة الزموري بن المورسكي والرسم العقاري عدد 08/87026.
  - **شرقا :** علي بن احمد والمورسكي بن الزموري بن اسماعيل والرسم العقاري عدد Z 4775.
  - **جنوبا :** ورثة سي الجيلالي والرسم العقاري عدد Z 4775.
  - **غربا :** الرسم العقاري عدد Z 4775 و المطلب عدد 08/84908.
- العقار محاصر بأملك الغير - Enclaver .

ملف رقم : 2017/8103/133  
أمر رقم : 133.

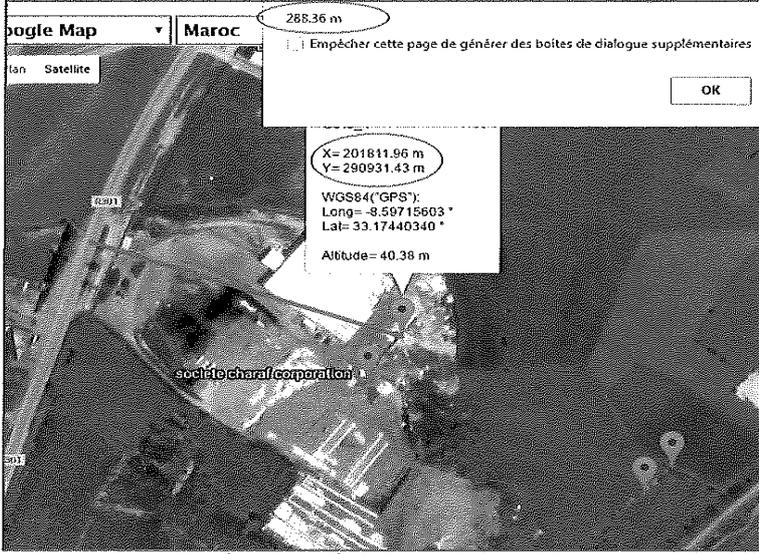
0917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
نوع القضية : تقويم العقار عدد 08/119546.

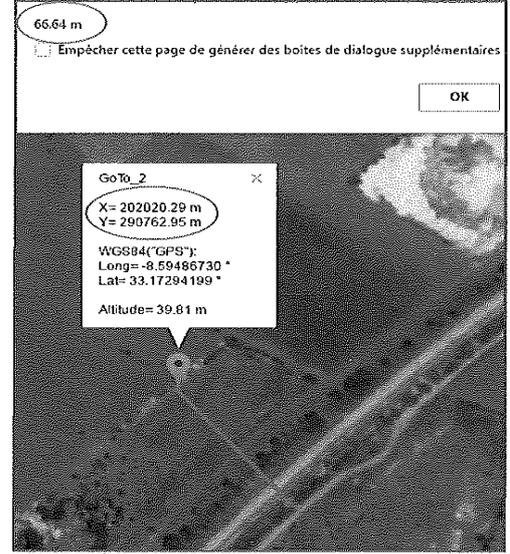
9

## موقع العقار :

يوجد العقار بالعنوان السالف الذكر، على بعد عشرات أمتار قليلة من خط السكة الحديدية في الجنوب الشرقي (65 مترا تقريبا)، وعلى بعد نحو 290 مترا من الطريق الوطنية رقم 301 في اتجاه الجرف الأصفر، بجوار شركة شرف، ومستودع شركة لافارج، ومستودع كراديكو، شمال طريق الحي الصناعي.



(بعد العقار عن الطريق الوطنية عند العلامة B.1)



(بعد العقار عن السكة الحديدية عند العلامة B.15)



ملف رقم : 2017/8103/133  
أمر رقم : 133.

0917

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
نوع القضية : تقويم العقار عدد 08/119546.

10

شعب التقييم العقاري قديم العهد.

بعد مراجعة مصالح الوكالة الحضرية لمدينة الجديدة بتاريخ يوم الجمعة 17 فبراير 2017، تبين أن منطقة العقار قيد الدراسة، و أنها تقع في منطقة معروفة على أنها صناعية لدى الساكنة من جهة ويجوار أراضي تستغل في الفلاحة من طرف مالكيها من جهة ثانية، كما تقع من جهة ثالثة بجوار خط السكة الحديدية ولا يبعد عنها إلا بعشرات أمتار قليلة، وأيضا غير بعيد من الطريق الوطنية التي تفصله عن اولاد الغضبان، كما تجاور العقار عدد 08/119546 أراضي تستغل في الفلاحة. وكون مساحة العقار حسب الشهادة الملكية و حسب التصميم الطوبوغرافي تبلغ 17680 متر مربع. لتتراوح تحديد قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة كالتالي :

ثمن المتر المربع الواحد للارض في مبلغ 500 درهم.

التميز التحليلي للعقار :

$$17.680 \text{ م}^2 \times 500 \text{ درهم/م}^2 = 8.840.000,00 \text{ درهم.}$$

حسب التمرين الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 20 % من القيمة كما يلي :

$$8.840.000,00 \text{ درهم} \times \frac{80}{100} = 7.072.000,00 \text{ درهم.}$$

بالتالي عند الشروع الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني في مبلغ 7.000.000,00 درهم

سبعة ملايين درهم.

حاليا بهذا تكون مهمتي قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر والقول الصحيح.

AMMOU ABDEL FADL  
EXPERT ASSESSMENT  
AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

تحت جميع التحفظات.  
الخبير القضائي المحلف  
إمضاء أحمد أبو الفضل