

54327

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2020/8103/7796

أمر رقم: 7796

القاضي المقرر: ا/ذ/ نكبي منير

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذتين بسمات الفاسي فهري و أسماء العراقي محاميتان بهيئة الدار البيضاء

المطلوب: ورثة معامه الحسان

هرفه الدين فقيه برادة

مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم

28، رقة موسى بن نصير. 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 مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاed العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 15 آر 1 سنتيار.

الانتقال إلى عين العقار

بتاريخ 2020/08/13 انتقلنا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/146265 الكائن بعين البرجة - زنقة أميوط دونفيل، قرب شارع ابن تاشفين و هي منطقة تضم مخازن كبرى (Hangars) أغلبها مخصص للخشب و تضم المنطقة أيضا مبان سكنية.

عند وقوفنا بالعقار تبين لنا أنه عبارة عن بناية مستغلة كمستودع، و البناية على شكل مستطيل يحيط به حائط واقى به و مغطى بهيكل حديدي و له باب حديدي عليه لوحة مكتوب عليها اسم "لابروفون".

و وجدنا شخصين عند باب العقار سألناهم عن ورثة معامه الحسان فأجابوا أنهم لا يعرفون أحدا بهذا الاسم و أن العقار تكتريه شركة لابروفون منذ مدة و ذلك لتخزين الأدوية، و طلبنا منهم السماح لنا بالدخول للمعاينة فلم يسمحوا لنا بذلك.

الحقوق العينية التحملات :

تجدون رففته شهادة الملكية.

تحديد الثمن الحقيقي للعقار :

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الإنطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار، مساحته، حالته، كونه مستغل ، و المباني غير مسجلة بشهادة الملكية، كثرة الورثة...



أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:

نقدر ثمن الأرض ب:

$$1501 \text{ م}^2 \times 8.500,00 = 12.758.500,00 \text{ درهم}$$

و ثمن البناية ب:

$$1.000.000,00 \text{ درهم}$$

$$\text{المجموع: } 12.758.500,00 + 1.000.000,00 = 13.758.500,00 \text{ درهم}$$

نصيب ورثة معامه لحسن:

$$13.758.500,00 \times 176/88 = 6.879.250,00 \text{ درهم}$$

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

إن ما بيناه أعلاه لتتوبر المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 12/146265 ، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 15%، في:

$$6.879.250,00 \text{ درهم} \times 0.85 = 5.847.362,50 \text{ درهم}$$

مجبّر في: 5.840.000,00 درهم

خمسة ملايين وثمانمائة و أربعون ألف درهم

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي وللقضاء المحترم واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه برادة



Digitally signed
by BADIA
KHARIBACH
Date: 2020.08.17
13:07:09 +01:00

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بعين السبع-الحي المحمدي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 12/146265 هي كالتالي :

بيانات المالك

الملك المسمى " موماج عبدالمطلب "، ذي الرسم العقاري عدد 12/146265 مساحته 15 آر 1 سنتيار المتكون من أرض عارية

سجلات المالك

- 1- محمد عبدالمطلب بن ابراهيم (MOHAMED ABDELMOTALIB BEN BRAHIM) بنسبة 176/88
- 2- فاطمة معامه بنت الحسان (FATIMA MOAMMAH) بنسبة 176/8
- 3- خديجة معامه بنت الحسان (KHADIJA MOAMMAH) بنسبة 176/8
- 4- عبد الكامل معامه بن الحسان (ABDELKAMEL MOAMMAH) بنسبة 176/16
- 5- مليكة معامه بنت الحسان (MALIKA MOAMMAH) بنسبة 176/8
- 6- محمد معامه بن الحسان (MOHAMMED MOAMMAH) بنسبة 176/16
- 7- مصطفى معامه بن الحسان (MOSTAFA MOAMMAH) بنسبة 176/16
- 8- عمر معامه بن الحسان (OMAR MOAMMAH) بنسبة 176/16

