



المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2022/8103/32596

أمر رقم: 32596

القاضي المقرر: ا/ذ/ نكبي مونيير

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذة زينب العراقي محامية بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب: السيدين حسن تودي و بوشتي تودي



شرف الدين فقيه برادة

مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم

45، شارع الحسن الثاني - البيضاء

الهاتف: 0522 27 28 34 الفاكس: 0522 47 23 35

البريد الإلكتروني: archi.berrada@yahoo.fr - الموقع الإلكتروني: www.archiberrada.com

يشرفني أن أوافيكم بالتقرير الذي وضعته بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى المقرر الصادر عن محكمكم الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه.

المهمة:

التوجه إلى العقار أعلاه 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 قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

الانتقال إلى عين العقار:

بتاريخ 2023/03/09 انتقلنا للعقار ذي الرسم العقاري عدد 18/14413 الكائن بدوار الجناديز -البعيد عن مركز مدينة خريبكة بحوالي 20 كلم، مرورا بطريق الخطوات و أولاد بوغادي، و للوصول إلى العقار سلطنا طريقا غير معبدة و ضيقة و صعبة المسلك تصل حوالي 5 كلم.

بعد استفسارنا عن موقع العقار من طرف سكان المنطقة أرشدونا للعقار حيث تبين لنا أنه عبارة عن أرض فلاحية تمتد على مساحة شاسعة، و قد سألنا عن أصحابها فأخبرونا أنها لكل من تودي حسن و تودي بوشتي و قد لاحظنا أن جزءا من العقار محروث و أيضا يتوفر على مسكنين و حسب سكان المنطقة فهما لتودي حسن و تودي بوشتي كما لاحظنا أن العقار محادي لمجرى الواد و يتخلله طريق غير معبدة. و العقار به جزء مستو و جزء على شكل هضبة.

كما لاحظنا أن المنطقة التي تضم العقار تتوفر على الكهرباء و تعتمد على زراعة الحبوب، و أن أغلبية الأراضي عبارة عن هضاب.

و سألنا عن السيدين بوشتي و حسن تودي فأجابتنا سيدة أنهما غير موجودين.

الحقوق العينية التحملات :

تجدون رففته شهادة الملكية .

تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار ، تواجده بطريق غير معبدة و صعبة المسلك، مساحته الشاسعة، وكون العقار به جزء مستو و جزء على شكل هضبة، توفر المنطقة على الكهرباء....

مساحة العقار حسب رسم المسح العقاري: 21 هكتار 28 آر 64 سنتيار .

أفضت نتيجة المعطيات و التحريات أن العقار يقدر ب:

90.000,00 درهم للهكتار

و عليه نقدر ثمنه ب: 21,2864 هـ $\times$ 90.000,00 = 1.915.776,00 درهم

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

إن ما بيناه أعلاه لتتوير المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 18/14413، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 10%، في:

