

54327

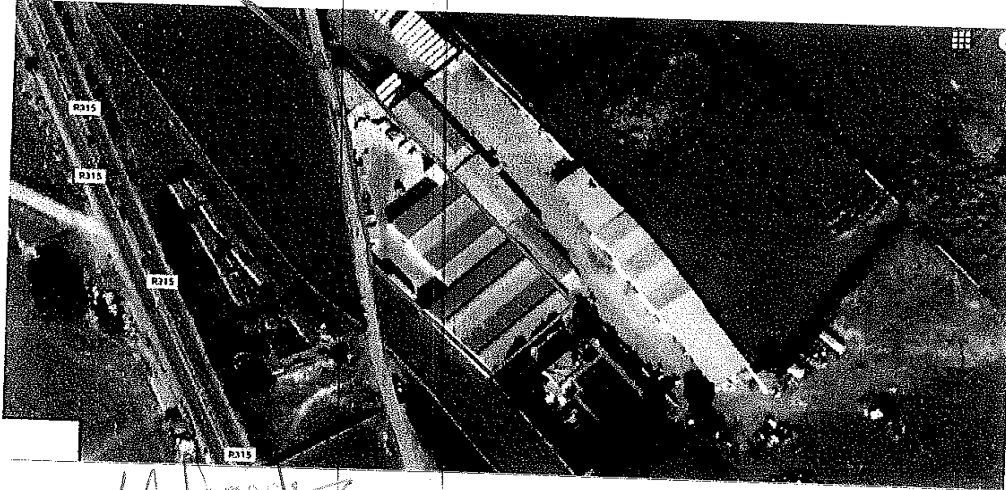


أحمد أبو الفضل
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
الهندسة المعمارية والأشغال العمومية
8 زنقة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا
الدار البيضاء 20070
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

مرجعي عدد : 12318.
المحكمة التجارية بالدار البيضاء.
ملف عدد : 2018/8103/25439.
أمر رقم : 25439.
صادر بتاريخ : 2018/10/08.
رقم ملف الخبرة : 1999.
ملف التنفيذ عدد : 2017/8516/859.
القاضي المقرر : الاستاذ نكبي مونير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

الطالبي : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.
النائب عنه : دة. بسمات العراقي، محاميتان بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : ورثة الحسان معامة.

تقرير خبرة على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/169986
الكائن بـمـدـيـنة – الدار البيضاء
مساحته 65 ار 13 سنتيـار (6513 م²)
قصد تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.



AHMED ABULFARH
EXPERT
AMMOUNTI

ملف رقم : 2017/8516/25439
أمر رقم : 25439

12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 12/169986 .

1

أحمد أبو الفضل
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم المغربية

الدار البيضاء في : 07 نونبر 2018.

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 12318.
ملف عدد : 2018/8103/25439.
أمر رقم : 25439.
صادر بتاريخ : 2018/10/08.
رقم ملف الخبرة : 1999.
ملف التنفيذ عدد : 2017/8516/859.
القاضي المقرر : الأستاذ نكي مونير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.
النائب عنه : دة. بسمات - العراقي، محاميتان بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : ورثة الحسان معاملة.

تقرير خبرة

سبدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على الأمر الصادر من طرف محكمتكم الموقرة بتاريخ 08 أكتوبر 2018، الذي جاء في منطوقه ما يلي :

- التوجه إلى العقار محل التنفيذ، ذي الرسم العقاري عدد 12/169986 الكائن بمدينة - الدار البيضاء.
- 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 المزااد العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

أخيرا،

- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
- وبعد مراجعة الملف بكتابة الضبط والإطلاع على وثائقه ومستنداته.

ملف رقم : 2017/8516/25439.
أمر رقم : 25439.

12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 12/169986 .

2



المملكة المغربية للمحافظة المدنية و المسح العقاري و الحراطينية

Ministère de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

6 - الرهن الجبري العقيد بتاريخ 2017/01/28 (سجل : 473 عدد : 2409) من الرتبة الأولى - ضمنا لسلب
ملفها سنة و ستة و خمسون ألف و ثلاثمائة و أربعة عشر درهم و ثمانون سنتهما (158314.8 دهم) كلفة
الموقوف المعلقة للمدين

صند :
محمد معامه (المذكور (5) أعلاه)
لفائدة :

قباضة الحي المحمدي.

7 - إيداع عقاري العقيد بتاريخ 2017/05/29 (سجل : 478 عدد : 1042) ضمنا لدين قدره 28510000 دهم
على كلفة الملك المذكور

صند :
عمر معامه
فاطمة مومن
خديجة معامه
عبدالكامل معامه
عليكة معامه
محمد معامه
مصطفى معامه
لطيفة معامه

لفائدة :
الفرص الفلاحي للمغرب.

B - الرهن الجبري العقيد بتاريخ 2017/08/11 (سجل : 477 عدد : 2560) من الرتبة الأولى - ضمنا لسلب
ملفها مليون و واحد و أربعمئة و اثنان و ميمون درهم و واحد و ثمانون سنتهما
(1041472.01 دهم) على كلفة الملك المذكور

صند :
عمر معامه (المذكور (5) أعلاه)
خديجة معامه (المذكور (5) أعلاه)
عبدالكامل معامه (المذكور (5) أعلاه)
عليكة معامه (المذكور (5) أعلاه)
محمد معامه (المذكور (5) أعلاه)
مصطفى معامه (المذكور (5) أعلاه)
لطيفة معامه (المذكور (5) أعلاه)

لفائدة :
قباضة الدار البيضاء الحي المحمدي.

