

مراكش في 2017/09/27

المملكة المغربية وزارة العدل
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستئنافي
الأول المدنية على طبق
ورقة نسخ

0.9 أكتوبر 2017

خبير مقرر لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
GSM: 06 66 30 82 23

54722

محمد باعزيزي مهندس دولة

خبير قضائي في الشؤون الفلاحية والعمارة

محلف لدى محكمة الاستئناف بمراكش

المحكمة التجارية بمراكش

ملف أوامر عدد: 2017/8103/1497

الصادر بتاريخ: 2017/07/31

ملف الإنذار التنفيذي عدد: 2017/437

القاضي المقرر: د. محمد صابر رئيس المحكمة التجارية بمراكش

طالب الاجراء: البنك الشعبي المركزي في شخص م ق الكائن مقره الاجتماعي برقم 101 شارع محمد الزرقطوني الدار البيضاء بمقال بواسطة نائبتيه الأستاذتين: أسماء العراقي ويسمات الفاسي الفهري محاميتان بهيئة الدار البيضاء.

إلى السيد: رئيس المحكمة التجارية بمراكش

تقرير خبرة قضائية

محمد باعزيزي مهندس دولة
خبير مقرر لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
GSM: 06 66 30 82 23

باعتزيزي محمد، رقم 6، عمارة س، الدالية 2، أمرشيش - مراكش - الهاتف: 06.66.30.82.23

الفهرس

I- تحديد مهمة الخبير

II- الإجراءات

1- الانتقال إلى عين المكان

2- تحديد موقع ومشمات العقار الفلاحي المعنية بالأمر

III- الاستنتاجات

- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع هذا العقار الفلاحي بالمزاد العلني

- المرفقات

I- تحديد مهمة الخبير

بناء على قراركم الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ: 2017/07/31، والذي بموجبه تم الأمر بتعييني قصد إنجاز خبرة قضائية في الملف المشار إليه أعلاه، وطبقا للقانون، أتقدم بكل تقدير واحترام إلى هيئة محكمتكم الموقرة، بتحرير خبرتي والمتضمنة لمجمل النتائج التي توصلت إليها، والمحددة 65/525 الكائن بدوار اعمرين جماعة سيدي عبد الله غيات دائرة ايت أورير إقليم الحوز في إطار ملف الانذار العقاري عدد 2017/437، لتحديد موقعه وبيان عنوانه مع وصفه ومعرفة ما إذا كان شاغرا أو مشغولا ومن يشغله وبأية صفة وأي مستند ومطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد وبأي توصيل من كراء يتوفر عليه، مع تحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

ب- تحرير تقرير الخبرة على ورق متبر، يشتمل على جميع المشاهدات والعمليات التي أنجزت، وإيداعه بكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بمراكش.

II- الإجراءات

I- الانتقال إلى عين المكان

بتاريخ 2017/09/26، وعلى الساعة الثانية عشرة زوالا، انتقلت إلى موقع العقار الفلاحي المسمى "أيت الطالب" موضوع الرسم العقاري عدد 65/525 الكائن بدوار اعمرين جماعة سيدي عبد الله غيات دائرة ايت أورير إقليم الحوز والذي تبلغ مساحته حوالي 7 هكتار 82 آر و 70 سنتياري، والمتكون من أرض فلاحية، وذلك للقيام بالمهمة المطلوبة مني، وبعين المكان لم أجد أي أحد به (أنظر لطفا نسخة من التصميم الهندسي والصورة الجوية للعقار المعني بالأمر بالمرفقات).

2- تحديد موقع ومشتمات العقار الفلاحي المعني بالأمر

يتعلق الأمر بالعقار الفلاحي المسمى "أيت الطالب" الكائن دوار اعمرين جماعة سيدي عبد الله غيات دائرة ايت أورير إقليم الحوز، والذي تبلغ مساحته حوالي 7 هكتار 82 آر و 70 سنتياري. وقد استعنت بالإنترنت لأخذ صورة جوية لهذا العقار وللتعرف على موقعه (انظر لطفا نسخة منها بالمرفقات).

وقد استعنت بالإنترنت لأخذ صورة جوية لهذا العقار وللتعرف على موقعه (انظر لطفا نسخة منها بالمرفقات).

وهي في اسم شركة "مابرولوكس" ش.م.م بشريك وحيد "Ste Maprolux SARL A AU" (انظر لطفا نسخة من شهادة الملكية العقارية بالمرفقات).

III- الاستنتاجات

- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع هذا العقار الفلاحي بالمزاد العلني

وعليه، فاستنادا لموقع هذا العقار الفلاحي ومكوناته ومساحته وشكله الهندسي، واستنادا إلى المعطيات الواردة بالمرجع العقاري، وللتحريات التي أجريتها بالمنطقة والجوار، مقارنة مع بعض البيوعات التي تمت بالمنطقة والتي لها نفس المواصفات، واعتبارا للظروف الاقتصادية الحالية التي يمر منها قطاع العقار عامة والتي تتميز بنوع من الركود، فإنني أقترح بيع هذا العقار الفلاحي بالمزاد العلني، والثمن الافتتاحي هو: 4.696.000 درهم (أربعة ملايين وستمئة وستة وتسعون ألف درهم).

