

55294

مريم النحير
خبيرة محلفة لدى المحاكم
61 زنقة النبلس المعاريف
الهاتف 0661-43-63-65 / 0661-04-71-16

2019/8103/34263 :	ملف عدد
34263 :	أمر رقم
2019/ 8516/ :2172	ملف التنفيذ عدد
ذ/ الحيلولي اعمر	القاضي المقرر
المغربيالبنك للتجارة و الصناعة	الطالب
ذ/ بسمات والعراقي	المحامي
عبدلمينضة الكريم	المطلوب

تقرير خبرة قضائية



ملف عدد : 2019/8103/34263
أمر رقم : 34263
ملف التنفيذ عدد : 2019/ 8516/ :2172
القاضي المقرر : د/ الحيلولي اعمر
الطالب : المغربيالبنك للتجارة و الصناعة
المحامي : د/ بسمات والعراقي
المطلوب : عبد لمينضة الكريم

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء

سيدي الرئيس،

يسعدني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه طبقا لمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم 95/53 المحدث للمحاكم التجارية و بناء على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة و الرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 42566/53 الكائن ببرشيد و الذي من خلاله اقررتما ما يلي:

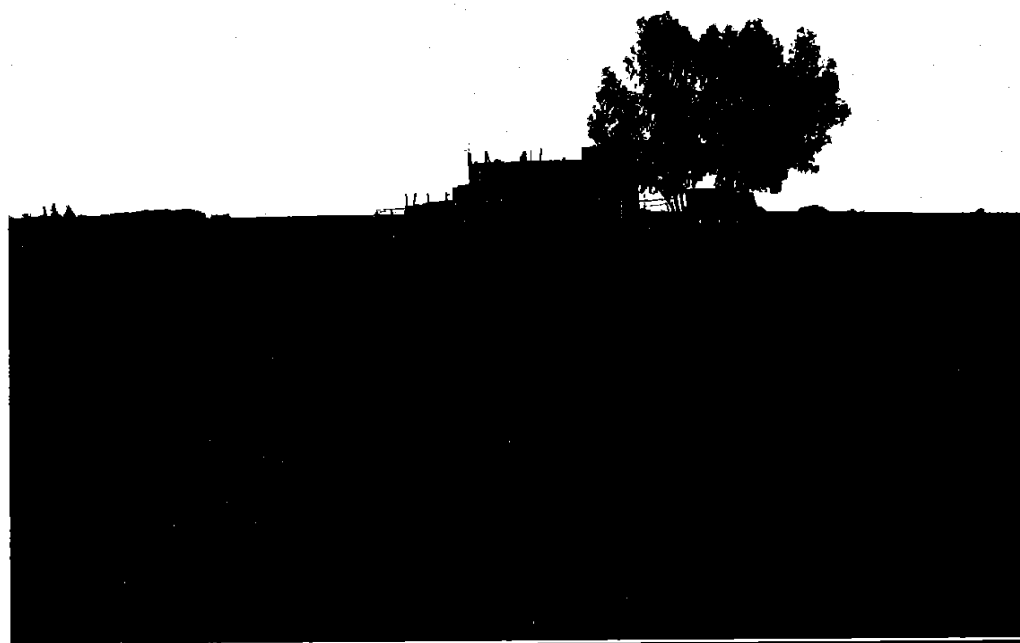
- التوجه إلى العقار المشار إليه أعلاه.
- تحديد مساحته الحقيقية و موقعه.
- تحديد مدى أقدميته.
- ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد القيمة الحقيقية للعقار.
- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بالصور فوتوغرافية.