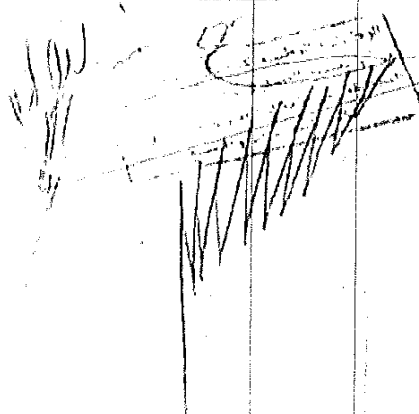


المملكة المغربية للمحافظة المدنية و المسح العقاري و الحراطينية

Ministère de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

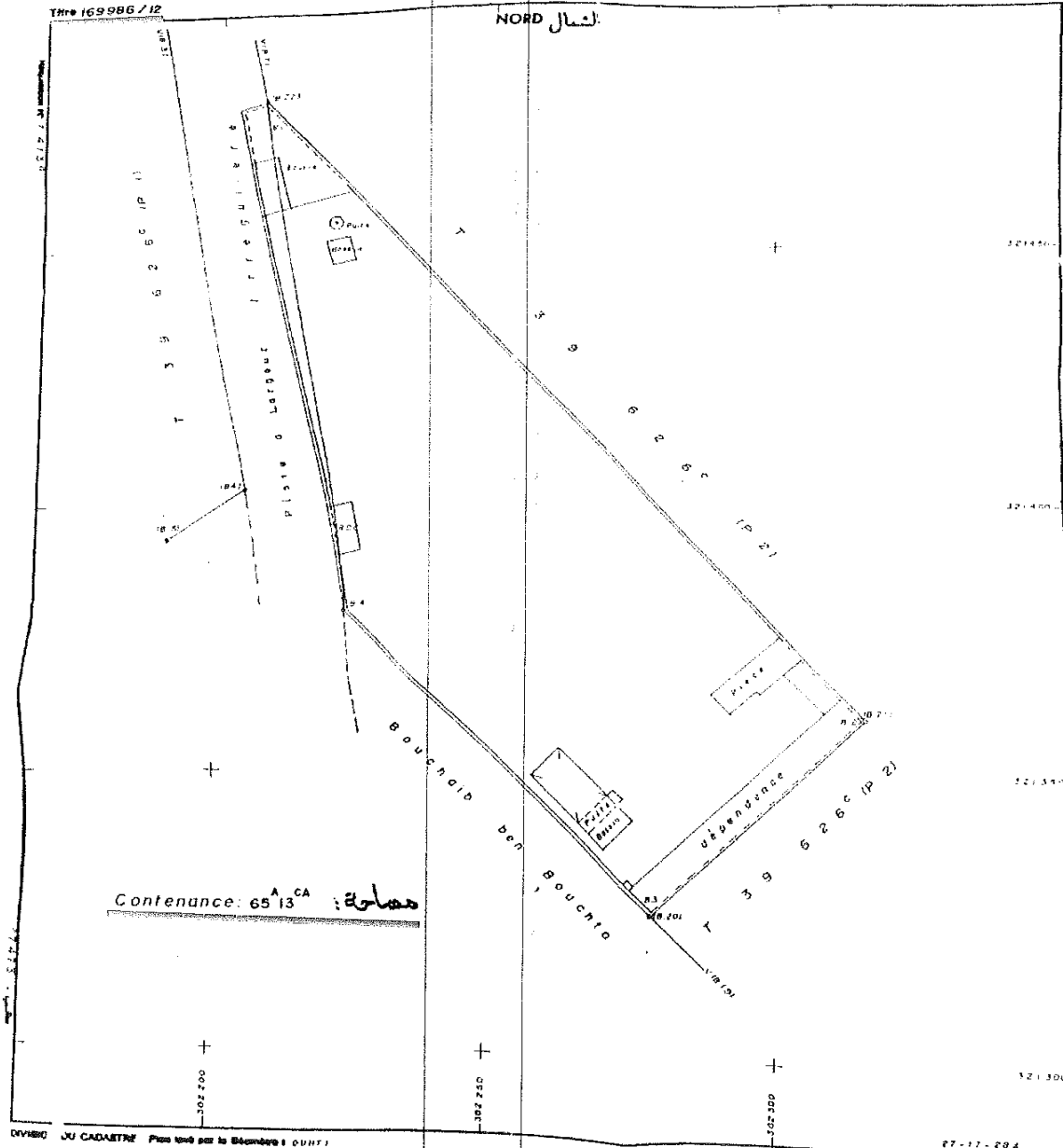
حضر بالدار البيضاء في 2017/12/11 على الساعة 11 و 39 دقيقة و 47 ثانية

