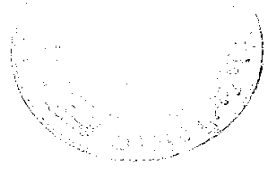


55294

05



مريم النحير  
خبيرة محلقة لدى المحاكم  
61 زقة النبوس المعاريف

الهاتف 0661-43-63-65 / 0661-04-71-16

ملف عدد : 2020/8103/9960  
أمر رقم : 9960  
ملف التنفيذ عدد : 2020/1851/606  
القاضي المقرر : ذ منير النكبي  
الطالب : البنك المغربي للتجارة و الصناعة  
المحامي : ذ/ بسمات والعراقي المحاميتين بهيئة الدار البيضاء  
المطلوب : عبد الكريم لمينضة

## تقرير خبرة قضائية



ملف عدد : 2020/8103/9960  
أمر رقم : 9960  
ملف التنفيذ عدد : 2020/1851/606  
القاضي المقرر : ذ منير النكبي  
الطالب : البنك المغربي للتجارة و الصناعة  
المحامي : ذ/ بسمات والعراقي المحاميتين بهيئة الدار البيضاء  
المطلوب : عبد الكريم لمينضة

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء

سيدي الرئيس،

يسعدني أن أرفع إليكم تقرير 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 56649/33 الكائن بالدار البيضاء و الذي من خلاله اقررتما يلي:

- التوجه إلى العقار المشار إليه أعلاه.
- تحديد مساحته الحقيقية و موقعه.
- تحديد مدى أقدميته.
- ذكر احتمالاته 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 03 /08/ 2020 و تبيناب لنا ما يلي:

### الموقع الجغرافي للملك موضوع النزاع و المسمى "مريم 1"

يقع الملك المسمى " مريم 1 " بحي الزوبير تجزئة بلاد شامة عمارة 14 شقة الطابق السفلي عمالة الحي الحسني الدار البيضاء. وهو حي يعرف برواج اقتصادي و شعبية كبيرة , سهل الولوج (المواصلات العمومية , الطرق..)

### المساحة الحقيقية للملك:

توجد الشقة موضوع الخبرة ذات الرسم العقاري 56649/33 بالطابق الأرضي و تحتوي على قبو, مساحتها المستعملة للسكنى حسب شهادة الملكية تعادل 258 متر مربع. مقسمة إلى 124 متر مربع بالطابق الأرضي و 134 متر مربع بالقبو و ذلك حسب ما أدلى به المكثري

### أقدمية الملك:

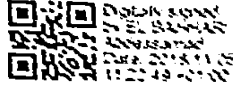
يعتبر الملك عبارة عن شقة داخل إقامة قديمة إذ صرح لنا الجيران أن الإقامة بنيت سنة 2000, فحسب المعاينة فان الملك في حالة جيدة.

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

بعد المعاينة فتح لنا باب الشقة السيد أيوب مقبول و أكد لنا أن الشقة مكترية من طرف زوجته السيدة فاطمة وفاق بسومة كرائية ثمنها 2000 درهم شهريا و 20000 درهم كتسبيق .  
صرح لنا السيد مقبول أن زوجته وضعت حجز على الملك بدين مبلغه 219000 ده يتعلق بأشغال قام بها المكترى باتفاق مع المالك.  
إن الملك المسمى "مريم 1 " يتكون من شقة بالطابق الأرضي وقبو وهي بداخل عمارة مكونة من سفلي و طابقين .  
وتتكون الشقة من صالونين مفتوحين , غرفة , حمام ومغسلة , لم يسمح لنا السيد مقبول الدخول إلى القبو .

**التحملات و الرهن**

انظر تحته وثيقة شهادة الملكية



الرقم القياسي : 065104708  
 060102753

## شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملك العقارية بالحي الحسني المحض اسمه يشهد أن بيانات التخصيص الخاصة و  
 القانونية للرسم العقاري عدد 33/56649 هي كالتالي :

