



54300

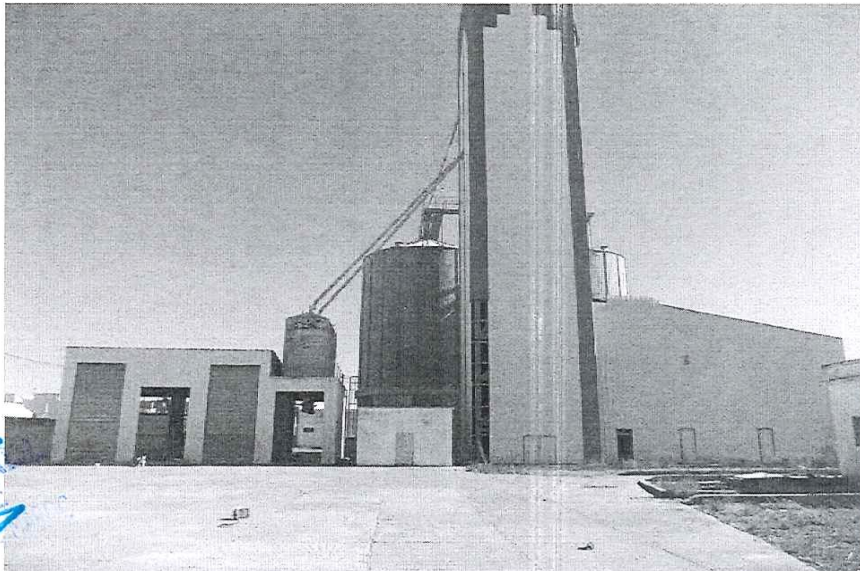
أحمد أبو الفضل
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
8 زنقة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا
الدار البيضاء 20070
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

مرجعي عدد : 6620.
ملف عدد : 2020/8103/20848.
أمر رقم : 20848.
صادر بتاريخ : 2020/10/09.
ملف الخبرة رقم : 1484.
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/864.
القاضي المقرر : د/- منير نكبي.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثها و اعضاء مجلس ممثها.
المحامي : ذة بسمات و شريكها، المحاميتان بهيئة الدار البيضاء.
ضد
المطلوب : التعاونية الفلاحية المغربية لواد زم.

تقرير خبرة

في شأن تقويم العقار ذي الرسم العقاري عدد 18/19292
الكائن بحي الامل الحي الصناعي خريبكة،
قصد تحديد الثمن الإفتاحي لانطلاق المزاد العلني.



AHMED ABU AL-FUZZL
EXPERTISE
ALDRES

ملف رقم : 2020/8103/20848
ملف الخبرة رقم : 1484

6620

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
1 خبرة على الرسم العقاري عدد 18/19292

الدار البيضاء في : 05 نونبر 2020.

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجعي عدد : 6620.
ملف عدد : 2020/8103/20848.
أمر رقم : 20848.
صادر بتاريخ : 2020/10/09.
ملف الخبرة رقم : 1484.
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/864.
القاضي المقرر : ذ- منير نكبي.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثلها و أعضاء مجلس ممثلها.
المحامي : ذة بسمات و شريكتها، المحاميتان بهيئة الدار البيضاء.
ضد
المطلوب : التعاونية الفلاحية المغربية لواد زم.

تقرير خبرة

سيدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على لأمر القضائي الصادر من طرف
محكمتم الموقرة بتاريخ 09 أكتوبر 2020 الذي جاء في منطوقه ما يلي :

- < التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 18/19292 الكائن بحي الأمل، مدينة خريبكة.
- < و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها،
- < و موقعه،
- < و مدى أقدميته،
- < و ذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
- < و على ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة،
- < و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

القيام بالمهمة :

- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
- و بعد الإطلاع على وثائق الملف و مستنداته.