عن المجالس و بالمرتبعة



ECHELLE 1:500
Plan levé le 14/05/88
— Limite de la propriété

Propriété dite : Bled Arrahbani
Date : 14/05/88
Titre 169986/12



Contenance: 65^A 13^{CA} : مساحة

DIVISION DU CADASTRE Plan levé par le Géomètre E. DUNET
Dessiné par : E. DUNET

Mappe de repérage au 1:5000-27.17.88
Carte topographique au 1:50000-27.17.88

المالك المسمى : جلال د. أرخباني
تعتبر هذه المساحة هي ملكية المالك المسمى جلال د. أرخباني
169986/12

ملف رقم : 2017/8516/25439
أمر رقم : 25439

12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
خبرة على الرسم العقاري عدد 12/169986

5

SA [Signature]

PAR COORDONNÉES RECTANGULAIRES

~~CONFIDENTIAL~~

4439

File #	469986
--------	--------

Q What are the chances of my child having autism?

X		Y	
302 247.81	84	321 478.61	
345.40	82	760.04	
478.75	83	330.67	
334.86	84	179.62	
267.82	81	178.61	
345.40	81	360.81	

(822) T 330.61 (W 572)
 (81) _____
 (870) _____

C. *deputee*: 61 A 13¹⁴

C. adopted: 6.1 A **13**

25 = 13013.63

5 = 6508.82

4.56

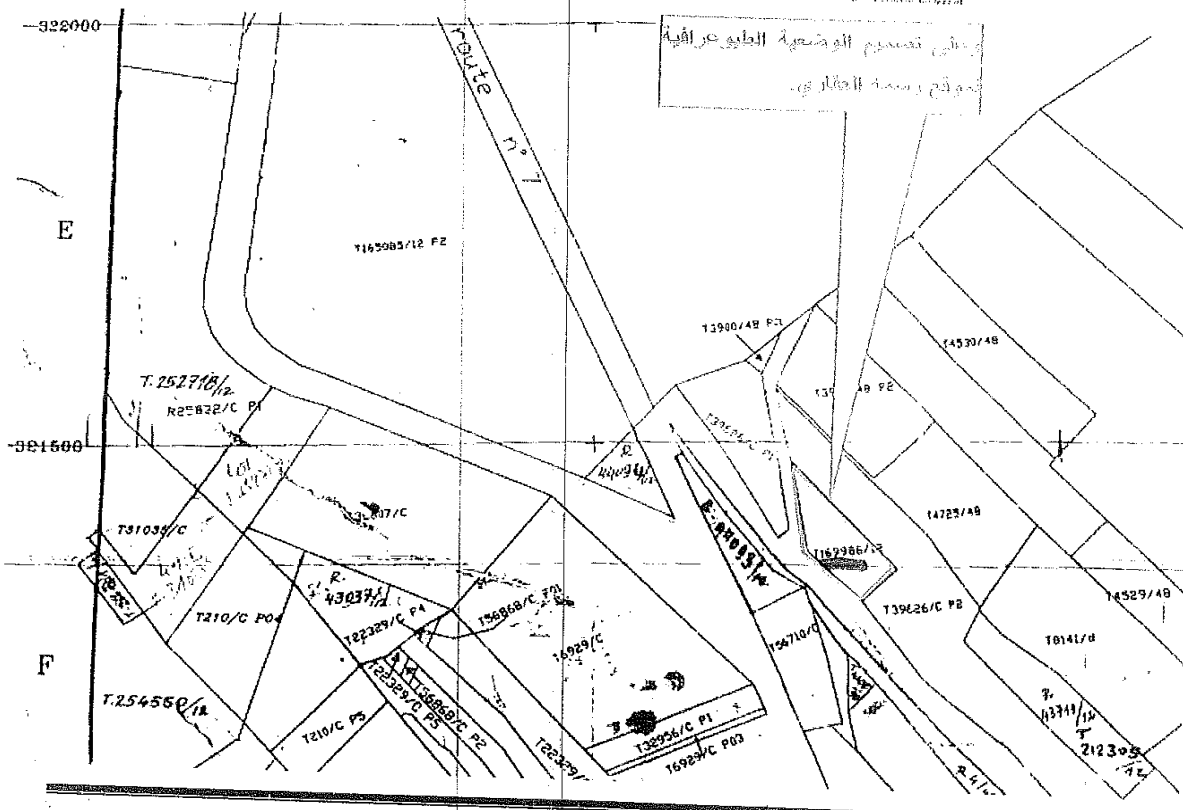
TOTAL	100		
-------	-----	--	--

280 13017, 63

6358.82

$$\underline{6512.38}$$

NOTA: 1. 3. 10. 1971



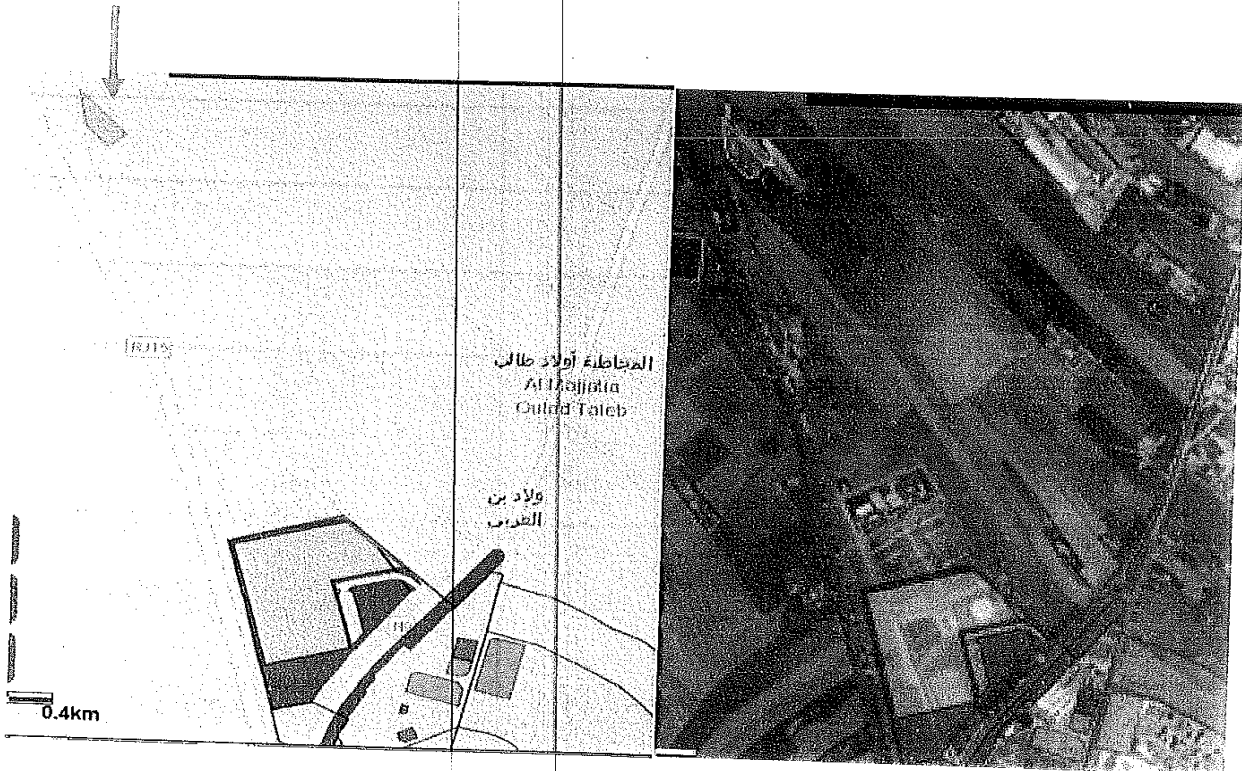
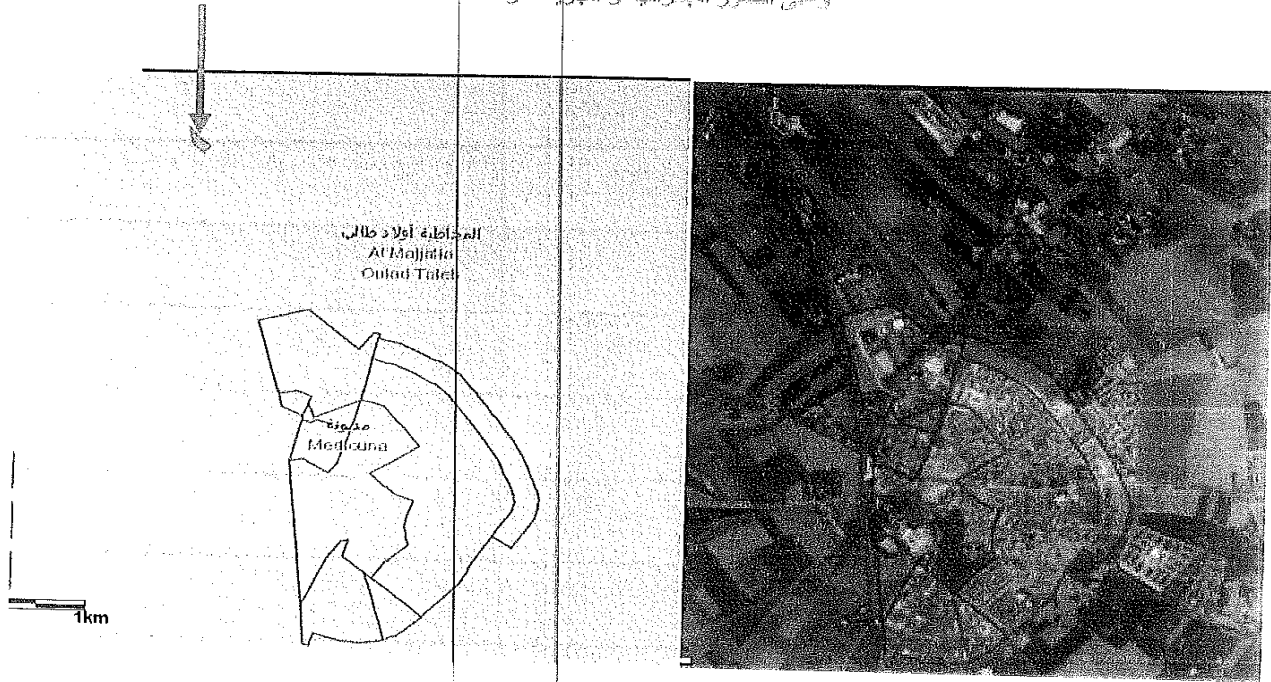
ملف رقم : 2017/8516/25439.
امر رقم : 25439.

