

الخبير محمد لازم

- خبير قضائي محلف لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

- عضو في المنظمة الدولية للخبراء العقاريين (RICS) - لندن

- ماجستير في تسيير المشاريع X-Collège Polytechnique de Paris

- خبير معتمد في مراكز البيانات (DCIS/DCES/DCIE) - USA

- مهندس الدولة في الهندسة المدنية (EHTP)

- خبير دولي في العقار

- الدبلوم الفرنسي للدراسات الاقتصادية والقانونية

المطبقة في البناء و السكنى

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

القاضي المقرر : الأستاذ مونير نكبي

ملف رقم : 2020/8103/9966

تاريخ إنجاز التقرير : 17/09/2020

05 22 22 55 66



شارع الحسن الثاني عمارة رقم 193، الطابق 10، رقم 19، الدار البيضاء

سلام تام بوجود مولانا الإمام.

وبعد، سيدي الرئيس،

يشرفني أن أوافي جانبكم بتقرير الخبرة الذي كلفت بإنجازه في الملف المشار إلى مراجعته أعلاه والذي
مفاده :

أ. الخبير : محمد لامي
10 شارع الحسن الثاني - الطابق 10
الحيطة 16 - الدار البيضاء
الهاتف : 66 66 22 22

1- ماهية الحكم



المختبر : محمد لازم
103 شارع الحسن الثاني، الطابق
10، شقة 19 - الدار البيضاء
الهاتف : 0522 22 55 66

إجراء خبرة عقارية للقيام بالتالي :

- الانتقال إلى العقار وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الإفتتاحي لإنطلاق المزاد العلني.

الخبير : محمد لارم
عقار الحسن الشامي العقار
الرقم : 18 - العقار الشامي
2020/8103/9966

2- الإنجاز



المستخرج : محمد عبد السلام
193 شارع الحسن الثاني، الطابق
10 - رقم الشقة 19 - الدار البيضاء
الهاتف : 68 55 22 622

عند توصلي بالمأمورية المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة، قمت بالإننتقال إلى العقار موضوع
الخبرة، وذلك في يوم 2020/09/16 على الساعة الثانية والنصف زوالاً، قصد معاينة وتفقد العقار
موضوع الخبرة.

تقرير الخبرة
103 شارع الحسن الثاني، الطابق
10، رتبة الشقة 18 - الدار البيضاء
الهاتف : 0622 22 55 66

