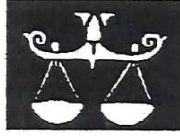


EL ARABI MOHAMED
ARCHITECTE-URBANISTE
EXPERT ASSERMENTE AUPRES DES
TRIBUNAUD DU ROYAUME DU MAROC



محمد العربي
مهندس معماري و حضري
خبير محلف
لدى محاكم المملكة المغربية

نونبر 2020
الأصل

تقرير خبرة تخفيضه على العقار
مرفوع
إلى فضيلة السيد المحترم رئيس
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

م ع / أ ص : 0162/20
ملف رقم: 20852 / 8103 / 2020

أمر رقم: 20852

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/2129

القاضي المقرر : أ ذ نكبي مونير نائب السيد / رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء
المدعي : الشركة القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثليه القانونيتين الأستاذتين بسمات الفاسي
فهري و أسماء العراقي الحسيني المحاميتين بهيئة الدار البيضاء .
المدعي عليه : السيد بوشعيب ساجد عنوانه دوار البويشات اجديات الغنيميين برشيد .

GSM : 06 61 13 91 16

313 BIS , BD. EMILE ZOLA - CASA

Emails : cabinetelarabi@gmail.com
ce_archit_tonic@hotmail.com

313 مكرر شارع اميل زولا - البيضاء

بسم الله الرحمن الرحيم

**تقرير خبرة تخفيضه على العقار
مرفوع
إلى فضيلة السيد المحترم رئيس
المحكمة التجارية بالدار البيضاء**

م ع / أ ص : 0162/20

ملف رقم: 20852 / 8103 / 2020

أمر رقم: 20852

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/2129

القاضي المقرر : أ ذ نكبي مونير نائب السيد / رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء
المدعي : الشركة القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثليه القانونيتين الأستاذتين بسمات الفاسي
فهري و أسماء العراقي الحسيني المحاميتين بهيئة الدار البيضاء .
المدعي عليه : السيد بوشعيب ساجد عنوانه دوار البويشات اجديات الغنيميين برشيد .

سيدي الرئيس

بناء على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة في الملف المشار إلى مرجعه طرته ، القاضي بتعييني
خبيرا في هذه النازلة في نطاق الفصل 148 من القانون المسطرة المدنية و المادة 20 م ق م 53/95
والمحدث للمحاكم التجارية و ذلك للقيام بإنجاز المهام المنصوص عليها في الامر المذكور يشرفني ان
ارفع الى محكماتكم الموقرة تقرير في الموضوع كما يلي .

- الانتقال الى عين المكان: تم الانتقال إلى عين المكان لإجراء المعاينة يوم الاربعاء 04 نونبر 2020
على الساعة الواحدة بعد الزوال حيث وقفت على محتوياته و مواصفاته و هي كما يلي:

- طبيعة العقار: العقار موضوع الخبرة تخفيضية ذي الرسم العقاري عدد 2754/d الملك المسمى
"طيلي" هو عبارة عن (أرض فلاحية) مملوك على الشياح و عدد مالكيه 18 مالكا بنسب متفاوتة
عن بعضها ومن بينهم السيد ساجد بوشعيب الذي يملك حصة تتمثل في نسبة 2150400/45484

- موقع و مساحة العقار: يوجد هذا العقار موضوع الخبرة تخفيضية بقبيلة الهدامي دوار
البويشات جماعة الغنيميين إقليم برشيد و مساحته 58 هكتار 33 ار حسب شهادة الملكية.

- وضعية العقار: بناء على التحريات التي قمت بها في عين المكان تبين لي مايلي.
أن العقار موضوع الخبرة تخفيضية هو عبارة عن (أرض) وسط حقول متنوعة الزراعة .
بها أربعة مساكن قروية واحدة مستغلة من طرف ورثة بوشعيب ساجد و الثانية من طرف احمد ساجد
والتالثة تسكنها عائشة ساجد و الرابعة من طرف المسمى أحمد بوكصة.