12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة علم، الرسم العقاري عدد 12/169986 .

6

وعلى الصور الجوية والجغرافية للموقع

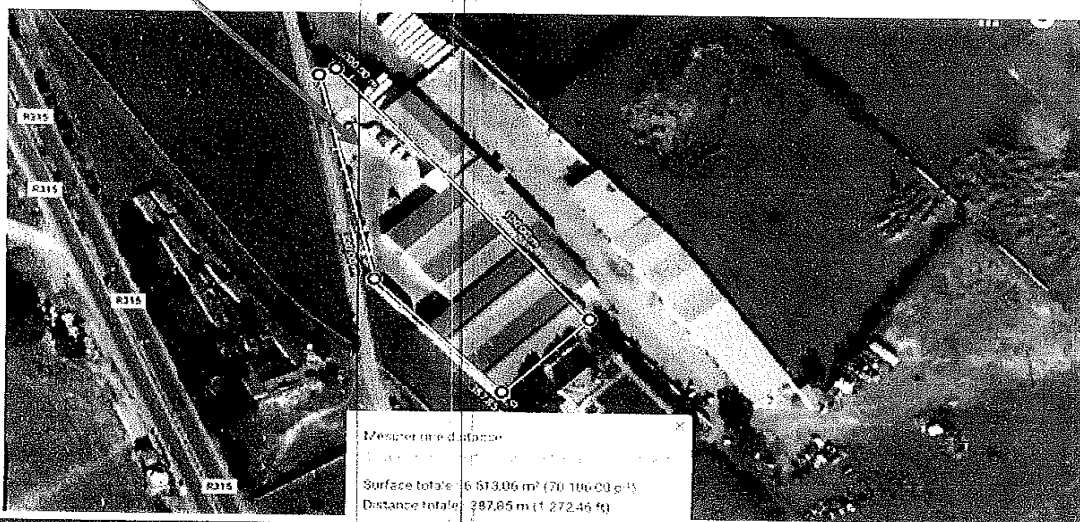
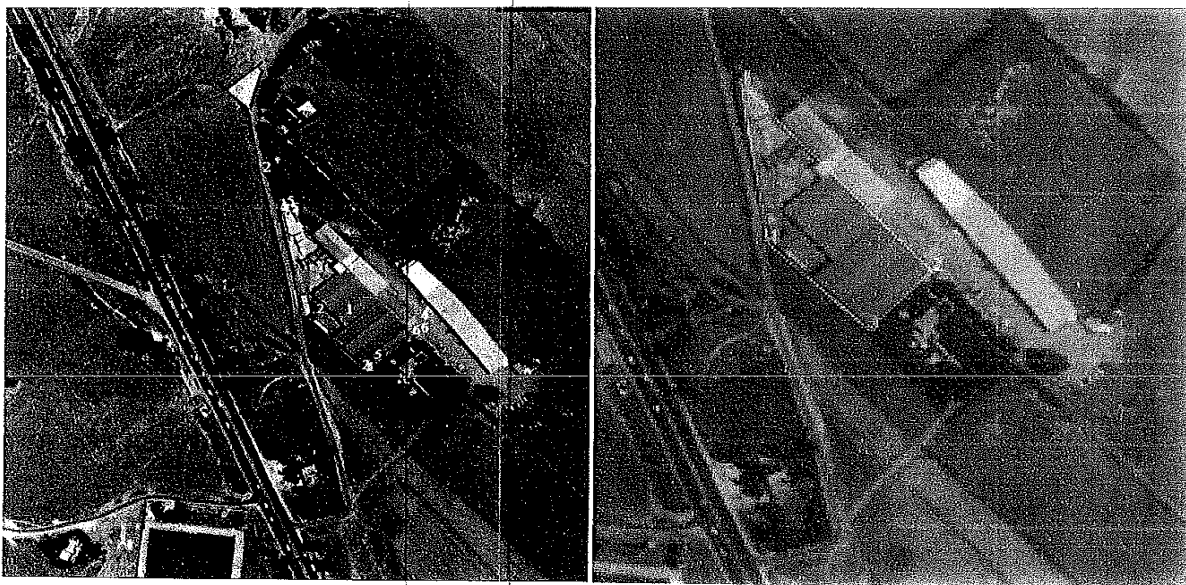


ملف رقم : 2017/8516/25439
أمر رقم : 25439

12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 12/169986 .