1.915.776,00 درهم $\times$ 0.90 = 1.724.198,40 درهم

مجبر في: 1.724.000,00 درهم

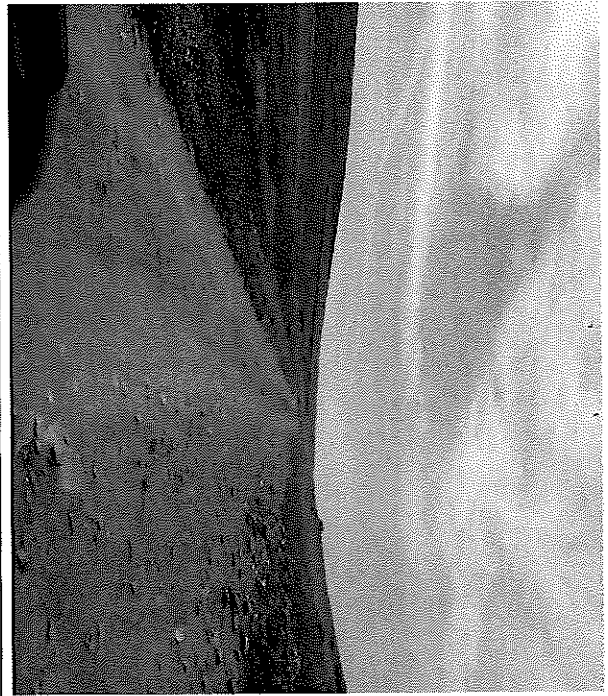
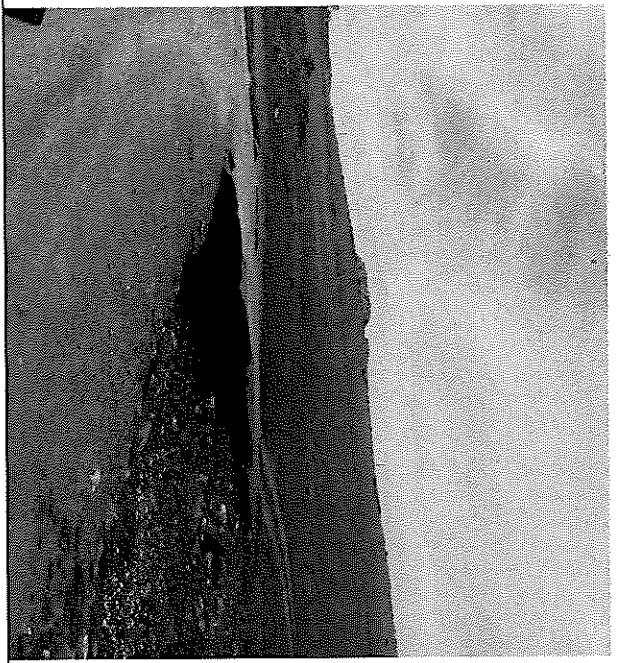
مليون وسبعمائة وأربعة وعشرون ألف درهم

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي ولل قضاء المحترم واسع النظر في الموضوع

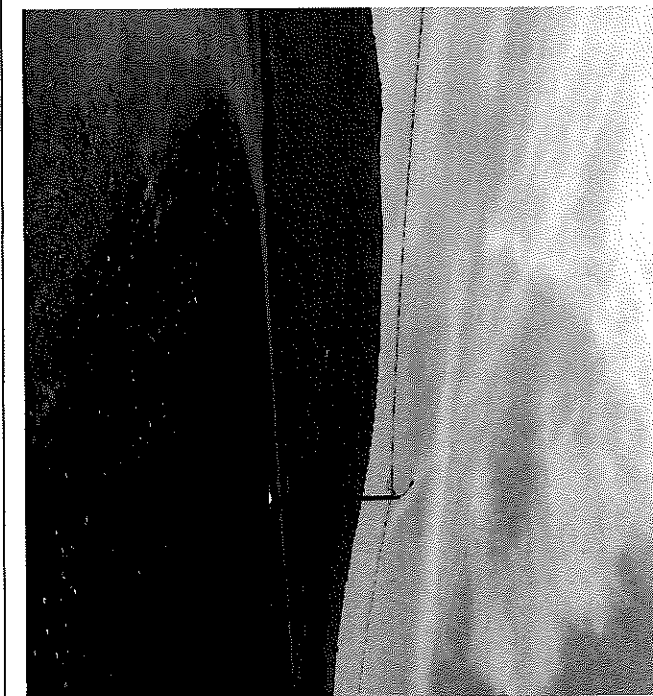
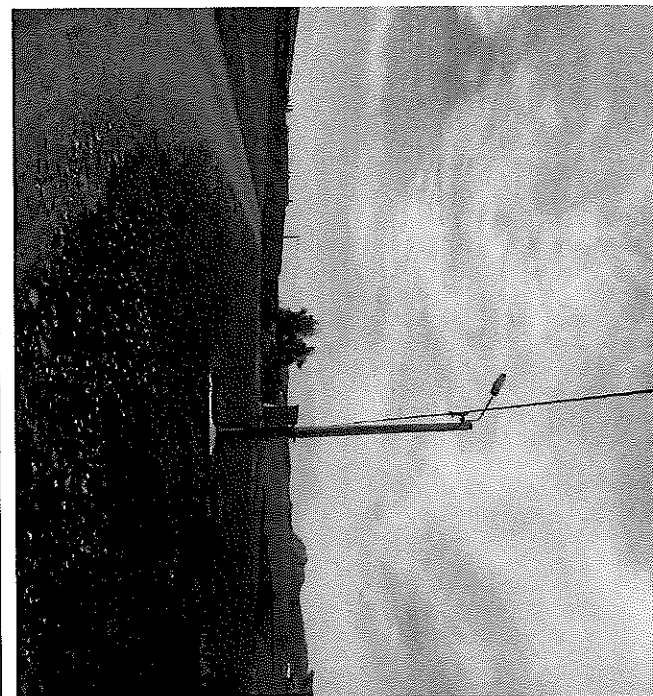
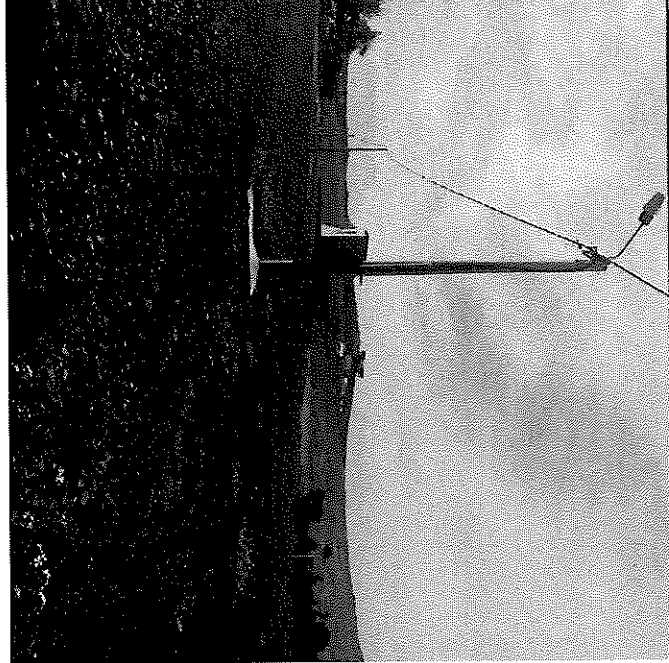
تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه برادة