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

- 1 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1999/08/09 (سجل : 42 عدد: 22) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه خمسة عشر مليون و سبعمائة الف درهم (157000000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:
معامه الحسان
لفائدة:
القرض الفلاحي للمغرب ()
الشروط على الرهن:
-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد
- 2 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2000/10/18 (سجل : 45 عدد: 1386) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه مليون و تسعمائة الف درهم (19000000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:
معامه الحسان

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

3 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2000/10/25 (سجل : 45 عدد: 1474) من الرتبة الثالثة , ضمانا لسلف مبلغه مليون و عشرة الاف درهم (1010000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

معامه الحسان

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

4 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2001/09/03 (سجل : 47 عدد: 1902) من الرتبة الرابعة , ضمانا لسلف مبلغه ستمائة و عشرون الف درهم (620000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

معامه الحسان

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

5 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2012/04/18 (سجل : 73 عدد: 2021) من الرتبة الخامسة , ضمانا لسلف مبلغه تسعة ملايين و مائتين و ثمانون الف درهم (9280000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

معامه الحسان

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

6 - الرهن الجبري المقيّد بتاريخ 2016/12/07 (سجل : 95 عدد: 1713) , ضمانا لدين مبلغه مائة و خمسة و خمسون الف و مائة و ستون درهم و ثمانون سنتيما (155160.8 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

ضد:

محمد معامه بن الحسان (المذكور(ة) أعلاه)

الصفحة (4/2)

رسم عقاري عدد : 12/146265

Service de la Conservation Foncière d'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI

مصلحة المحافظة العقارية لعين السبع-الحي المحمدي

مهر الشاطئ عين السبع الدار البيضاء - الحي المحمدي الهاتف : , الفاكس :

ALLEE DE LA PLAGE AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : . Fax :

لفائدة:

قباضة البيضاء الحي المحمدي ()

7- إنذار عقاري المقيّد بتاريخ 2017/05/22 (سجل : 97 عدد: 1765) ضمانا لحين قدره 18610000 دھ كافة الحقوق المشاعة

الرهن المعني:

42- عدد : 22 بتاريخ : 1999/08/09

45- عدد : 1386 بتاريخ : 2000/10/18

45- عدد : 1474 بتاريخ : 2000/10/25

47- عدد : 1902 بتاريخ : 2001/09/03

73- عدد : 2021 بتاريخ : 2012/04/18

-فاطمة معامه بنت الحسان

-فاضمة مومن بنت محمد

-خديجة معامه بنت الحسان

-عبد الكامل معامه بن الحسان

-مليكة معامه بنت الحسان

-محمد معامه بن الحسان

-مصطفى معامه بن الحسان

-عمر معامه بن الحسان

لفائدة:

-القرض الفلاحي للمغرب ()

8 - الرهن الجبري المقيّد بتاريخ 2017/10/09 (سجل : 99 عدد: 821) من الرتبة الأولى , ضمانا لحين مبلغه مليون و واحد و أربعون ألف و أربعمئة و اثنان و سبعون درهم و واحد و ثمانون سنتيما (1041472.81 دھ) على كافة الملك المذكور

ضد:

عمر معامه بن الحسان (المذكور(ة) أعلاه)

محمد عبدالمطلب بن إبراهيم (المذكور(ة) أعلاه)

فاطمة معامه بنت الحسان (المذكور(ة) أعلاه)

خديجة معامه بنت الحسان (المذكور(ة) أعلاه)

عبد الكامل معامه بن الحسان (المذكور(ة) أعلاه)

مليكة معامه بنت الحسان (المذكور(ة) أعلاه)

محمد معامه بن الحسان (المذكور(ة) أعلاه)

مصطفى معامه بن الحسان (المذكور(ة) أعلاه)

رسم عقاري عدد : 12/146265 الصفحة (4/3)