- تحديد ثمن البيع بالمزاد العلني بالنسبة للعقار موضوع الخبرة تخفيفية (أرض فلاحية) بناء على التحريات التي قمت بها حول سعر العقار في الوقت الراهن بهذه المنطقة و نظرا لجميع المعطيات و المعلومات التي كتسبتها و المتعلقة بهذا الحق المشاع تبين لي: أن قيمة الهكتار الواحد بالتقريب هي 145.000,00 درهم .

قيمة الحق المشاع المملوك للمدعي عليه السيد بوشعيب ساجد هي :
58 هكتار 33 أر × (2150400/454848) × 145.000,00 درهم = 1.778.966,40 درهم
تخفيض- (ناقص) 20 % بالنسبة لانطلاق البيع بالمزاد العلني و هو كالتالي :

1.778.966,40 درهم - (ناقص) 20% = 1.423.173,11 درهم

(مليون و أربعة مائة و ثلاثة و عشرون ألف و مائة و ثلاثة و سبعون درهم)

كثمن افتتاحي لبيع العقار سابق الذكر بالمزاد العلني

إن هذا المبلغ قابل للزيادة و النقصان
تحت جميع التحفظات

وبهذا تكون المهمة المنوطة بي قد انتهت و للمحكمة الموقرة واسع النظر في
الموضوع و السلام

الامضاء : محمد العرابي


محمد العرابي
مهندس معماري و حضري
خبير محلف
لدى محاكم المملكة المغربية

المرفقات :

مقال رام إلى إجراء خبرة تخفيفية
نسخة من شهادة الملكية
نسخة من التصميم الطوبوغرافي
صورة فوئية لموقع العقار من القمر الاصطناعي
صور العقار موضوع الخبرة
صورة لجماعة القروية لغنميين



2020/10/01

مقال رام إلى إجراء خيرة تخفيفية

بسمات والعراقي



غ: 17/56009

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،

ان القرض الفلاحي للمغرب وهي شركة مساهمة رأسمالها 4.227.676.500 درهم ذات مجلس إدارة
جماعية ومجلس رقابة في شخص ممثلها وأعضاء مجلس إدارة ممثلها الذي أحدث بمقتضى ظهير 1-03-221 بتاريخ
2003/11/11 مقرها الأساسي بساحة العلويين بالرباط .

متقاضي في شخص رئيس وأعضاء مجلسه الإداري القاطن بصفته هذه بنفس العنوان.

الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذتين بسمات الفاسي فهري وأسماء العراقي الحسيني

المحاميتين بهيئة الدار البيضاء.

له الشرف بان يعرض على أنظار جنابكم ما يلي:

حيث ان العارض يباشر حاليا إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للحقوق المشاعة المملوكة لورثة
السيد ساجد بوشعيب في العقار المدعو " طيلي " موضوع الرسم العقاري عدد D/2754 الكائن بقبيلة
الهدامي برشيد موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/8516/2129.

حيث سبق للمحكمة ان انتدبت النخبير السيد مصطفى مباح قصد تحديد الثمن الانطلاقي لبيع العقار
المذكور أعلاه.

حيث بالفعل فقد حدد النخبير الثمن الانطلاقي لبيع العقار الآنف الذكر في مبلغ 1600000,00 درهم.
مرفقة 1 : نسخة من تقرير الخبرة .

حيث فعلا تم تعيين تاريخ اعلان السمسرة قصد بيع العقار الآنف ذكره بالمزاد العلني بالتواريخ التالية :
2020/01/08 – 2020/02/12 – 2020/09/30

لكن تعذر على السيد مأمور الإجراء بيع الحقوق المشاعة المملوكة لورثة السيد ساجد بوشعيب في العقار بالتواريخ المذكورة أعلاه نظرا لعدم تقديم عروض.

مرفقة 2: - محاضر عدم تقديم عروض.

حيث يتجلى هكذا أن المبلغ المحدد من طرف الخبير مبالغ فيه ولا يتناسب والقيمة الحقيقية للحقوق المشاعة المملوكة لورثة السيد ساجد بوشعيب في العقار الآنف ذكره.

حيث ان العارض يتضرر من جراء هذه التأخيرات مما يكون معه محقا في إجراء خبرة تخفيفية وعادلة قصد بيع الحقوق المشاعة المملوكة لورثة السيد ساجد بوشعيب في العقار الآنف ذكره بالمراد العلني.