ملف رقم : 2020/8103/20848
ملف الخبرة رقم : 1484

6620

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 18/19292

2

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC
N° J 345579
وكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري وخرائطية
Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملالك العقارية بخريكة المسمى أسلمه يشهد :

- أن الملك المسمى " أمل 12 م ص "، ذي الرسم العقاري عدد 18/19292 الكائن بمدينة خريكة، قطعة رقم 12 م ص مساحته 16 أو 15 سنتيوار المتكون من أرض عارية، هو في إسم:
1- التعاونية الفلاحية المغربية لوائي زم (LA COOPERATIVE AGRICOLE MAROCAINE) (D'OUED-ZEM)

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

الشروط على المالك:

منع التقويت

منع الكراء

-التشرط الفاسخ

-الحصول على الإبراء من جية مقتصة

- 1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2001/02/20 (سجل : 35 عدد: 2040) من الرتبة الأولى ، ضممانا لسلف مبلغه مليونان و تسعمائة وستة عشر ألف و ستمائة وستة وستون درهم (2916666 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

التعاونية الفلاحية المغربية لوائي زم (المذكور(ة) أعلاه)

لقائدة:

الصدوق الوطني للقرض الفلاحي CNCA

- 2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2001/07/09 (سجل : 36 عدد: 1382) من الرتبة الثانية ، ضممانا لسلف مبلغه خمسون مليون و خمسون ألف درهم (50050000 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

التعاونية الفلاحية المغربية لوائي زم (المذكور(ة) أعلاه)

لقائدة:

الصدوق الوطني للقرض الفلاحي CNCA

- 3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2002/08/01 (سجل : 38 عدد: 2114) من الرتبة الثالثة ، ضممانا لسلف مبلغه مئيتان مائتين و سبعمائة ألف درهم (7700000 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

التعاونية الفلاحية المغربية لوائي زم (المذكور(ة) أعلاه)

لقائدة:

الصدوق الوطني للقرض الفلاحي CNCA

رسم عقري عدد : 18/19292 المصلحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de Khouribga

مصلحة الرسم العقاري لخريكة

شارع محمد السادس، خريكة الهاتف : 060102798 ، الفاكس : 060105451
Boulevard Mohamed VI, Khouribga Tel : 060102798 , Fax : 060105451