Service de la Conservation Foncière d'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI

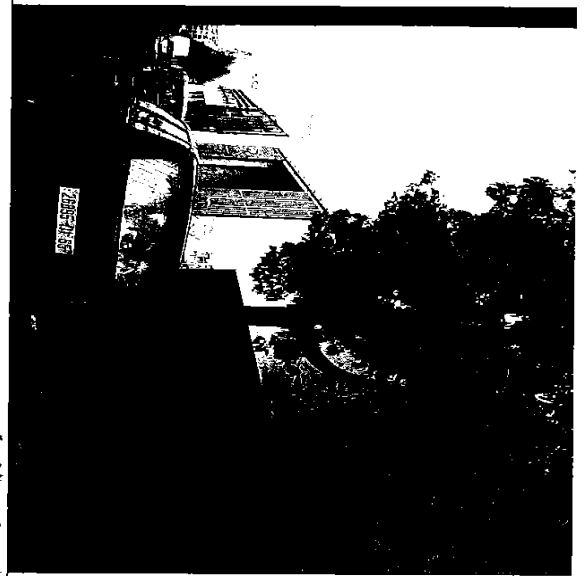
مصلحة المحافظة العقارية لعين السبع-الحي المحمدي

ممر الشاطئ عين السبع الدار البيضاء - الحي المحمدي الهاتف : الفاكس :

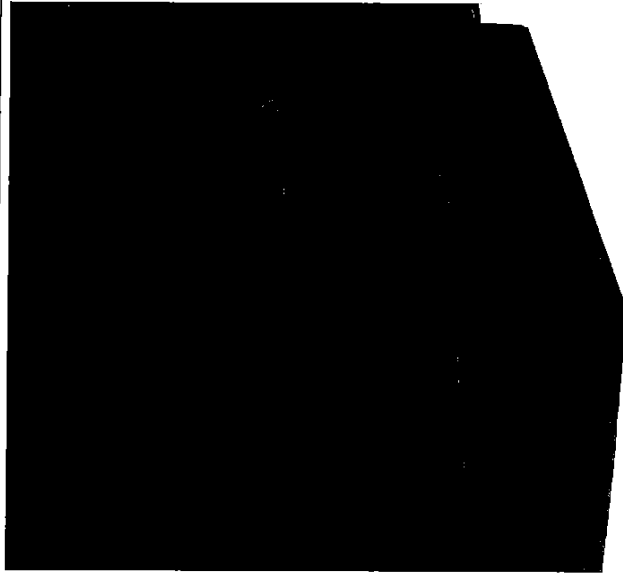
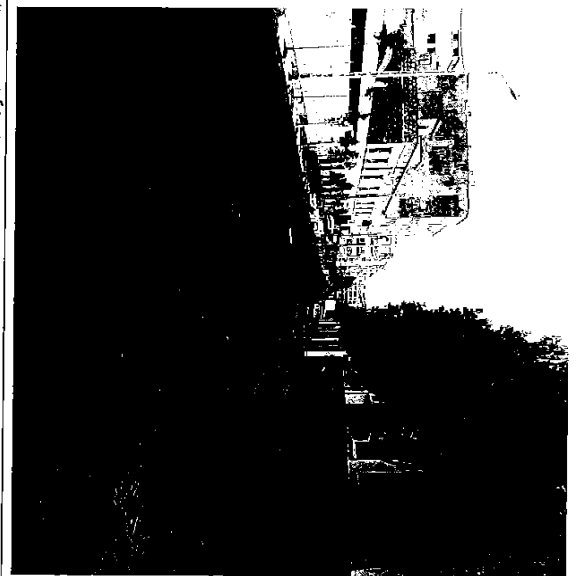
ALLEE DE LA PLAGE AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : . Fax :



المعال موضوع الخبرة



الزفة التي تضم المعال موضوع الخبرة



المعال موضوع الخبرة جلية اسم LAPROPHAN