بيانات المالك
<p>الملك المسمى " مريم " ، ذي الرسم العقاري عدد 33 56649 منحون من          المساحة المفردة رقم 1018 ، مساحتها 2 تر 53 سنتار امتثلت على شكله بالملق طرفي وثنو بالحد الأرضي          10000/5420 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري المسمى عدد 33/38259 منحون من العقارية الخاصة          بالبناء لتأسيسه</p>
بيانات المالك
<p>1- فاطمة الزهراء الشطبي (FATIMA EZZAHRA CHATBI) بنسبة 100/30          2- عبدالكريم لمينضة (ABDELKRIM LAMAINDA) بنسبة 100/10</p>
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
<p>لا يوجد لحد التثني أي تفيد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور معناه :          - التحملات و الشروط الملصوق عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري المصلي المذكور          طبقا للقانون و النظام الخاص لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .</p>
<p>1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/12/24 (سجل : 26 عدد : 1994) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف          مبلغه مليون درهم (1000000 دها) على كافة الملك المذكور          من طرف :          فاطمة الزهراء الشطبي ( المذكورة ) كقبل عبدالكريم لمينضة          عبدالكريم لمينضة          نفائدة :          البنك المغربي للتجارة والصناعة ( ) BNCI          الشروط على الرهن :          - منع التفويت          - منع الرهن</p>

الرسم العقاري عدد : 33/56649 الصفحة (1/2)

Service de la Conservation Foncière de Hay Massani

مصلحة المحافظة العقارية للحي الحسني

الحي الإداري قرب عمارة عين الشق الحي الحسني ص ب 7726 لادار البيضاء - الهاتف : 060102753 - الفاكس : 065104708

Quartier administratif près de la préfecture de Hay Massani Ain chock B.P 7726 Tel : 060102753 . Fax : 065104708

2- - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/08/26 (سجل : 85 عدد: 36) ضمانا لدين قدره 100000000 دھ.  
على كافة الحقوق المشاعة  
-عبدالكریم لمیلضة  
لفائدة:

- البنك المغربي للتجارة الخارجية ( BMCE BANK )  
3- - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/06/04 (سجل : 89 عدد: 695) ضمانا لدين قدره 14000000 دھ.  
على كافة الحقوق المشاعة  
-عبدالكریم لمیلضة  
لفائدة:

- البنك المغربي للتجارة والصناعة ( BMO )  
4- - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/10/10 (سجل : 93 عدد: 1568) ضمانا لدين قدره 219000 دھ.  
على كافة الحقوق المشاعة  
-فاطمة الزهراء الشطبي  
لفائدة:  
-فاطمة وفاق

صدر بالدار البيضاء في 2018/11/02 على الساعة 11 و 22 دقيقة و 42 لالة

عن المحقق ط. وياهمر مانه

سجل المدخل :

رقم : 1096

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2018/11/02

طالب الشهادة : القاضي الشهري اسماء

رسم عقاري عدد : 33/56649 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de Hay Hassani

مصاحفة المحافظة المغربية التي الحسابي

القبي الإداري قرب عمالة عين الشق التي الحسابي ص ب 7726 الدار البيضاء الهاتف : 060102753 . الفاكس : 065104700  
Quartier administratif près de la préfecture de Hay Hassani Ain chock B.P 7726 Tel : 060102753 . Fax : 065104700

## القيمة الحقيقية للعقار :

بعد المعاينة و سؤال سماسرة المنطقة تبين لنا أن ثمن البيع يتراوح ما بين 8000 و 9000 درهم للمتر المربع وذلك حسب موقع المحل التجاري ما إذا كان يتواجد على الشارع أم لا.  
نظرا للظروف الاقتصادية الحالية نحدد الثمن في 8000 للمتر المربع

ثمن الطابق الأرضي	124*6000 = 744000 درهم
ثمن القبو التحت أرضي	134*3000 = 402000 درهم
المجموع	1146000 درهم