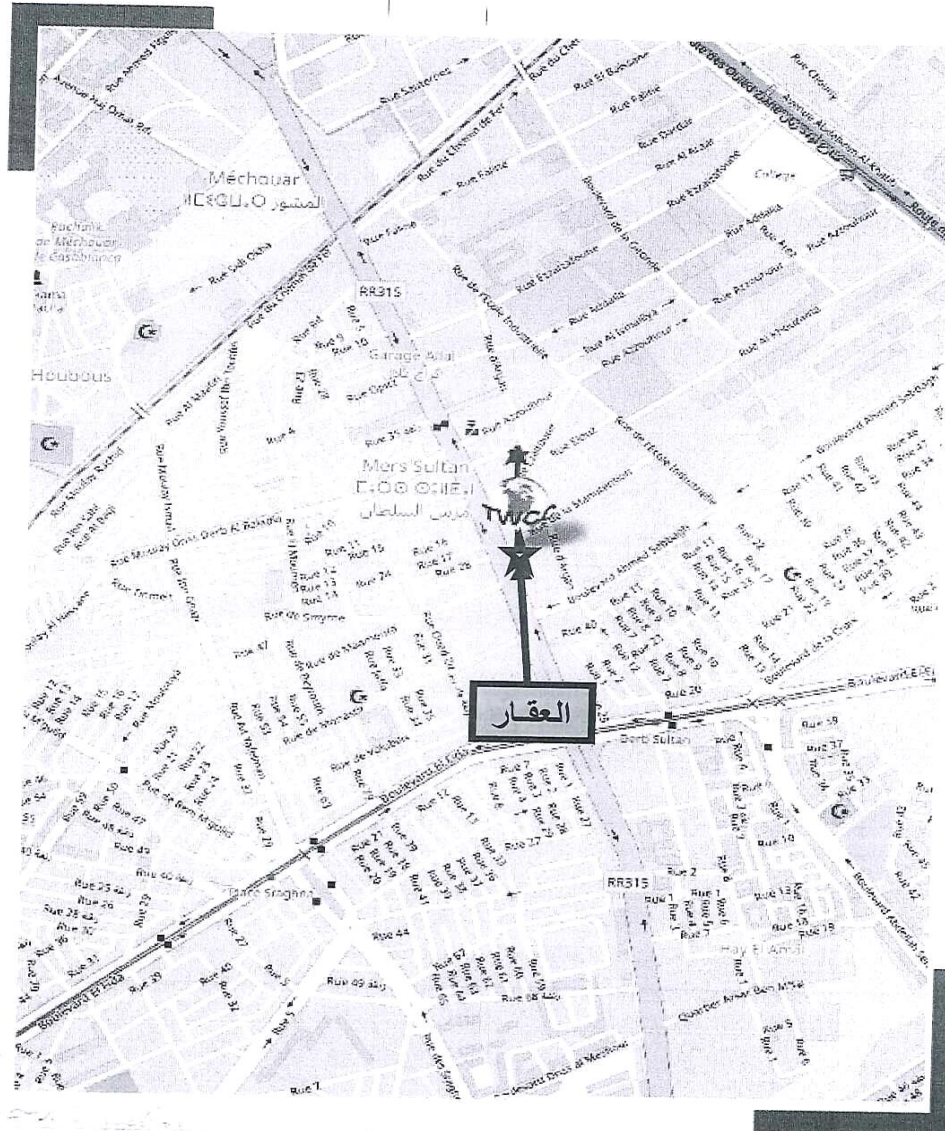
3- موقع العقار



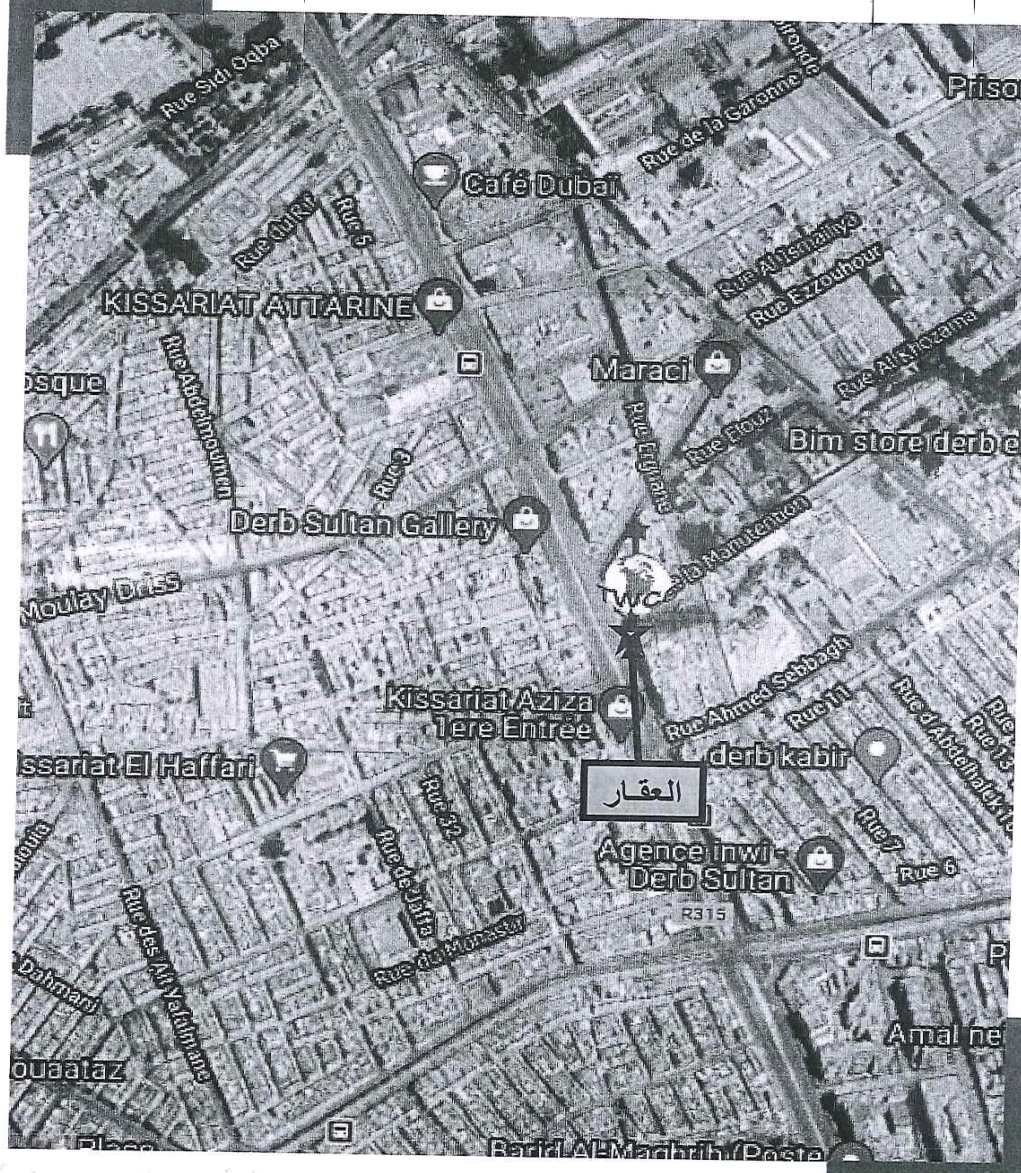
إمضاء: محمد لازم
193، شارع الهندس الثاني، الطابق
10، رقم الطابق 18 - الدار البيضاء
الهاتف: 0522 22 55 66

يوجد العقار موضوع الخبرة حي ابن مسيك.

موقع العقار موضوع الخبرة موضح في الصور التالية :



الخبرة في تاريخ 19/05/2020
 رقم الملف 19 - الممارس المهنية
 الهاتف 0522 22 55 76



واجهة العقار موضوع الخبرة موضحة في الصورة أسفله :



التقرير : محمد لاجم
أستاذ القانون الجنائي - قضاة
القضاء - المحكمة 19 - الدمام
الهاتف : 0622 22 53 86

4- تحديد مدى
أقدمية العقار
موضوع الخبرة و
طبيعة استغلاله
والثمن الافتتاحي
لبيع العقار بالمزاد
 العلني



المدير : محمد لازم
103 شارع الحسن الثاني، الطابق
10، رقم الشقة 19 - الدار البيضاء
الهاتف : 0522 22 55 66

4-1 - تحديد مدى أقدمية العقار موضوع الخبرة و طبيعة استغلال العقار موضوع الخبرة :

أ - تحديد مدى أقدمية العقار موضوع الخبرة:

من خلال القيام بالمعاينة الميدانية للعقار موضوع الخبرة، تبين لنا أن هذا الأخير قديم العهد.

ب - تحديد طبيعة استغلال العقار موضوع الخبرة :

من خلال المعاينة الميدانية للعقار موضوع الخبرة، ومن خلال اطلاعنا على تقرير خبرة سابقة (أنظر المرفقة رقم 3) ، تبين لنا أن هذا العقار هو عبارة عن بناية تضم محلات تجارية وشقق .