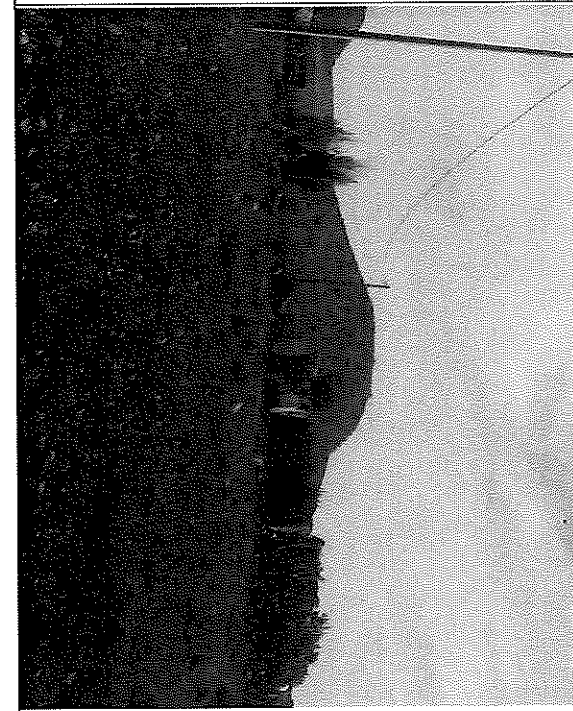
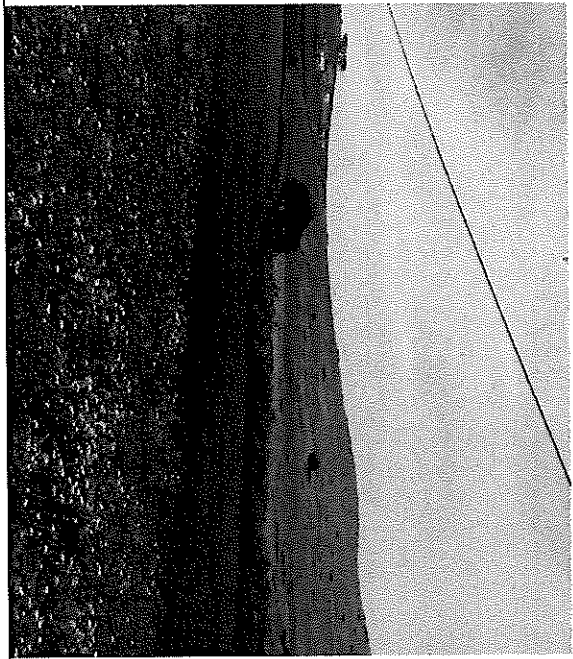