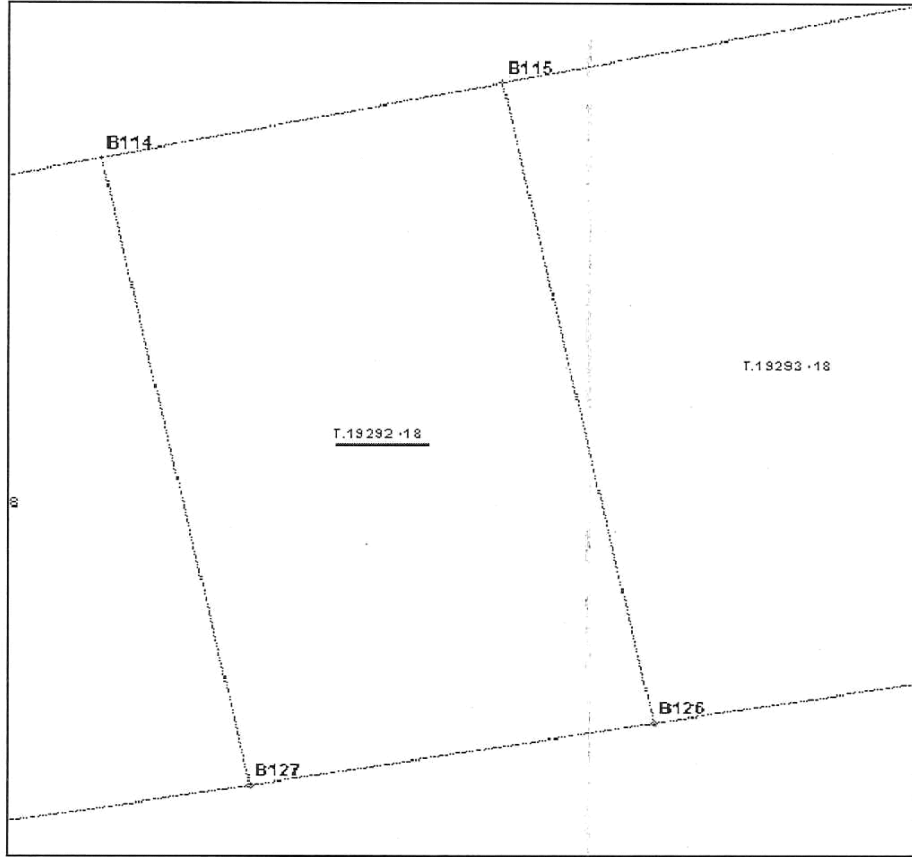
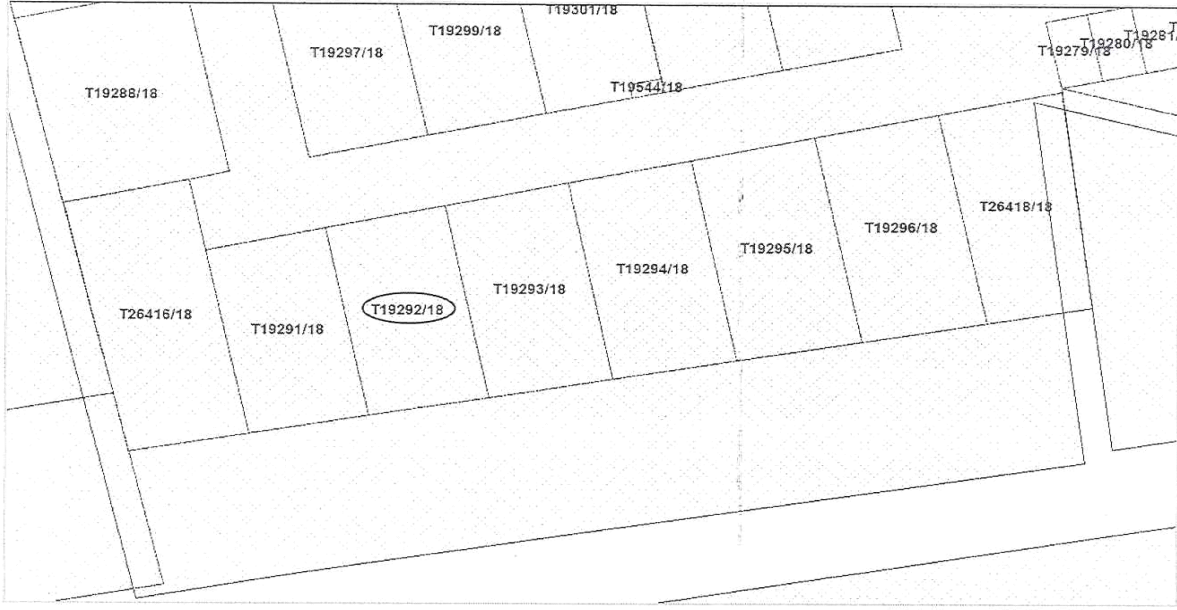
ملف رقم : 2020/8103/20848
ملف الخيرة رقم : 1484

6620

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خيرة على الرسم العقاري عدد 18/19292