ومن خلال اطلاعنا على شهادة الملكية (أنظر المرفقة رقم 1)، فقد تبين لنا أن العقار موضوع الخبرة يضم أرض بها بنايات مساحتها 779 متر مربع .

من خلال الاطلاع على تقرير خبرة سابقة (أنظر المرفقة رقم 3) ، تبين لنا أن جميع المحلات التجارية والشقق مكررة .

4-2 - تحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع الخبرة :

من أجل تحديد ثمن بيع العقار موضوع الخبرة قمنا بمجموعة من التحريات الميدانية والدراسات المعمقة ، من خلال هذه التحريات والدراسات التي قمنا بها فإننا نقدر ثمن بيع العقار موضوع الخبرة في السوق في مبلغ : **7 784 000 درهم**.

أعطيير : محمد لادن
103، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
10، رقم الشقة 16 - الدار البيضاء
0522 22 63 48

القيمة المقربة : 5 449 000 درهم .

خلاصة

❖ من خلال القيام بالمعاينة الميدانية للعقار موضوع الخبرة، تبين لنا أن هذا الأخير قديم العهد.

❖ من خلال المعاينة الميدانية للعقار موضوع الخبرة، ومن خلال اطلعنا على تقرير خبرة، تبين لنا أن هذا العقار هو عبارة عن بناية تضم محلات تجارية وشقق .
ومن خلال اطلعنا على شهادة الملكية، فقد تبين لنا أن العقار موضوع الخبرة يضم أرض بها بنايات مساحتها 779 متر مربع.
❖ من خلال الاطلاع على تقرير خبرة سابقة، تبين لنا أن جميع المحلات التجارية والشقق مكررة.

❖ الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني هو:

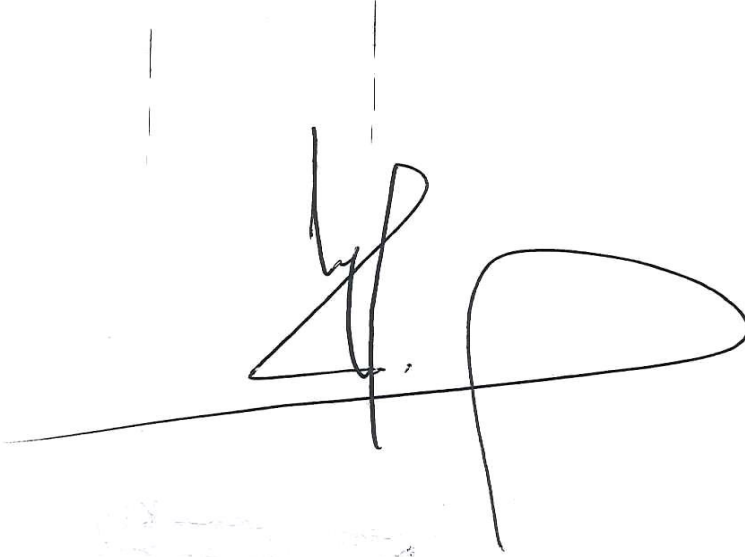
5 449 000 درهم.



الخبر: محمد لاجم
مدرس الحقوق والعلوم القانونية
10 رقم الشقة 10 - الدار البيضاء
الهاتف : 0522 22 56 66

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي التي كلفت بها.

والسلام.



المرفقات :

- المرفقة رقم 1 : نسخة من شهادة الملكية الخاصة بالعقار موضوع الخبرة.
- المرفقة رقم 2 : نسخة من الحكم.
- المرفقة رقم 3 : نسخة من تقرير الخبرة .

المرفقة رقم 1

5 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1991/07/18 (سجل : 18 عدد : 152) من الرتبة الخامسة ، ضمناً لمبلغ
مبلغه ثمانية مليون درهم (8000000 درهم) على كافة الملك المذكور
لغاية:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.