7

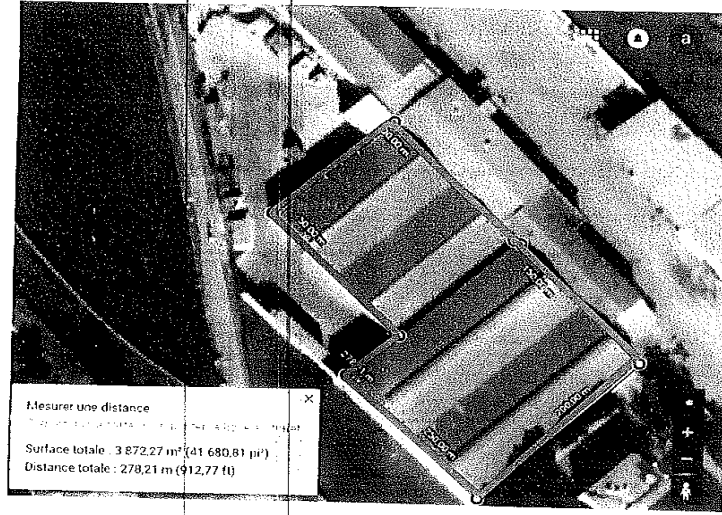


ملف رقم : 2017/8516/25439
 أمر رقم : 25439

12318

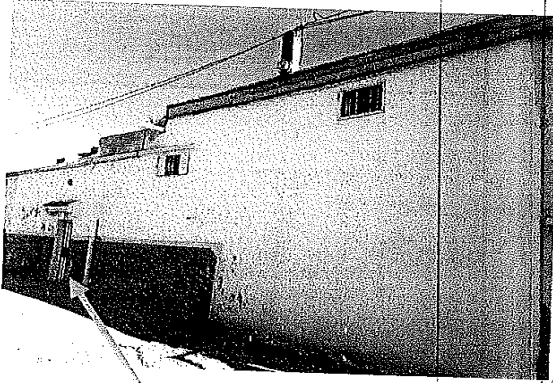
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
 خبرة على الرسم العقاري عدد 12/169986

8

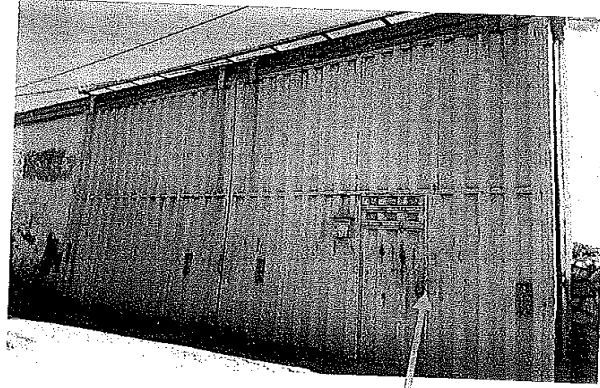


المحكمة التجارية بالدار البيضاء. 12/169986 عدد 12/169986 (لجان البيضاء مديونة)

بعد الإطلاع على وثائق العقار واستحضار نسخة من تصميمه الطبوغرافي ولانحة إحداثياته الجغرافية، وضبط موقعه، انتقلت لزيارته يوم الأربعاء 07 نونبر 2018، وبعد الوقوف عليه على الساعة الحادية عشرة ونصف صباحا، وجدت الحارس السيد عبدالسلام الباز الذي رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية، بعد اطلاعه على موضوع المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة، اتصل بالمالك على الشياخ السيد عمر معامة (بذكره)، حيث أمره بعدم السماح لنا بالدخول لمعاينة مرافق العقار. حيث لم أتمكن من الدخول لمعاينة مرافق العقار لعدم السماح بذلك، اكتفيت بالمعاينة من الخارج وبيانات الملف العقاري والصور الجوية وشرعت في تنفيذ مهمتي، حيث أخذت الصور الفوتوغرافية التالية تقرب المحكمة من المعاينة :



(مدخل سكني)



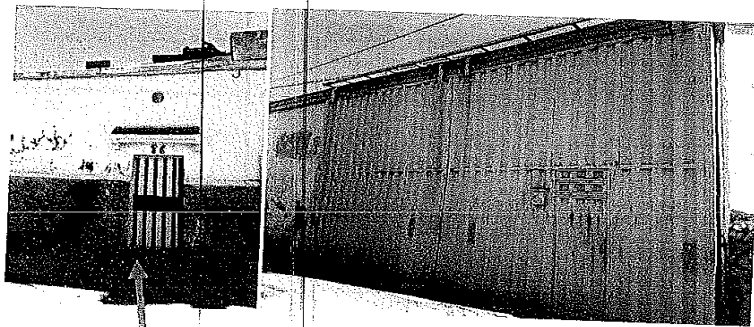
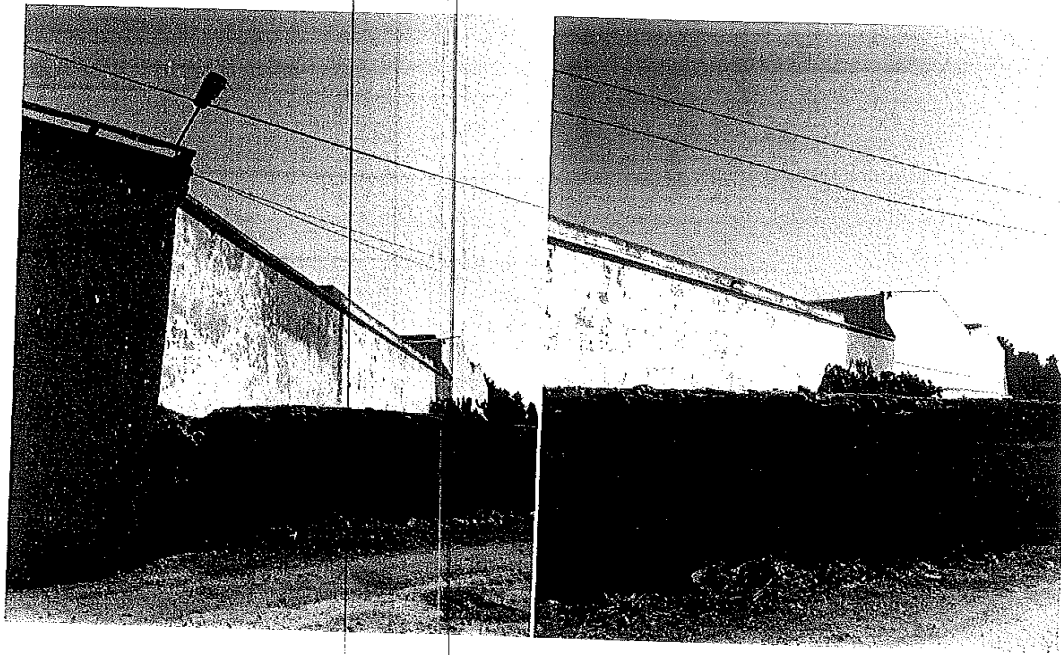
باب و مدخل المستودع