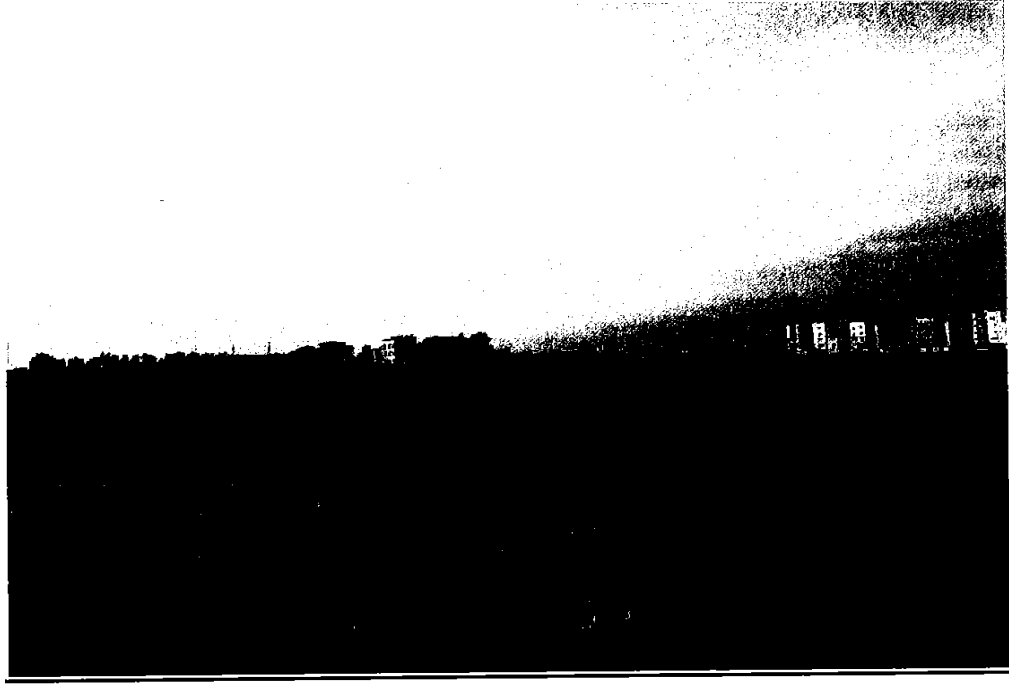
بعد الإطلاع على وثائق الملف و مستنداته توجهنا إلى المحافظة
العقارية و بعدها إلى عين المكان يوم الاثنين 2019/12/20 و تبين
لنا ما يلي:

الموقع الجغرافي للملك موضوع النزاع و المسمى " حمرية جنان " :

يوجد الملك المسمى " حمرية جنان " بتراب جماعة الساحل
دوار الجواله حد السوالم على طريق يوجد بها السوق الأسبوعي و تحد
البقعة تجزئة الضخامة على بعد 500 متر . والبقعة 796/15 والبقعة
الرسم العقاري 7045/د .







المساحة الحقيقية للأرض موضوع النزاع :

استنادا لشهادة الملكية و حسب المعاينة التي قمنا بها فمساحة
البقعة الأرضية هي 9754 متر مربع و هي على شكل مستطيل
يحدّها شرقا ممر

أقدمية الملك:

يتكون الملك من بقعة أرضية فلاحية عارية بها بناية قديمة و
متدهورة يقطن بها حارس رفقة زوجته و أولاده.

التحملات و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

بعد المعاينة التي أجرينا للبقة، وسؤال الجيران تبين أن الأرض موضوع النزاع توجد بالقرب من المدار الحضري و هي عبارة أرضية فلاحية عارية بها بناية قديمة يقطن بها حارس مع زوجته وأولاده منذ 12 سنة و يستغل الأرض، و أكد لنا أن المالك هو المنفذ عليه عبد الكريم لمينضة و انه انقطع عن تأدية أجرة الحارس منذ ازيد من 4 سنوات.

يصعب الولوج للأرض إذ لا تتوفر إلا على ممر ضيق ليس معبد و هو في ملك اصحاب الاراضي المجاورة .

الرهن التحملات :

1-الرهن الرسمي المقيد : 2014/01/24 (سجل : 66 عدد 1535
(من الرتبة الاولى, ضمانا لسلف مبلغه مليونان و أربعمائة
درهم (2400000 درهم) على كافة الملك المذكور

● من طرف:

- عبد الكريم لمينضة (المذكور(ة) أعلاه)

● لفائدة:

- البنك المغربي للتجارة و الصناعة (BMCI)

● الشروط على الرهن:

- منع التفويت

- منع الرهن

- الكل وفق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد

2- حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 29/08/2016 (سجل : 85 عدد: 726) ضمانا لدين قدره 10000000 درهم على كافة الملك المذكور.