6 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 1991/08/01 (سجل : 18 عدد : 354) من الرتبة السادسة ، ضمناً لمبلغ
مبلغه ثمانية مليون درهم (8000000 درهم) على كافة الملك المذكور
لغاية:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.

7 - الإندار العقاري المقيّد بتاريخ 2000/11/29 (سجل : 36 عدد : 1499) ضمناً لدين قدره 12040000
درهم على كافة الملك المذكور
لغاية:

الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.

8 - الحجز التنفيذي المقيّد بتاريخ 2014/06/12 (سجل : 20 عدد : 2453) على كافة الملك المذكور
ضد :

- مولاي علي اكريم

- عبد العزيز اكريم

- جميلة اكريم

- رشيد اكريم

- عثمان اكريم

- كريمة اكريم

- عمر اكريم

- نوال الفردوسي

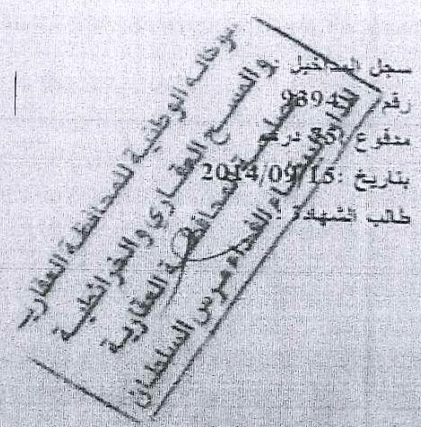
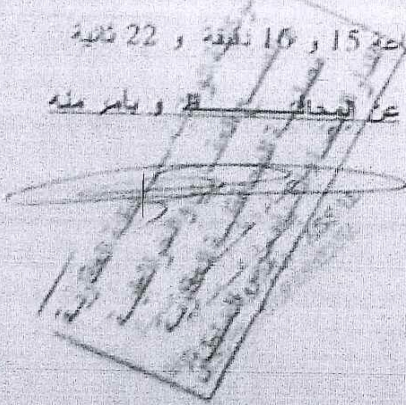
- مريم الفردوسي

لغاية:

- القرض الفلاحي

حرر بالدار البيضاء في: 2014/09/15 على الساعة 15 و 16 دقيقة و 22 ثانية

عن المحامي و باسمه



المرفقة رقم 2

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

خبرة على عقار

نحن نكبي مونيير نائب/ة رئيس/ة المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه المقدم من طرف لقرض الفلاحي
للمغرب بواسطة الأستاذ /ذة بسمات - العراقي المحامي /ة بهيئة هيئة المحامين
بالدار البيضاء في مواجهة ورثة المحمدي فاطمة والرامي إلى إجراء خبرة على
العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد c/3658 الكائن بالدار البيضاء
وحيث يظهر أن الطلب مبني على أساس.
وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم
53/95 المحدث للمحاكم التجارية.

لهذه الأسباب

نعين الخبير السيد محمد لازم الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد
مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك
بالتصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن
الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.
ونحدد أتعاب الخبرة مؤقتا في مبلغ 2000.00 درهم يؤديها الطالب /ة
داخل أجل أسبوع من تاريخ صدور هذا الامر تحت طائلة حفظ الملف .
وعلى الخبير المذكور أن يضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة داخل أجل 15
يوما من تاريخ توصله.
ونصرح بأن على الخبير الرجوع إلى مأمور التنفيذ في حالة وجود تعذر القيام
بمهمته بسبب من الأسباب بما في ذلك وجوده للمحل مغلقا.