## الثمن الافتتاحي :

نقترح الثمن الافتتاحي في درهم

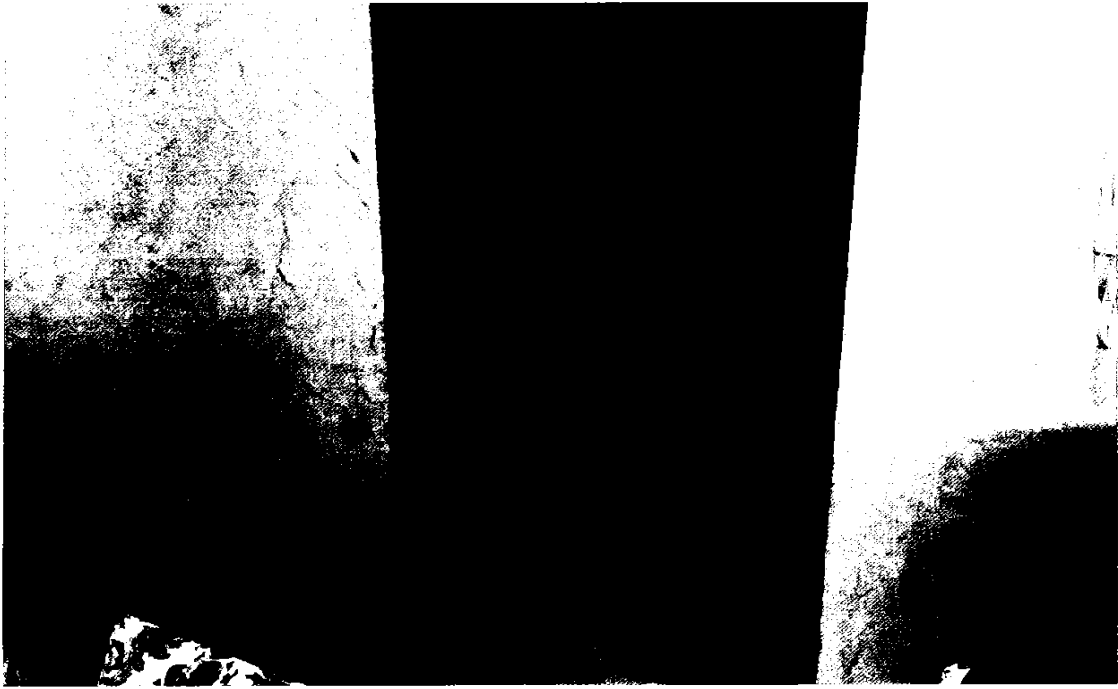
$$802200 = 100/70 * 1146000$$

ثمانمائة واثنان ألف ومائتين درهم

التحفظات  
Ennaba Meriem  
مستشارة عقارية  
إملاك النخيرة النخيرة مريم  
Tel: 066 1 94 77 116













أمر قضائي  
بأمره لالة الملك وطبقها القانون

نحن ذك الزهراء زكوات نيابة عن رئيس المحكمة الابتدائية المعنية بالدار البيضاء .  
بناء على المقال المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ : 2017/10/06 .  
الذي تقدم به : فاطمة وفاق  
الكاتبة: سلام 2 الشطر K الزقة 41 رقم 63 اهل الغلام الدار البيضاء  
بواسطة الأستاذ(ة) سعيد التائب المحامي(ة) بوهبة لدار البيضاء  
في مواجهة: فاطمة الزهراء الشطبي  
بناء على الأسباب المعروضة ونظرا للفصل 452 وما يليه من قانون المسطرة المدنية  
والوثائق المعززة للطلب وهي : شهادة لامية حيلة لعمد، أصل عقد الزواج، لائحة الاصلاح، صورة البطاقة  
الوطنية.

نأذن للطالب

بإجراء حجز تحفظي تحت مسؤوليته على الحقوق المشاعة المملوكة للسيدة فاطمة  
الزهراء الشطبي في الرسم العقاري 33/56649 الملك المسمى مريم 1 المتكون من شقة  
بالطابق الأرضي وقبو تحت أرضي.  
من المصيد المحافظ بالمحافظة العقارية بالدار البيضاء الحي الحسني بتسجيل هذا  
الحجز في دفتر الضمان العقاري المذكور.  
مبلغ الضمان العقاري المذكور مبلغ 219.000.00 درهم المقدر في نمة المحجوز ضده  
بمبلغ 219.000.00 درهم المقدر في نمة المحجوز ضده .

2017/10/09 :  
المحكمة  
الابتدائية

المحكمة المغربية  
وزارة العدل  
المحكمة الابتدائية  
المدنية  
بالدار البيضاء  
رقم  
ملف المقالات  
المختلفة

عدد : 2017/1103/6907

البنك المغربي للتجارة والصناعة  
الدار البيضاء

3778

01/08/2020

مقال وام الى ايجاز يجرى ما للمدين لدى الغير

ش : 17/55294

إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية  
الدار البيضاء

سيدي ،

إن البنك المغربي للتجارة والصناعة ، شركة مساهمة رأسمالها 228.000 مليون درهم الأسبق، يجرى  
26 ساحة الامم المتحدة الدار البيضاء  
بمقره ويديره السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الجمعية وأعضاء مجلس الإدارة  
بنفس العنوان أعلاه  
الرجاء محل المتخاطبة معه بمكتب المحققين بسمات القاضي فخر الدين راسم المصطفى

المستأنف في الدعوى رقم 18/201/130  
لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء

حيث إن المعارض استفسار حكمتها من المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء  
عدد 18/201/130 الذي قضى بالحكم على المدعي عليه  
للتجارة والصناعة مبلغ 2.122.835,33 درهم كاصل الدين  
كذلك مبلغ 10.000,00 درهم كتعويض عن التأخر، وتم

مرطقة 1 : نسخة من الحكم الصادر بتاريخ 2019/02/19

وحيث إن هذا الحكم يعتبره الفصل 418 من قانون الإحتساب رقم 14/06/03

حيث إن المعارض يطعن باعتباره المحكوم ضده.