وبهذا أنهيت تقرير خبرتي، ولمحمتكم الموقرة واسع النظر وفائق الاحترام.

بإعززي محمد
خبير محلف لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
CSM: 66 66 30 82 23

المرفقات

- نسخة من شهادة الملكية العقارية المعنية بالأمر.
- نسخة من تصميم هندسي للعقار المعني بالأمر.
- نسخة من صورة جوية للعقار المعني بالأمر.



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالحوز المحضى أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " ابيت الطالب "، ذي الرسم العقاري عدد 65/525 الكائن بإقليم الحوز دائرة ايت اورير ، جماعة سيدي عبد الله غيات دوار اعمرين مساحته 7 هكتار 82 أرا 70 سنتيار المتكون من أرض فلاحية مغروسة بانسجار الزيتون، هو في اسم:

1- شركة * مابرولوكس* ش ذ م م بشريك وحيد (Ste MAPROLUX S.A.R.L.AAU)
- وأنه لا يوجد لحد الان بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري ماعدا:
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/04/17 (سجل : 2 عدد: 855) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور لفائدة:

مصاحفة التسجيل والتبوير DET

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/01/15 (سجل : 16 عدد: 1578) من الرتبة الثانية ، ضمنا لسلف مبلغه ستة ملايين وخمسمائة الف درهم (6500000 درهم) بفائدة معدلها 6.5 % سنويا على كافة الملك المذكور زائد الضريبة على القيمة المضافة من طرف:

شركة * مابرولوكس* ش ذ م م بشريك وحيد (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة * اكسموس* ش ذ م م لفائدة:

البنك الشعبي المركزي

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/01/15 (سجل : 16 عدد: 1580) من الرتبة الثالثة ، ضمنا لسلف مبلغه مليونان درهم (2000000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

شركة * مابرولوكس* ش ذ م م بشريك وحيد (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة * اكستونس* ش ذ م م لفائدة:

البنك الشعبي المركزي

الشروط على الرهن:

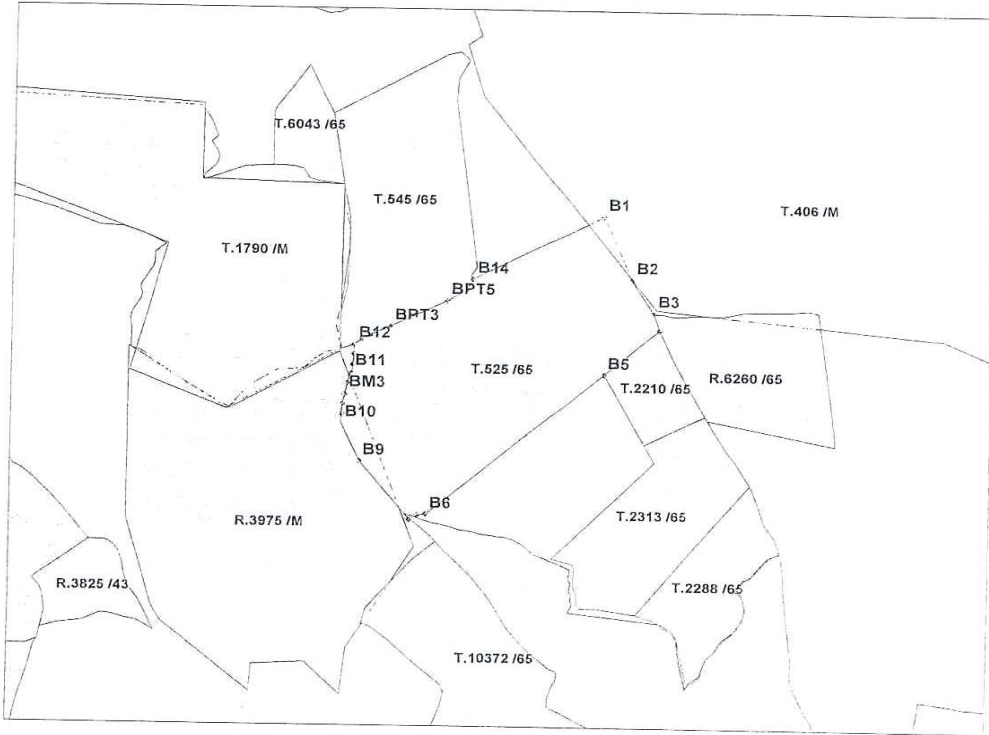
-منع التفويت

-منع الرهن

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

Fiche Signalitique

Propriété numéro: T525/65



Type:

Consistance:

Surface Calculée: 78287.87 m²

Surface Adoptée: 78287.87 m²

Liste des bornes

(26)

Num	X	Y
B1	266 839,56	102 514,37
B2	266 874,06	102 430,82
B3	266 901	102 386,2
B4	266 907,97	102 364,23
B5	266 842,11	102 304,44
B6	266 633,37	102 115,06
B7	266 623,23	102 113,67
B8	266 614,28	102 107,76
B9	266 554,47	102 185,52
B10	266 531,64	102 235,97
BM5	266 531,89	102 248,37
BM4	266 533,01	102 261,07
BM3	266 535,56	102 274,03
BM2	266 538,83	102 289,49