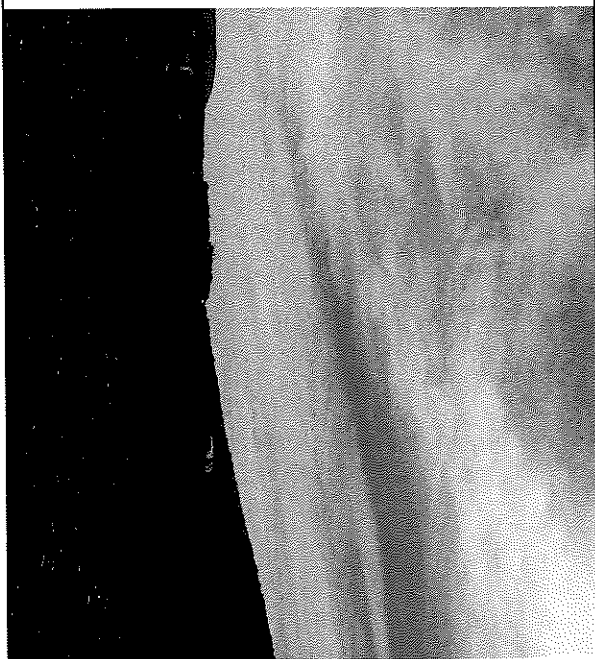
الطريق القير معبدة المؤدية للعقار



المنطقة التي تضم العقار تتوفر على الكهرباء



العقل موضوع الخيرة



العقل موضوع الخيرة



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بخريبكة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 18/14413 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " بلاد تودي اخوان ""، ذي الرسم العقاري عدد 18/14413 الكائن بدائرة وادي زم جماعة الجناديز مساحته 21 هكتار 28 آر 64 سنتيار المتكون من أرض فلاحية

بيانات المالك

- 1- حسن تودي بن بوعزة (HASAN TOUDI BEN BOUAZA) بنسبة 2/1
- 2- بوشتي تودي بن بوعزة (BOUCHTA TOUDI BEN BOUAZA) بنسبة 2/1

بيانات حول الشروط على الملك وعلى المالك و الحقوق العينية و التحملات العقارية

1 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 24) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه عشرة الاف درهم (10000 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

2 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 25) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغه خمسة عشر الف درهم (15000 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

3 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 26) من الرتبة الثالثة، ضمانا لسلف مبلغه أربعة الاف و خمسمائة درهم (4500 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

للفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

4 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 27) من الرتبة الرابعة , ضمانا لسلف مبلغه واحد و عشرون الف و خمسمائة درهم (21500 دها) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

للفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

5 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 28) من الرتبة الخامسة , ضمانا لسلف مبلغه عشرون الف درهم (20000 دها) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

للفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

6 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 29) من الرتبة السادسة , ضمانا لسلف مبلغه ثمانية عشر الف درهم (18000 دها) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

للفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

7 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 30) من الرتبة السابعة , ضمانا لسلف مبلغه عشرون الف درهم (20000 دها) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

للفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

8 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 31) من الرتبة الثامنة , ضمانا لسلف مبلغه أربعون الف درهم (40000 دها) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

للفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

9 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 32) من الرتبة التاسعة , ضمانا لسلف مبلغه ثمانية و ثمانون الف و ثمانمائة و تسعة و سبعون درهم و خمسة و ثمانون سنتيما (88879.85 دها) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

10 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 33) من الرتبة 10 , ضمانا لسلف مبلغه ثلاثة عشر الف و مائة و ثلاثون درهم (13130 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

11 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 34) من الرتبة 11 , ضمانا لسلف مبلغه ثمانية الاف درهم (8000 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

12 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 35) من الرتبة 12 , ضمانا لسلف مبلغه أربعة الاف و ستمائة درهم (4600 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

13 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 36) من الرتبة 13 , ضمانا لسلف مبلغه عشرون الف درهم (20000 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

14 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 37) من الرتبة 14 , ضمانا لسلف مبلغه أربعة و خمسون الف و ثلاثمائة درهم (54300 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

15 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1996/08/02 (سجل : 27 عدد: 38) من الرتبة 15 , ضمانا لسلف مبلغه عشرون الف و مائتين درهم (20200 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