3

و على تصميم الوضعية لرسمه العقاري داخل الوعاء العقاري للتعاونية



ملف رقم : 2020/8103/20848
ملف الخبرة رقم : 1484

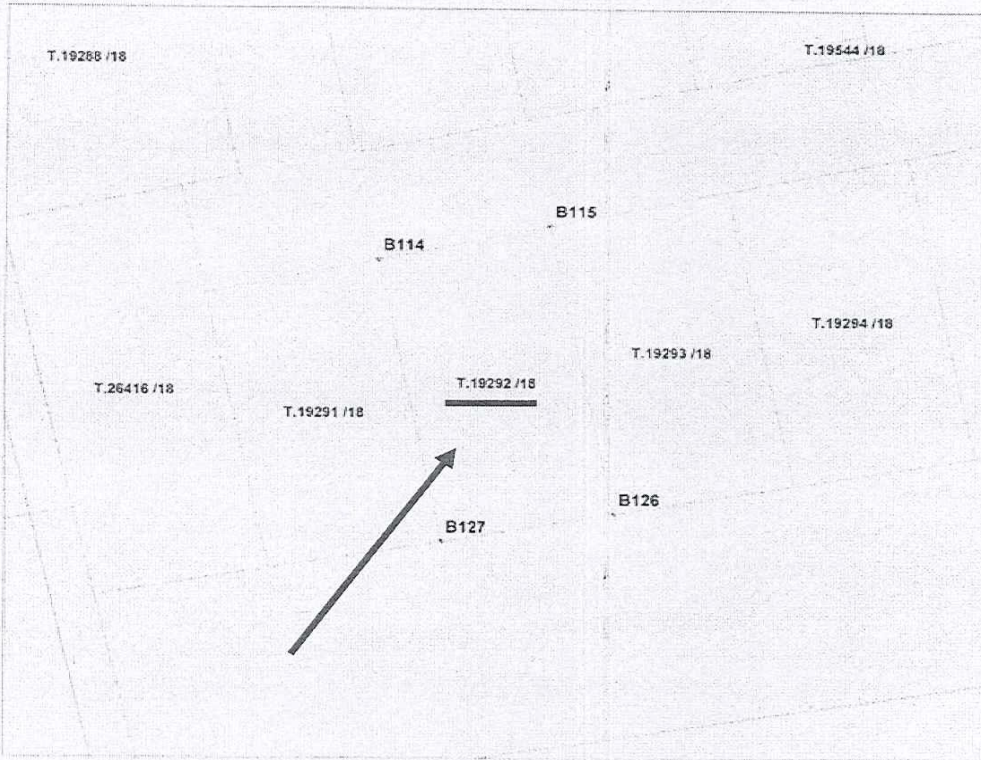
6620

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
4 خبرة على الرسم العقاري عدد 18/19292

Royaume du Maroc
Agence Nationale de la Conservation Foncière
du Cadastre et de la Cartographie
Cadastre de Salé Al Médina

Fiche Signalitique

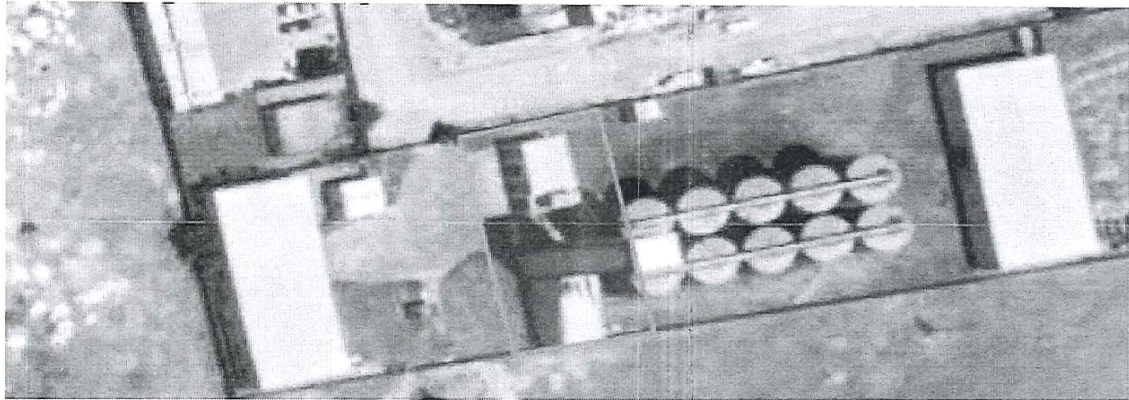
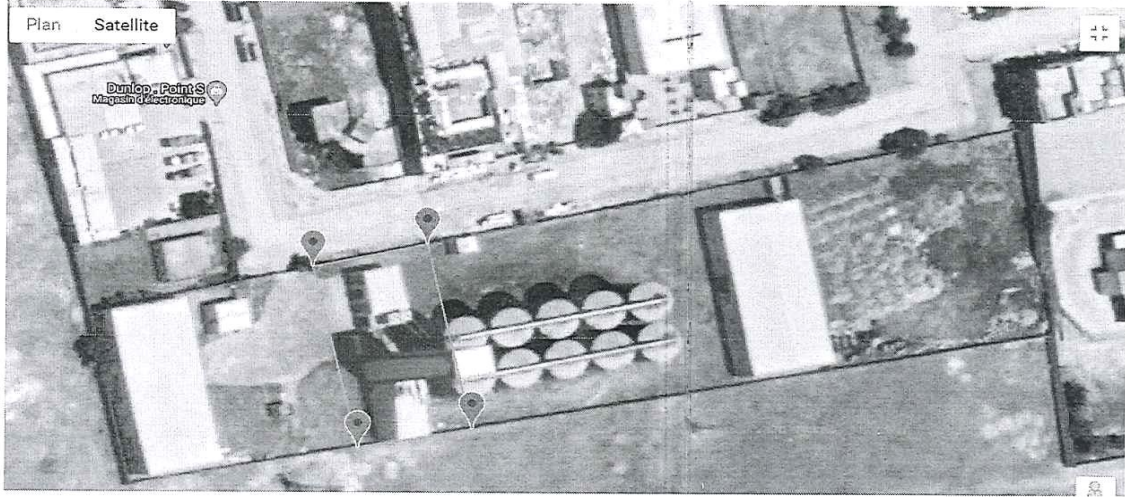
Propriété numéro: T19292/18