ضد:

- عبد الكريم لمينضة

لفائدة:

- البنك المغربي للتجارة و الصناعة () BMCI

3- حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 04/04/2017 (سجل : 91 عدد : 218) ضمانا لدين 14000000 درهم على كافة الملك المذكور

ضد:

عبد الكريم لمينضة

لفائدة:

البنك المغربي للتجارة و الصناعة () BMCI

4- حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 12/07/2017 (سجل : 93 عدد: 649) ضمانا لدين قدره 15000000 درهم على كافة الملك المذكور

ضد:

عبد الكريم لمينضة

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

5- إنذار عقاري المقيّد بتاريخ 27/12/2017 (سجل : 98 عدد 63) ضمانا لدين قدره 2122835.33 درهم على كافة الملك المذكور.

الرهن المعني:

- 66 عدد: 1535 بتاريخ 24/01/2014

ضد:

- عبد الكريم لمينضة

لفائدة:

- البنك المغربي للتجارة و الصناعة () BMCI

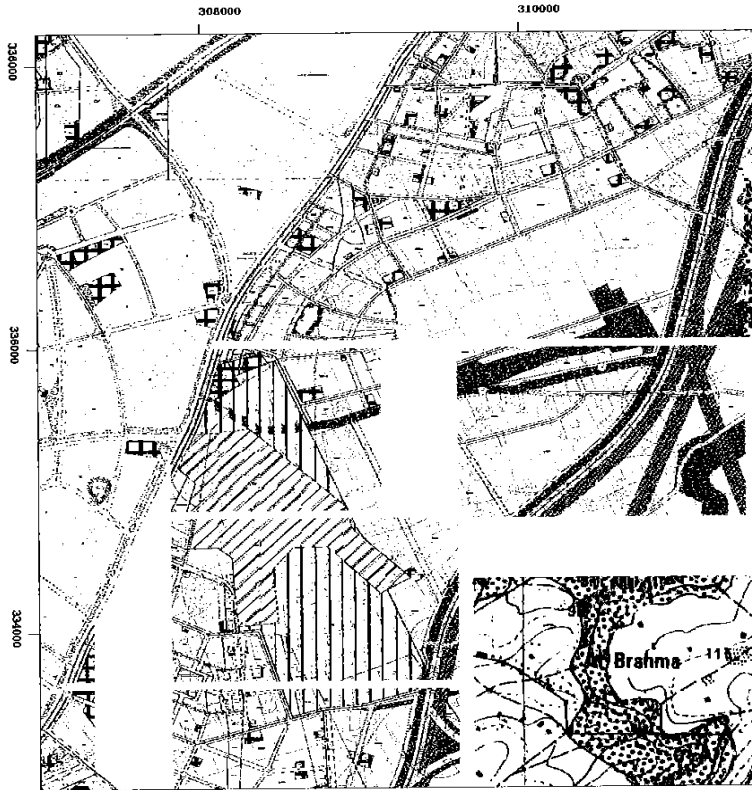
6- انذار عقاري المقيّد بتاريخ 27/12/2017 (سجل : 98 عدد 125)
ضمانا لدين قدره 2122835.33 درهم على كافة الملك المذكور.

ضد:

- عبد الكريم لمينضة

لفائدة:

البنك المغربي للتجارة و الصناعة () BMCI



Commune ou Arrondissement:

Zone: TVRSA

Secteur: TVRSA

Définition de la zone:

Interdiction: INDUSTRIE, ENTREPOS $\geq$ 120 M ET DEPOT NON COUVERT ET DE COMBUSTIBLES
SOLIDES, CAMPING, CARAVENING, CARRIERES, ACCES A LA TERRASSE

Min Parcellaire:

Largeur Parcelle:

Hauteur: R + 1 A 8 M

Hauteur Exception:

COS:

CUS: 84%, SI RDC COMMERCIAL CUS = 100 %



Province:

Commune ou Arrondissement:

Zone: D

Secteur: D1

Définition de la zone:

Interdiction: INDUSTRIE, ENTREPOS $\geq$ 120 M ET DEPOT NON COUVERT ET DE COMBUSTIBLES SOLIDES, CAMPING, CARAVENING, CARRIERES, ACCES A LA TERRASSE

Min Parcellaire:

Largeur Parcelle:

Hauteur: R + 1 A 8 M

Hauteur Exception:

COS:

CUS: 84%, SI RDC COMMERCIAL CUS = 100 %



Digitally signed
by MOHAMMED
RIFFI
Date: 2018.12.27
15:34:04 +01:00



رمز التحقق من البيانات
63B1778E-A4A8-481E-8091-A8025B9C310F

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية
لرسم العقاري عدد 53/42566 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " حميرة جلان "، ذي الرسم العقاري عدد 53/42566 الكائن بعمالة برشيد جماعة الساحل، دوار الجواله مساحته 97 أر 54 سنتييار المتكون من أرض فلاحية بها بنايات تتكون من سكن من طابق ارضي واسطبل وبئر
بيانات المالك
1- عبد الكريم لميلضة (ABDELKRIM LAMAINDA)
بيانات الحق وول العتبه والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/01/24 (سجل : 66 عدد: 1535) من الرتبة الاولى , ضمانا لسلف مبلغه مليونان و أربعمئة الف درهم (2400000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف: عبد الكريم لميلضة (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: البنك المغربي للتجارة والصناعة () BNCI الشروط على الرهن: - منع التفويت - منع الرهن - الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد 2 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/08/29 (سجل : 85 عدد: 726) ضمانا لحين قدره 10000000 دھ على كافة الملك المذكور ضد : عبد الكريم لميلضة لفائدة: - البنك المغربي للتجارة الخارجية () BMCE 3 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/04/04 (سجل : 91 عدد: 218) ضمانا لحين قدره 14000000 دھ على

الصفحة (3/1) رسم عقاري عدد : 53/42566

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

كافة الملك المذكور

ضد :

-عبد الكريم لمينضة

لغائدة:

-البنك المغربي للتجارة والصناعة () BNCI

4- حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2017/07/12 (سجل : 93 عدد: 649) ضمانا لحين قدره 15000000 دھ على

كافة الملك المذكور

ضد :

-عبد الكريم لمينضة

لغائدة:

- القرض الفلاحي للمغرب ()

5- إنذار عقاري المقيّد بتاريخ 2017/12/27 (سجل : 98 عدد: 63) ضمانا لحين قدره 2122835.33 دھ على

كافة الملك المذكور

الرهن المعني:

-66 عدد : 1535 بتاريخ : 2014/01/24

ضد :

-عبد الكريم لمينضة

لغائدة:

-البنك المغربي للتجارة والصناعة () BNCI

6- إنذار عقاري المقيّد بتاريخ 2017/12/27 (سجل : 98 عدد: 125) ضمانا لحين قدره 2122835.33 دھ على

كافة الملك المذكور

ضد :

-عبد الكريم لمينضة

لغائدة:

-البنك المغربي للتجارة والصناعة () BNCI

ملاحظة : -تخترقها مبررة عمومية

رسم عقاري عدد : 53/42566 الصفحة (3/2)

Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد

7 شارع محمد الخامس ص.ب 292 برشيد الهاتف : 022324791 . الفاكس : 022324168

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

القيمة الحقيقية للعقار :

استنادا للوثائق المتوفرة بين ايدينا و بعد استشارة سماسرة العقار في المنطقة تبين لنا البيع بالمنطقة عسير إذ ليس هناك اقبال على شراء الأراضي لان اصحابها يرفعون سعرها , إضافة على ذلك الظروف الاقتصادية المتعسرة فالعرض اكثر من الطلب و لذلك فان قيمة المتر المربع تتراوح بين 200 و 300 درهم
نحدد ثمن البيع في 200 درهم

$$1950800 = 9754 * 200$$

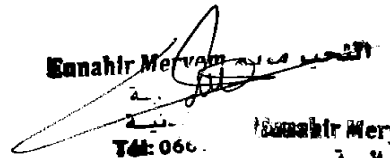
الثمن الافتتاحي

$$1755720 = 100/90 * 1950800 \text{ درهم}$$

نحدد الثمن في **1750000** درهم

ولكم سيدي القاضي واسع النظر

تحت جميع التحفظات
إمضاء الخبيرة النحير مريم


Sanahr Meryem النحير مريم
خبيرة قضائية
الهندسة المغربية
Tél: 0661 94 71 19