16 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1997/11/24 (سجل : 29 عدد: 1609) من الرتبة 16 , ضمانا لسلف مبلغه مائة وثمانية وثمانون الف و سبعمائة و خمسة و تسعون درهم و ستة و ثلاثون سنتيما (188795.36 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

17 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1997/11/26 (سجل : 29 عدد: 1659) من الرتبة 17 , ضمانا لسلف مبلغه ستة الاف و ثمانية و عشرون درهم و ثمانية و ثمانون سنتيما (6028.88 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين
من طرف:

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

18 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1997/11/26 (سجل : 29 عدد: 1900) من الرتبة 18 , ضمانا لسلف مبلغه خمسة عشر الف و مائة و خمسون درهم (15150 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

19 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/04/03 (سجل : 40 عدد: 902) من الرتبة 19 , ضمانا لسلف مبلغه خمسة و أربعون الف درهم (45000 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

20 - الرهن الرسمي الإضافي للرهن المقيد بتاريخ 2003/04/03 (سجل : 40 عدد: 902) و الذي دون بتاريخ 2003/04/03 (سجل : 41 عدد: 920) , ضمانا لسلف مبلغه تسعة الاف درهم (9000 دھ) على كافة الملك المذكور
من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتى تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

21 - الرهن الرسمي الإضافي للرهن المقيّد بتاريخ 2003/04/03 (سجل : 40 عدد: 902) و الذي دون بتاريخ 2003/11/18 (سجل : 42 عدد: 176) , ضمانا لسلف مبلغه خمسة عشر الف درهم (15000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتى تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

22 - الرهن الرسمي الإضافي للرهن المقيّد بتاريخ 2003/04/03 (سجل : 40 عدد: 902) و الذي دون بتاريخ 2004/03/15 (سجل : 42 عدد: 2175) , ضمانا لسلف مبلغه خمسة الاف درهم (5000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتى تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

23 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2004/04/09 (سجل : 43 عدد: 29) من الرتبة 20 , ضمانا لسلف مبلغه عشرون الف درهم (20000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتى تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

24 - الرهن الرسمي الإضافي للرهن المقيّد بتاريخ 2003/04/03 (سجل : 40 عدد: 902) و الذي دون بتاريخ 2004/05/21 (سجل : 43 عدد: 786) , ضمانا لسلف مبلغه ستة الاف درهم (6000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتى تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

25 - الرهن الرسمي الإضافي للرهن المقيّد بتاريخ 2003/04/03 (سجل : 40 عدد: 902) و الذي دون بتاريخ 2005/02/09 (سجل : 44 عدد: 2530) , ضمانا لسلف مبلغه عشرة الاف درهم (10000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتى تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

26 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2005/03/10 (سجل : 45 عدد: 486) من الرتبة 21 , ضمانا لسلف مبلغه عشرون الف درهم

(20000 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

27 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2005/04/25 (سجل : 45 عدد: 1249) من الرتبة 22 , ضمانا لسلف مبلغه خمسة و ثلاثون الف درهم (35000 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

28 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2006/07/13 (سجل : 48 عدد: 1571) من الرتبة 23 , ضمانا لسلف مبلغه مائة و ثمانية و سبعون الف و ثمانمائة و ستة و ستون درھم و ثلاثة و ستون سنتيما (178866.63 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

حسن تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

بوشتي تودي بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي () CNCA

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

29 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2021/02/09 (سجل : 107 عدد: 568) ضمانا لحين قدره 911950.72 دھ على كافة الملك المذكور

ضد :

-حسن تودي بن بوعزة

-بوشتي تودي بن بوعزة

لفائدة:

-القرض الفلاحي للمغرب () CAM

ملاحظة: -ممرين عموميين يخترقان هذا الملك

حرر بخريبكة في: 2023/03/10 على الساعة 12 و 26 دقيقة و 49 ثانية

عن المحافظ ظ و بأمر منه

سجل المداخل : 386514

رقم : 5697

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2023/03/10

طالب الشهادة : فقيهبرادة شرفالحين

51/18(PU)

R48852/18(PU)

R48856/18(PU)

T20196/C(P1)

0196/C(P2)

18(PU)

DA-DPE1167/IFE(LAGNADIZ)

R2851/18(PU)

R4874/18(PU)

T14413/18(PU)