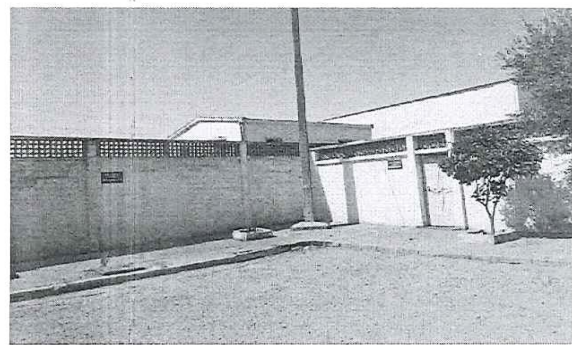
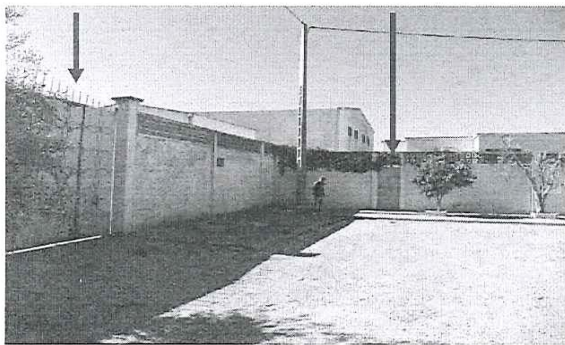
Type: MT
Consistance: TN
Surface Calculée: 1613.9 m²
Surface Adoptée: 1615.03 m²

Liste des bornes (4)

Num	X	Y
B114	355 826,71	254 763,35
B115	355 856,08	254 769,64
B126	355 867,27	254 716,4
B127	355 837,73	254 711,3



الانتقال إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 18/19292 الكائن بمدينة خريكة :
بعد الإطلاع على وثائق العقار موضوع الخبرة، و بعد ضبط موقعه من خلال خريطته الهندسية
و لائحة إحداثياته الجغرافية،
وبعد زيارته يوم الاثنين 02 نونبر 2020، على الساعة 12 زوالا، بحضور المسمى عبدالكريم حريث، بطاقته الوطنية
عدد HA.75932، شرعت في تنفيذ مهمتي حيث أخذت الصور الفوتوغرافية التالية من الداخل و الخارج تقرب المحكمة
من المعاينة :