حيث إن المعارض يطعن بالأحكام التحفظية

**أمر بمنح ما للمدين لدى الإفلاس**  
**باسم وزارة الملوك وطبقات القانون**

نحن ذ نور الدين زكرياء عن رئيس المحكمة الابتدائية المعنية بالدار البيضاء.  
 بناء على المطلب المصوب بطلبنا ضبط هذه المحكمة بتاريخ : 2020/05/21.

الذي تقدم به: القروض الفلاحية للمغرب **المبنك الفلحي**  
 الكائن ب: سلطة الطخيت الريات

الجاصل محل المسانرة معه بمقتضى الاستاذاتك بسمات القاضي الفهرى و اسماء العراقي  
 الصبتي المحامونين بجهة الدار البيضاء .

الراسى الى إصدار أمر بحول ما جرد التريم لمنوونة  
 بين ودي: وفاق طاطمة

قصد الحصول على أداء مبلغ 2.300.000,00 درهم هو بأمة المدين بمقتضى : نسخة من الحكم  
 بعد التكد من عدم كونه أحد القروض المنصوص عليها في الفصل 488 من قانون المسطرة المدنية.  
 وبناء على الوثائق المرفقة بالطلب.

وبعد أن القصد من إجراء الجوز هو حصول الدائن على غالية الدين الذي بأمة المعجوز عليه ومن ثم  
 كان للقاضي الحق في الحد من آثار المعجوز والأمر به في حينه بما يكفل أداء الدين وما ينتج عنه.

وبناء على مقتضيات الفصل 488 وما يليه من قانون المسطرة المدنية.

نأذن

المملكة المغربية  
 السلطة القضائية  
 المحكمة الابتدائية  
 المدنية  
 بالدار البيضاء

ذو

عدد

2020/1104/3119



المحكمة الابتدائية  
 المدنية  
 بالدار البيضاء

في تاريخ: 2020/05/21  
 الفصل 488  
 رقم 40 شارع المقاومة رقم 10000  
 مبلغها التاجز في حدود مبلغ 2.300.000,00 درهم  
 والمعجوز عليه حق الصرف فيما زلت من المدينين من المدينين  
 آخر.  
 حور بال...  
 2020/05/21

CASA EL FATH

Casablanca, le 06/01/2020

**VERSEMENT ESPECES**

**N/Ref Opération N° : 1898526291**

**V/Ref :**

**RECU de Vifak femme**

**La somme de Deux mille dixans**

**Montant : \*\*2.000,00 Dhs**

**Compte : 90 0255 A 000303458 Clubi femme-erzaza**

**Le remettant approuve la conformité du mode de paiement sur le bon de versement**

**Clubi femme-erzaza**  
**06/01/2020**



عقد كراء شقة سكنية

بين الموقعين اسفله

الطرف الاول : السيدة الشطبي فاطمة الزهراء ، وطنيتها رقم BK303976 و السانحة رقم 14  
الطابق السفلي الالفة الدار البيضاء.

من جهة

الطرف الثاني : السيدة وفلق فاطمة ، وطنيتها رقم BH279742 و الساكنة السلام 2 الشطر لة زنقة 41 رقم 63  
اهل الغلام الدار البيضاء.

من جهة اخرى

رقم الاتفاق و التراضي بين الطرفين **168.0**  
رقم التسجيل **201708701**

بموجب هذا العقد و تحت جميع الضمانات المعلقة و الاكراهات المتعارضة في هذا المجال ، اكري الطرف الاول  
لطرف الثاني المحل السكني المتكون من القبو و الطابق السفلي الكائن بتجزئة بلاد شامة رقم 14 الطابق السفلي  
الالفة الدار البيضاء.

**المبوهة الكرائية الشهرية : 2000,00 درهما ( الفين درهما )** تؤدى في الثاني من كل شهر دون تماطل او تاخير  
شهر يقهر و بصفة مسترسلة.

مع العلم ان المالك حاز من المكثري تسبيقا محندا في 20.000,00 درهما ( عشرون الف درهما ) يبقى الى نهاية  
علاقة الكراء و يحوز جمه المكثري عند الافراغ.