R48854/18(PU)

R48855/18(PU)

R48877/18(PU)

R48860/18(PU)

DA-DPE1168/IFE(LAGNADIZ)

R48861/18(PU)

T16158/18(P1)

R48903/18(PU)
R48904/18(PU)

T14412/18(PU)

DA-DPE1227/IFE(L

R48917/18(PU)

E1374/IFE(LAGNADIZ)

R5138/T(PU)

R48905/18(PU)

T91026/18(P1)

T91026/18(P3)

T91026/18(P2)

R48920/18(P

DA

R48

R

Propriété dite BOUKNADILE

Sous PROVINCE ET CERCLE DE KHOURIBGA, COMMUNE GNADIZ, DOUAR OULED RAHAL.

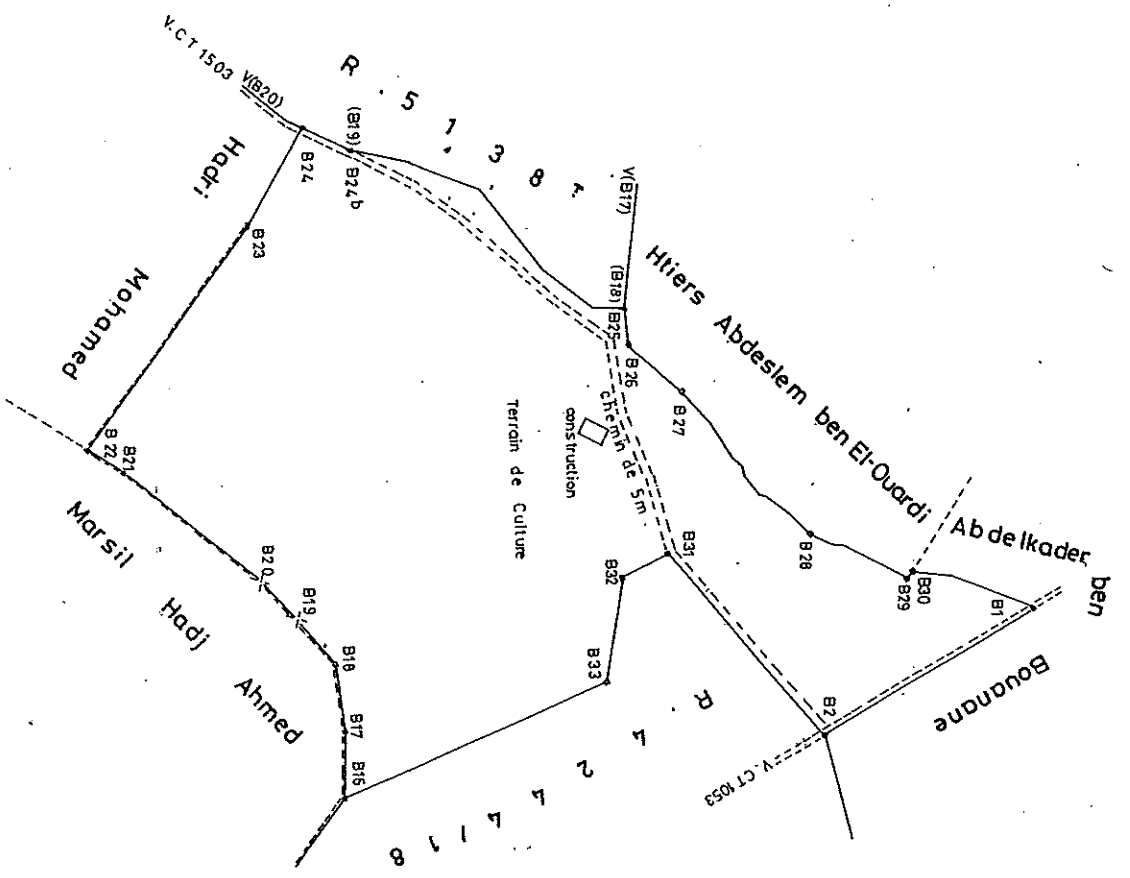
Titre 14413/18

Echelle 1 : 5000

Plan levé le 2 - 5 - 1992

— Limite de la propriété

مورد المثل



Contenance 21^h 28^a 64^{ca}

282 500

283 000

B.C DU 18/9/91

Régulation N° 4244/18

18/42