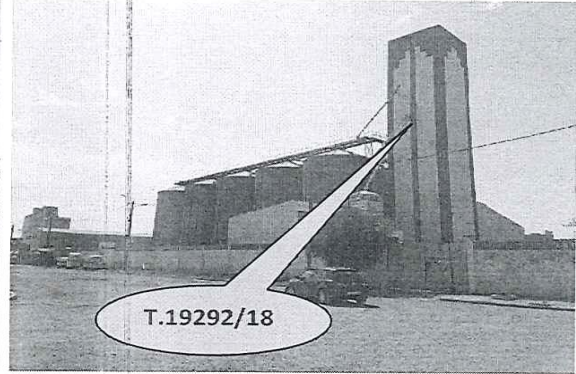
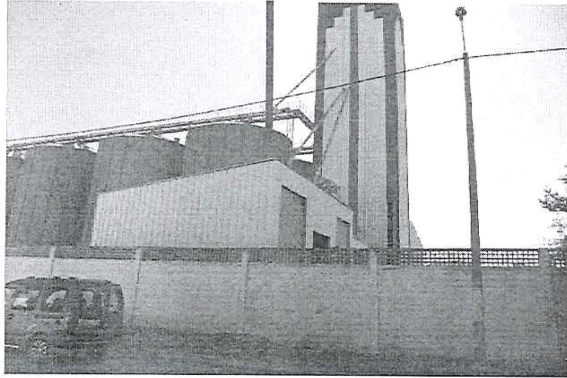
ملف رقم : 2020/8103/20848
ملف الخبرة رقم : 1484

6620

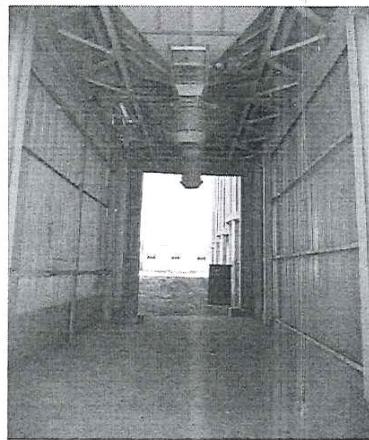
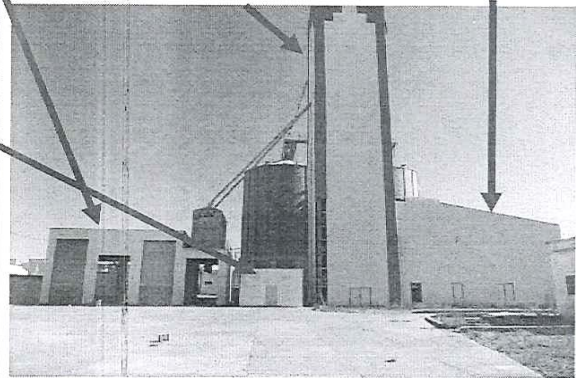
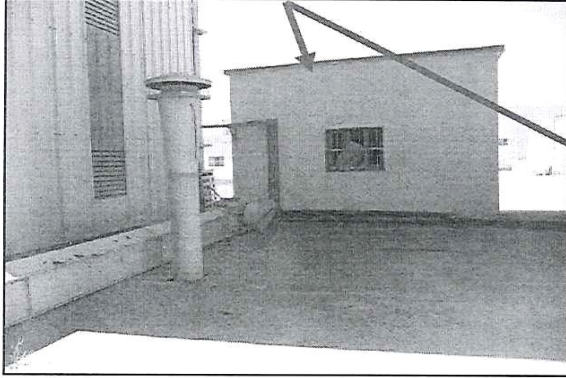
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 18/19292

7

(مدخل الراجلين المؤدي إلى الإدارة وباقي المرافق عند زاوية زنقة الإنتاج و زنقة الاستثمار ومدخل الشاحنات)



(وحدة التفريغ و لتحميل) (صمومعة الغربية) (وحدة التفريغ والتحميل) (غرفة خزان التحكم في الكهرباء)



(جزء من وحدة تفريغ الحبوب من الداخل)

(غرفة خزانة التحكم في الكهرباء من الداخل)

وصف العقار موضوع الخبرة :

يتعلق الأمر بالملك المسمى "أمل 12 م ص"، موضوع الرسم العقاري عدد 18/19292، القطعة رقم 12، الكائن بمدينة خريبكة، حي الأمل، المنطقة الصناعية، زاوية زنقة الاستثمار و زنقة الإنتاج، مساحته حسب شهادة الملكية و التصميم

الطوبوغرافي تبلغ 16 أرا 15 سنتيارا (1516 م²).

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف رقم : 2020/8103/20848.

ملف الخبرة رقم : 1484

6620

8 خبرة على الرسم العقاري عدد 18/19292

يوجد العقار في اسم التعاونية الفلاحية المغربية لوادى زم بصفتها مالكة منفردة.