ملف رقم : 2017/8516/25439
امر رقم : 25439

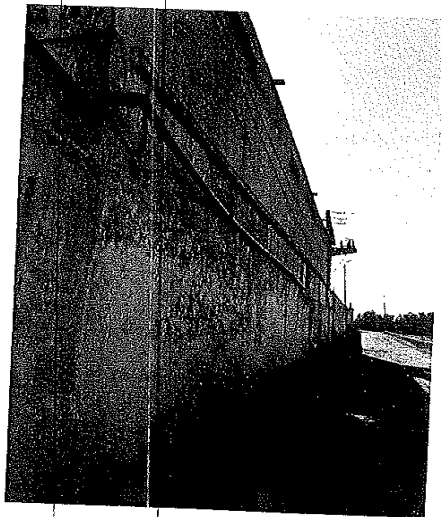
12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 12/169986 .

9



(مدخل سكني الحارس يحمل رقم 86)



ملف رقم : 2017/8516/25439
أمر رقم : 25439

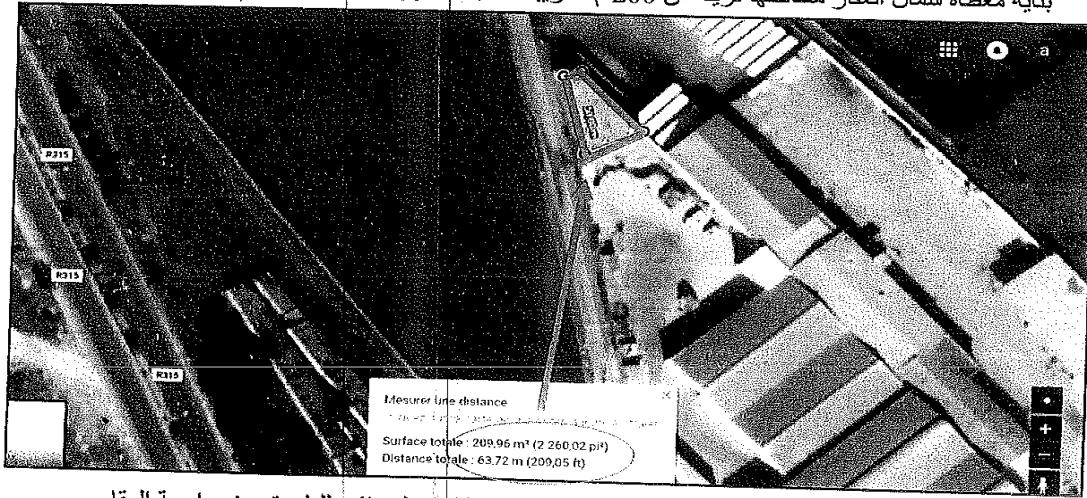
12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 12/169986

10

يتعلق بالملك المسمى "بلاد الرحماني"، موضوع الرسم العقاري عدد 12/169986، الكائن بعمالة ابن امسيك سيدي عثمان، الجماعة القروية مديونة، الدار البيضاء، المتكون من أرض فلاحية، تشتمل على بناية مستودعات وتوابع. مساحة العقار حسب شهادة الملكية والتصميم الطبوغرافي تبلغ 65 آر 13 سنتيوار (6.513 م²). يشتمل العقار على أرض فلاحية محاطة بسور تشتمل على :

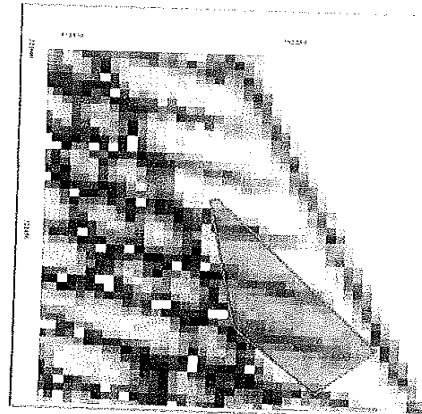
- هنكارات مغطاة بالديماتيت (صرح الحارس أن عددها 4)، مساحتها تزيد عن 3800 م² تقريبا حسب الصورة الجوية أسفله.
- ميزان العبر.
- مركز المحول الكهربائي وغرفته.
- سكنى الحارس وتوابعها.
- بئر.
- صهريج الماء.
- بناية مغطاة شمال العقار مساحتها تزيد عن 200 م² تقريبا حسب الصورة الجوية أسفله، (تعذر معرفة طبيعتها).