لذا ومن اجله

يلتمس العارض من المحكمة الموقرة :

- تعيين احد السادة الخبراء تكون مهمته :

الانتقال إلى :

- العقار المدعو " طيلي " موضوع الرسم العقاري عدد D/2754 الكائن بقبيلة الهدامي برشيد موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/8516/2129.

وعند حلوله بعين المكان :

- تحديد الثمن الانطلاقي لبيع الحقوق المشاعة المملوكة لورثة السيد ساجد بوشعيب في العقار الآنف ذكره مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة المنجزة من طرف الخبير السيد مصطفى مداح التي حددت فيها ثمن انطلاقي جد مرتفع ولا يتناسب والقيمة الحقيقية للعقار و هو 1600000,00 درهم .

- إيداع تقرير بذلك لدى كتابة الضبط المختصة بهذه المحكمة قصد الرجوع اليه قانونا.

- البث في الصائر وفق ما يقتضيه القانون.

تحت جميع التحفظات

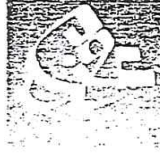


طيه: . نسخة من الخبرة السابقة.

- محاضر عدم تقديم عروض



Digitally signed
by OUALID
CHAHID
Date: 2018.10.03
12:52:32 +01:00



رمز للتحقق من البيانات
7C452F30-3FAA-4F43-8D8F-20C59E098BC1

شهادة الملكية

إن المحافظ على التملك العقارية ببرشيد الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية
للرسم العقاري عدد D/2754 هي كالتالي :

الملك المسمى " طيلي " ذي الرسم العقاري عدد D/2754 الكائن بقبيلة الهدامي مساحته 58 هكتار 33 آر المتكون من أرض فلاحية
1- محمد ساجد بن عبد القادر (.) بنسبة 2150400/100800 2- رشيدة ساجد بن عبد القادر (.) بنسبة 2150400/50400 3- فاطنة ساجد بن عبد القادر (.) بنسبة 2150400/50400 4- فتيحة ساجد بن عبد القادر (.) بنسبة 2150400/50400 5- مينة ساجد بن عبد القادر (.) بنسبة 2150400/50400 6- بشرى ساجد بن عبد القادر (.) بنسبة 2150400/50400 7- فوزية ساجد بن عبد القادر (.) بنسبة 2150400/50400 8- فاطنة بنت الحطاب (Fatna Bent EL hatab) بنسبة 2150400/88256 9- بوشعيب ساجد (Bouchaib SAJID) بنسبة 2150400/454848 10- أحمد بوكصة بن محمد (Ahmed BOUGOSSA Ben Mohamed) بنسبة 2150400/400047 11- المعطي حارس (El maati HARIS) بنسبة 2150400/192000 12- الزهرة ساجد بنت محمد بن الحاج (Zahra SAJID Bent Mohamed Ben Elhaj) بنسبة 2150400/163584 13- محمد ساجد بن ادريس بن محمد (Mohamed . Ben Idriss Ben Mohamed) بنسبة 2150400/63156 14- المختار بن ادريس بن محمد (Mokhtar Ben Idriss Ben Mohamed) بنسبة 2150400/36888 15- ادريس ساجد بن ادريس بن محمد (Idriss . Ben Idriss Ben Mohamed) بنسبة 2150400/63156 16- خديجة بنت ادريس بن محمد (Khadija Bent Idriss Ben Mohamed) بنسبة 2150400/27200 17- ياسين بوكسة بن عبد الرحيم بنسبة 2150400/110600 18- عبد الجبار بوكسة بن عبد الرحيم بنسبة 2150400/147465
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1985/06/10 (سجل : 15 عدد: 1667) , ضمانا لسلف مبالغه خمسة و خمسون الف درهم (55000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين

الصفحة (6/1)