حدود العقار حسب تصميمه الطبوغرافي:

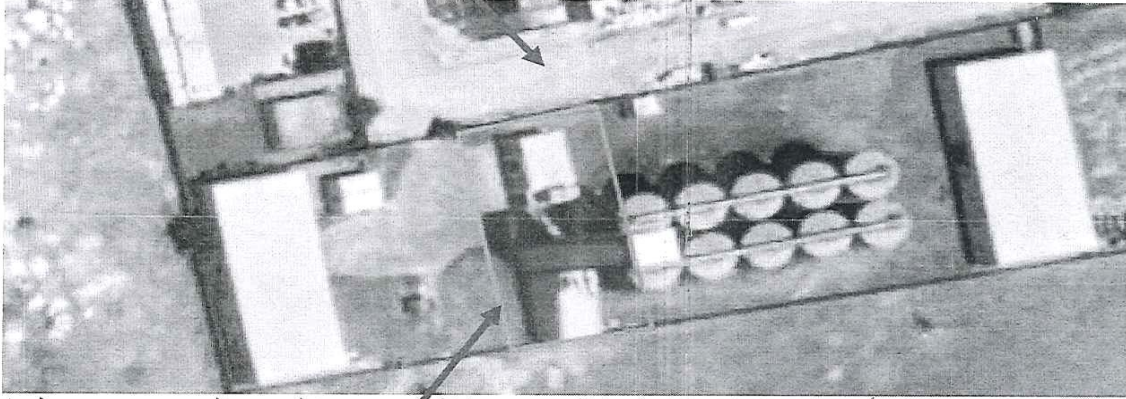
شمالا: زنقة التجزئة عرضها 20 مترا.

شرقا: البقعة 13 موضوع الرسم العقاري عدد 18/19293 المنتمية لنفس الوعاء العقاري المشكل لوحدة التخزين.

جنوبا: زنقة التجزئة ومن بعدها طريق السكة الحديدية.

شرقا: البقعة رقم 11 موضوع الرسم العقاري عدد 18/19291 المنتمية لنفس الوعاء العقاري المشكل لوحدة التخزين.

يمتاز العقار بشكل هندسي مستطيل، يتوفر على واجهة على طريق التجزئة (زنقة الإنتاج)،



و هو مدمج مع عدة قطع أرضية بمساحات متقاربة، تشكل وحدة محاطة بسور، معدة لتخزين الحبوب و بعض المواد الفلاحية بالإضافة لمرافق إدارية و سكنى الحارس و توابع أخرى.

مشمطات البقعة الأرضية رقم 12 موضوع الخبرة: تشتمل القطعة رقم 12 موضوع الخبرة بأرض الواقع على ما يلي:

بنية عالية على شكل صومعة، مشيدة من الصقالة المعدنية - Charpente métallique - تتكون من عدة طوابق و محمولة بأرضية من الخرسانة المسلحة، تعمل على غربلة الحبوب و تنقيته من الشوائب و الغبار، و تمريره بعد ذلك لصهاريج تخزين الحبوب (Les silos de blé) .

وحدة تفرغ الحبوب (لافوس) مسقفة بالزنك.

غرفة تحتضن خزانة للتحكم في الكهرباء.

قبو تحت الأرض تمر عبره الحبوب للصعود عبر الصومعة المذكورة من أجل الغربلة و التفرغ في الصهاريج،

مخازن من المطالة المعدنية لتخزين الحبوب (Des silos de blé)، بالإضافة لمحو كهربائي و غرفته عند الواجهة على زنقة الإنتاج، و ما تبقى عبارة عن أرض عارية محددة بسور شمالا و جنوبا .

موقع العقار :

يقع العقار بحي الأمل، المنطقة الصناعية، زنقة الإنتاج، بالقرب من زاوية زنقة الإستثمار،

مقابل شركة المسماة « BOYAUDERIE EL MASSIRA »،

بجوار خط السكة الحديدية جنوبا،

بالقرب و مقابل أحياء سكنية شعبية؛ حي الأمل، حي القدس، حي الرياض و بلوك جميلة...