- بالإضافة لفضاء غير مغطى به بعض البنايات الخفيفة بجانب السور المحاذي للطريق عند واجهة العقار.
- يقع العقار في منطقة فلاحية قروية (Zone RA)، غير بعيد من الطريق الجهوية رقم 315 بين مدينة الدار البيضاء ومديونة، كما لا يبعد العقار عن المدار الحضري لمديونة إلا بنحو كيلومتر واحد تقريبا.

MUNICIPALITE:	NOUACEUR	SECTEUR: 16
ZONE:	I	
ACTIVITES	ACTIVITES ECONOMIQUES	
ACTIVITES AUTORISEES	ACTIVITES ECONOMIQUES, INDUSTRIELLES (PORTUAIRES ET AEROPORTUAIRES), STOCKAGE ET ENTREPOTS, INDUSTRIE ARTISANALE, COMMERCE	
ACTIVITES INTERDITES	ACTIVITES DE SOUTIEN A SUIVANT DE RECEPTION AIR, LOIEMENTS, EXPERTISES, RESERVES A LA DIRECTION, MAINTIEN ET GARDIENNE	
REGLES URBANISTIQUES		
CON	NON SPECIFIQUE	
EUS	NON SPECIFIQUE	
MAXIMUM PARCELLAIRE	NON SPECIFIQUE	
HAUTEUR MAXIMALE	NON SPECIFIQUE	
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES	5 m	
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX IMBUTS SEPARATIVES	10 m MUR COUPE FEU	

Edoche 07/11/2018 à 19:28, Echelle: 1/5000



ملف رقم : 2017/8516/25439
امر رقم : 25439

12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 12/169986

11

تقرير خبيرة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- نظرا للمنطقة التي يوجد بها العقار موضوع الدعوى.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة أو تلك التي تقع في المناطق المماثلة.
- ومراعاة لكون العقار يشتمل على عدة بنايات ومنشآت محاطة بسور مبوب ومجروسة.
- ومراعاة لشكله الهندسي ومساحته والغرض المعد له ومزاياه موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعية السوق العقارية.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار المبدأ المتعارف عليه في سوق العقار مفاده أن العقار له علاقة عكسية مع المساحة حيث أنه كلما قلت مساحة العقار زادت قيمته وكلما زادت مساحته قل سعره.
- ومراعاة لوحدة القياس المعتمدة في التقويم بمنطقة.
- أقترح تحديد قيمته الهكتار التي ينبغي اعتمادها في تحديد قيمة أرضه بتاريخ إنجاز الخبرة في مبلغ 5.000.000,00 درهم/الهكتار.

تقرير خبيرة أرض العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$5.000.000,00 \text{ درهم} \times 0,6513 \text{ هكتار} = 3.256.500,00 \text{ درهم.}$$

تقرير خبيرة التقريرية للبنات والمستعمعات والسور الخارجي والمنشآت الأخرى المقامة فوق العقار :

باعتبار طبيعة البناء والمنشآت المقامة على العقار وأهميتها.

ومع الأخذ بعين الاعتبار مدى أقدميتها والمواد المستعملة فيها.

وباعتبار المساحة التقريبية للبناء والملحقات والتجهيزات.

أقترح حصر القيمة إجمالا في مبلغ 2.800.000,00 درهم.

تقرير خبيرة التقريرية للعقار أرضا وبنائا بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$\text{قيمة الأرض} = 3.256.500,00 \text{ درهم.}$$

$$\text{قيمة البناء} = 2.800.000,00 \text{ درهم}$$

$$\text{مجموع القيمة} = 6.056.500,00 \text{ درهم.}$$

تقرير خبير الافتتاحي لانطلاق المزااد العلني :

لأجل انطلاق المزااد العلني أقترح خصم نسبة 20 % من القيمة كما يلي :

$$4.845.200,00 \text{ درهم} =$$

$$\frac{6.056.500,00 \text{ درهم} \times 80}{100}$$

وأحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزااد العلني في مبلغ 4.800.000,00 درهم (أربعة ملايين وثمانمائة ألف درهم).

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

تحت جميع التحفظات
الخبير القضائي المحلف
أحمد أبو الفضل

AMMED ABU AL-FUTL
EXPERT ASSURÉ
APRES DES TRIBUNAUX DE 1^{er} D.C.

ملف رقم : 2017/8516/25439
أمر رقم : 25439.

12318

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبيرة على الرسم العقاري عدد 12/169986 .

13