**المعدى : كندى من 201708701 .**

شروط خاصة : و بعد ان تم في المحل السكني موضوع الكراء غير جاهز من حيث الاصلاح ، فان المالك والمق  
المكثري باحداث اصلاحات في المحل السكني موضوع الكراء بكامله على نفقة المكثري على اساس استرجاع قيمة  
هذه الاعمال بعد انتهاء الكرائية بعد جرد مصاريفها.

و بعد ان تم في المحل السكني موضوع الكراء غير جاهز من حيث الاصلاح ، فان المالك والمق  
المكثري باحداث اصلاحات في المحل السكني موضوع الكراء بكامله على نفقة المكثري على اساس استرجاع قيمة  
هذه الاعمال بعد انتهاء الكرائية بعد جرد مصاريفها.

و بعد ان تم في المحل السكني موضوع الكراء غير جاهز من حيث الاصلاح ، فان المالك والمق  
المكثري باحداث اصلاحات في المحل السكني موضوع الكراء بكامله على نفقة المكثري على اساس استرجاع قيمة  
هذه الاعمال بعد انتهاء الكرائية بعد جرد مصاريفها.

و بعد ان تم في المحل السكني موضوع الكراء غير جاهز من حيث الاصلاح ، فان المالك والمق  
المكثري باحداث اصلاحات في المحل السكني موضوع الكراء بكامله على نفقة المكثري على اساس استرجاع قيمة  
هذه الاعمال بعد انتهاء الكرائية بعد جرد مصاريفها.

و بعد ان تم في المحل السكني موضوع الكراء غير جاهز من حيث الاصلاح ، فان المالك والمق  
المكثري باحداث اصلاحات في المحل السكني موضوع الكراء بكامله على نفقة المكثري على اساس استرجاع قيمة  
هذه الاعمال بعد انتهاء الكرائية بعد جرد مصاريفها.

امضاء الطرف الثاني

44

١٠٠  
١٠٠  
١٠٠

### قيمة العقار:

- حيث إن المقار له رسم عقاري خاص به.  
- حيث إن المقار عبارة عن شقة تتكون من سقفي وقبو متصل بها ومرآب وهي خاضعة للملكية المشتركة.  
- حيث إن مساحة الشقة مع القبو والمرآب تبلغ 2 أو 58 مترا.  
- حيث إن الشقة توجد بالمنزل بغاية تكون من أبو و سقفي و طابقتين و سطح و أنها تقع بجزء من الأرض رقم 14 حي الأمانة التي للحصني الدار البيضاء.  
و بعد البحث الميداني و التحريات التي قمنا بها بالمملكة لأجل معرفة قيمة الشقة في السوق المغربية و على الخصوص من الفئات المتعددة التي قمنا بها بالمملكة لأجل معرفة قيمة الشقة في السوق المغربية فإننا سنقدر قيمة هذه العقار بما يلي (باعتبار حالة في مبلغ إجمالي و جزائي قدره : 1.200.000,00 درهم)

### تحديد المبلغ الإجمالي لهذا العقار بالمغرب :

حيث إن سوق العقار المغربي خاضع لرسوم إضافية في الأونة الأخيرة و نظرا لأن المقار موضوع الفكرة قد تقرر بيعه بالمزاد العلني ثلاثة مرات و لم ينجح في ذلك فإننا سنستخدم للمبلغ الإجمالي قيمة بالمزاد العلني و ذلك بحسب نسبة 30 % من قيمة العقار في السوق المغربية.

$$1.200.000,00 \text{ درهم} \times 30 = 840.000,00 \text{ درهم}$$

100

(ثمان مائة و أربعون ألف درهم)

### أخر من يشغل المقار:

تبعا للمعاينة التي قمنا بها في عين المكان، تبين لنا بأن الشقة موضوع الفكرة مسجلة على اسم الكرام من طرف السيدة رفاق فاطمة بسومة شهرية قدرها 2.000,00 درهم.  
هذا ما توصلنا اليه بخليل نظرونا و برهان معرفتنا و ما أدى اليه اجتهادنا و عملنا في هذا الشأن و يبقى لمحكمةكم الموقرة و أوسع النظر في الفصل و القول.

### المرفقات :

- نسخة مصورة من شهادة الملكية.
- صور فوتوغرافية.
- نسخة مصورة من عقد كرام.
- نسخة مصورة من وصل إيداع واجب الكرام.

1  
2