حرر بمكتبنا بتاريخ 25/06/2020

لإمضاء

المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم:

2020/8103/9966

أمر رقم:

9966

ملف التنفيذ رقم :

2019/8515/230

الطالب :

لقرض الفلاحي للمغرب

المحامي :

بسمات - العراقي

ضد

المطلوب

المحمدي فاطمة

عنوانه :

419 شارع محمد السادس الدار

البيضاء - الدار البيضاء

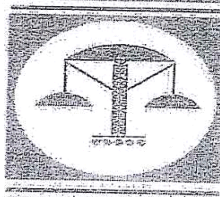
المفوض القضائي :

المرفقة رقم 3

48161

مختبر الخبرة والدراسات الهندسية

113 - شارع جريس سلطان - الجبل الأبيض
 الهاتف : 22 26 80 92 / (+212) 5 22 26 80 92
 الفاكس : 22 26 88 01 / (+212) 5 22 26 88 01
 الهاتف : 22 26 88 48 / (+212) 5 22 26 88 48
 البريد الإلكتروني : alami.partners@gmail.com
 الموقع : www.alami-and-partners.com



محمد العلمي

مهندس معماري وحضري (باريس)
 دبلوم جامعي في الهندسة المدنية (ستراسبورغ)
 دبلوم أوربي في وقاية منشآت المقاولات (فيرنو)
 مهندس المركز الأوروبي متوسطي للوساطة والتحكيم
 مهندس المحاكم (الجدول الوطني)

المستندة التجارية بـ 26 أكتوبر 2017

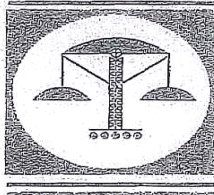
26 أكتوبر 2017 : التاريخ
 2013/482 : رقم
 2017/8103/32714 : رقم
 في يوسف بن الصديقات : المالك
 خبرة المحكمة التجارية : المالك
 القرض الفلاحي للمغرب : المالك
 في بنسالك - النواقي : المالك
 ورثة المصطفى فاطمة : المالك

2017

تقرير الخبرة

مختبر الخبرة والحجرات الفنية

113, شارع ساطع - الدار البيضاء
الهاتف: 30 26 80 22 / 5 22 26 80 (+212)
الفاكس: 01 88 26 22 (+212)
الهاتف: 48 43 77 61 6 (+212)
البريد الإلكتروني: alami.partners@gmail.com
الويب: www.alami-and-partners.com



محمد العلمي

مهندس معماري وحضري (باريس)
دبلوم جامعي في الهندسة المدنية (ستراسبورغ)
دبلوم أوربي في وقاية منشآت المقاولات (فيرنو)
مختبر، المركز الأوروبي المتوسطي للوساطة والتحكيم
خبير لدى المحاكم (الجدول الوطني)

الدار البيضاء في 2017/12/26

إلى فضيلة السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

السيد الرئيس،

يشرفنا أن نرفع إلى سيادتكم التقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها في الصفحة الأولى تبعاً للقرار التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء الذي على إثره عينا خبراء للقيام بالمهمة التالية:

- التوجه إلى العقار موضوع الخبرة وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته.
- ذكر تحميلاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مخلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزااد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة وتحديد موقعه:

بتاريخ: 21 دجنبر 2017 انتقلنا إلى العقار موضوع الرسم العقاري 3658/س والكائن ب: قيسارية اكريم، 419 شارع محمد السادس، الدار البيضاء - (انظر رفقته خريطة الموقع).
والعقار موضوع الخبرة عبارة عن أرض بها بنايات عبارة عن قيسارية مكونة من:
➤ طابق أرضي + 6 طوابق علوية
➤ الطابق الأرضي يشمل 41 محل تجاري
➤ الطوابق العلوية تشمل 13 شقة
رفقته تصميم المسح العقاري + خريطة الموقع.