كما يوجد العقار على بعد أقل من كيلومتر من المطار العسكري في الجنوب الغربي.

يتم الوصول إلى الحي الصناعي الذي ينتمي إليه العقار عبر طريقين هما شارع صيدا و شارع أريحا.

ملف رقم : 2020/8103/20848

ملف الخبرة رقم : 1484

6620

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

خبرة على الرسم العقاري عدد 18/19292

9

تحميلات العقار : قيد بملف العقار حسب شهادة الملكية المؤرخة في 06 مارس 2017 ما يلي :

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2001/02/20 (سجل : 35 عدد: 2040) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليونان و تسعمائة وستة عشر الف و ستمائة وستة و ستون درهم (2916666 دهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي CNCA

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2001/07/09 (سجل : 36 عدد: 1382) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه خمسون مليون و خمسون الف درهم (50050000 دهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي CNCA

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2002/08/01 (سجل : 38 عدد: 2114) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه سبعة ملايين و سبعمائة الف درهم (7700000 دهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي CNCA

4 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/07/29 (سجل : 41 عدد: 679) من الرتبة الرابعة ، ضمانا لسلف مبلغه سبعة و سبعون مليون و سبعمائة و خمسون الف درهم (77750000 دهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي CNCA

5 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/02/09 (سجل : 50 عدد: 870) من الرتبة الخامسة ، ضمانا لسلف مبلغه ستة ملايين درهم (6000000 دهم) بفائدة معدلها 7.9 % سنويا على كافة الملك المذكور كما يشمل هذا السلف عقارات أخرى مذكورة بالعدد

من طرف:

التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب GAM

6 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/10/14 (سجل : 58 عدد: 808) ضمانا لدين قدره 5000000 دهم على كافة الملك المذكور

ضد :

-التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم

لفائدة:

-الاتحاد الوطني للتعاونيات الفلاحية المغربية

ملف رقم : 2020/8103/20848

ملف الخبرة رقم : 1484

6620

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

10 خبرة على الرسم العقاري عدد 18/19292

التنصيب ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :
تبين يوم زيارة العقار أنه يدخل ضمن الوعاء العقاري الذي يشمل عدة عقارات أخرى تشكل وحدة تخزين الحبوب و بعض
المواد الفلاحية و مرافق ملحقة للتعاونية الفلاحية المغربية وادي زم،
و أن هذه الأخيرة متوقفة عن العمل بالعقار و الوحدة المذكورة من عدة سنوات (07 سنوات تقريبا حسب تصريح
الحارس).

اقترح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- بناء على المنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة بالحى الصناعي، حي الأمل، خريكة.
- و بعد البحث الذي قمت به بالمنطقة.
- و من خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة، أو تلك التي تقع في المناطق المماثلة.
- و مراعاة لكون العقار يشتمل على أرض مدمجة مع عقارات مجاورة تشكل وعاء عقاري يحتضن مخازن الحبوب
- و هنكارات و إدارة و ملحقات أخرى للتعاونية الفلاحية حسب تصريح الحارس.
- و مراعاة لكونه يقع في حي صناعي يعرف ركودا في الآونة الأخيرة.
- و مراعاة لشكله الهندسي و مساحته، و مزاياها موقعا و بيئة، و الظروف الاقتصادية العامة و وضعية السوق العقارية.
- و استنادا لقيمة الأرض بالمنطقة و المناطق المماثلة،

اقترح تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة جملة بما يشتمل عليه من بنايات على أساس مبلغ 1.500,00 درهم للمتر المربع.

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$1.500,00 \text{ درهم} / \text{م}^2 \times 1615 \text{ م}^2 = 2.422.500,00 \text{ درهم.}$$

اقترح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني أخصم نسبة 15 % من القيمة كما يلي :

$$2.422.500,00 \text{ درهم} \times \frac{85}{100} = 2.059.125,00 \text{ درهم}$$

وأحدد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ 2.000.000,00 درهم (مليونان درهم).

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


AHMED ABULMUNIR
EXPERT ASSESSMENT
AMNES 2020

تحت جميع التحفظات.
الخبير القضائي المحلف
أحمد أبو الفضل