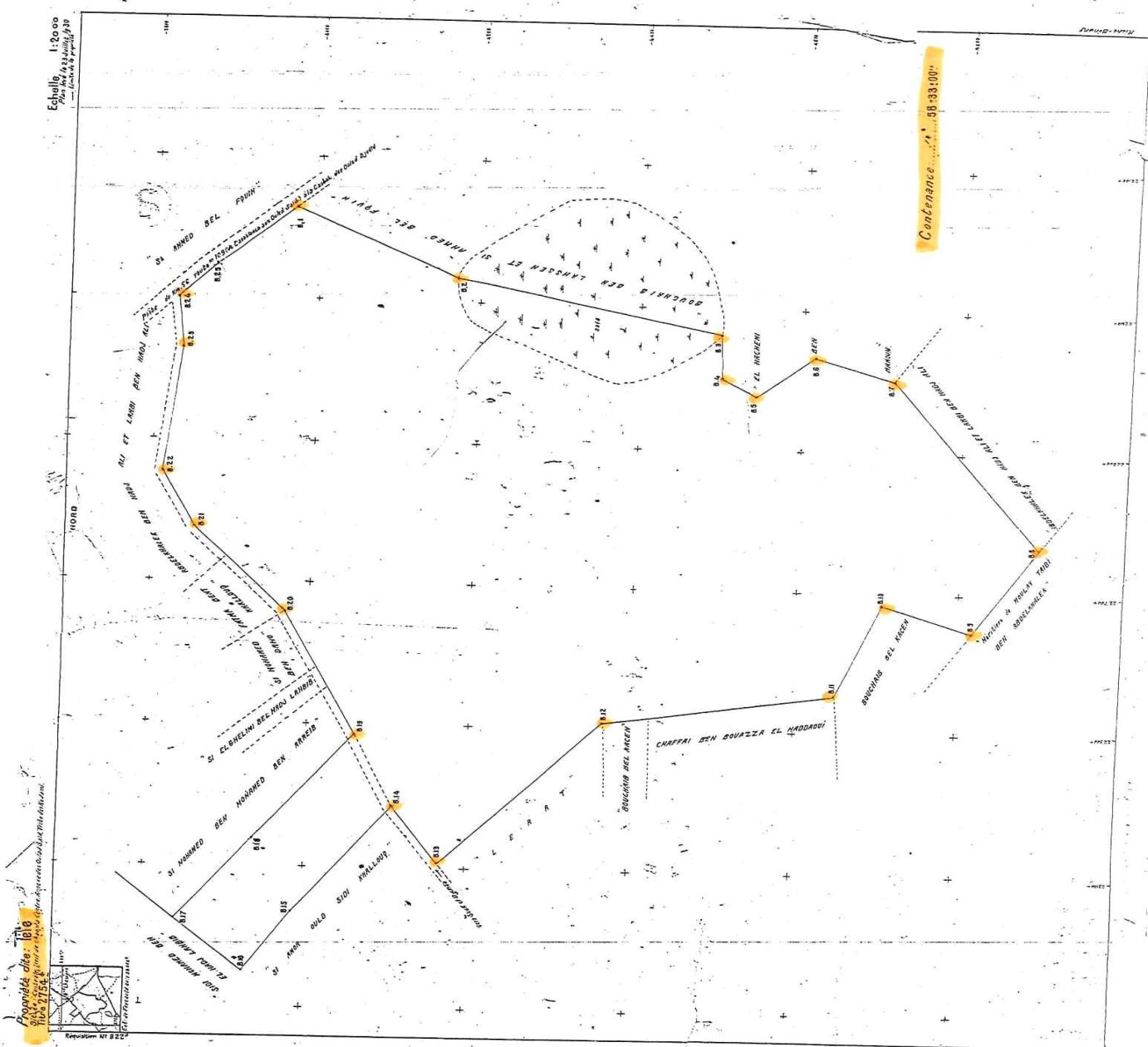
رسم عقارى عدد : D/2754

Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

مصلحة المحافظة العقارية ببرشيد

7 شارع محمد الخامس ص.ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 , الفاكس : 022324168

7 boulevard Mohamed V BP 292 Berrechid Tel : 022324791 , Fax : 022324168



صورة فوقية لموقع العقار موضوع الخبرة تخفيضية من القمر الصناعي



صورة العقار موضوع الخبرة التخفيضية