تحديد مساحة العقار موضوع الخبرة:

قمنا بالاطلاع على وثيقة المعلومات بمصلحة المحافظة على الأملاك العقارية والتي من خلالها تبين إلينا ما يلي:

➤ العقار مملوك من طرف:

- السيد اكريم مولاي علي بنسبة 288/68
- السيد اكريم عبد العزيز بنسبة 288/68
- السيدة اكريم جميلة بنسبة 288/7
- السيد اكريم رشيد بنسبة 288/14
- السيد اكريم عثمان بنسبة 288/14
- السيدة اكريم كريمة بنسبة 288/7
- السيد اكريم عمر بنسبة 288/14
- السيدة الفردوسي نوال بنسبة 288/48
- السيدة الفردوسي مريم بنسبة 288/48

➤ مساحته الاجمالية 779 متر مربع

ذكر تملكاته:

II. الرهون:

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 14/06/1990 سجل 15 عدد 831 ضمانا لسلف مبلغه - 1 010 000 درهم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 14/06/1990 سجل 15 عدد 832 ضمانا لسلف مبلغه - 3 030 000 درهم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 07/09/1990 سجل 15 عدد 2005 ضمانا لسلف مبلغه - 3 000 000 درهم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 18/12/1990 سجل 16 عدد 1277 ضمانا لسلف مبلغه - 750 000 درهم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 18/07/1991 سجل 18 عدد 152 ضمانا لسلف مبلغه - 8 000 000 درهم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.

➤ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 01/08/1991 سجل 18 عدد 354 ضمانا لسلف مبلغه - 8 000 000 درهم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.

2. الإنذارات:

➤ انذار عقاري مقيد بتاريخ 29/11/2000 سجل 36 عدد 1499 ضمانا لسلف مبلغه - 12 040 000 درهم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.
➤ انذار عقاري مقيد بتاريخ 12/06/2014 سجل 20 عدد 2453 لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي ضد اكريم مولاي على و اكريم عبد العزيز و اكريم جميلة و اكريم رشيد و اكريم عثمان و اكريم كريمة و اكريم عمر و الفردوسي نوال و الفردوسي مريم.

التنصيص إذا ما كان العقار مكرى للغير أو مغلق أو مشغول من طرف المنفذ عليه:

عند زيارتنا للعقار موضوع الخبرة، صرح لنا مستغلي العقار (المكثرون) ان جميع المحلات التجارية والشقق مكررة وقد امتنعوا عن البوح بهوياتهم او العلاقة القانونية التي يستغلون بها العقار او السومة الكرائية.

تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

بزيارتنا للعقار والمحيط القريب منه وباطلاعنا على وثيقة المعلومات بمصلحة المحافظة على الأملاك العقارية واعتمادا على:

- مستوى الحي
- اقدمية العقار التي تعود الى ما يفوق 40 سنة
- جميع الشقق والمحلات التجارية مكررة منذ مدة طويلة (حسب تصريح المكثرين)
- المحلات التجارية (41 محل تجاري)
- احتمال وجود عقود كراء بالباطن حيث اننا عندما قمنا بتحرياتنا كل المكثرين امتنعوا عن البوح بالجهة التي يكترون منه المحلات التجارية او العلاقة القانونية التي يستغلون بها العقار او السومة الكرائية.

فان الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع هي كالتالي:

- الملك المسمى : مكران عيدان
- رسم عقاري عدد : C/3658

1- تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة:

مساحة العقار (متر مربع)	سعر المتر المربع (بالدرهم)	المجموع (بالدرهم)	القيمة التقديرية السوقية للعقار
779	8 900,-	6 933 100,-	
	المجموع	6 933 100,-	

وبالتالي واعتمادا على المعطيات السالفة الذكر فان الثمن السوقي للعقار وقت إجراء الخبرة هو: - 6 933 100 درهم
أي: ستة ملايين وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف ومائة درهم.

2- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

وبالتالي واعتمادا على المعطيات السالفة الذكر فان الخبير يحدد:
» الثمن الافتتاحي للبيع في المزاد العلني في مبلغ - 6 000 000 درهم.
أي: ستة ملايين درهم.

هذا ما وصل إليه اجتهادنا، وبهذا تكون قد انتهت مهمتنا، والله أعلم.

والسلام
محمد العلمي
خبير قضائي

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

20
عشرون درهما