

محمد القادري الحساني
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم

الدار البيضاء في: 2016/12/08

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم : 2016/4/29917
أمر رقم : 2016/29917
ملف التنفيذ رقم : 2013/974
حكم صادر بتاريخ : 2016/11/21

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني
المطالب : السيد لامهاية نوفل

محمد القادري الحساني
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم

الدار البيضاء في: 2016/12/08

تقرير خبرة

مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم : 2016/4/29917
أمر رقم : 2016/29917
ملف التنفيذ رقم : 2016/974
حكم صادر بتاريخ : 2016/11/21

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني
المطلوب : السيد لامهاية نوفل

سيدي الرئيس،
تبعاً للأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ 2016/11/21، والرامي إلى إجراء خبرة في الملف المشار إلى مراجعه أعلاه، أرفع إلى حضرتكم نص التقرير الذي تم إعداده في هذا الشأن وذلك ضمن الفقرات الآتية:

I- مهمة الخبير

طبقاً للأمر الصادر فإن مهنتي كخبير حددت كما يلي:
التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 25/6139 الكائن بدوار لبصاصة جماعة الزيايدة إقليم بنسليمان، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

محمد القادري الحساني
Mohamed HADRY HASSANI
مهندس معماري
ARCHITECTE D.E.S.A
المهندس المحلف لدى المحاكم
Expert Assermenté Près les Tribunaux

Page 2 sur 6

II- الانتقال إلى عين المكان وهو العقار الكائن بدوار لبصاصة جماعة الزيايدة اقليم بنسليمان ، ذى الرسم العقاري عدد 25/6139:

بتاريخ 2016/12/08 وعلى الساعة الثانية عشر زوالاً، وفي إطار الملف المشار إلى مراجعه أعلاه، وبعد أن توجهت إلى مصلحة الهندسة الطبوغرافية بمدينة بنسليمان لأجل سحب نسخة من التصميم الطبوغرافي للعقار موضوع الخبرة وأيضاً نسخة من تصميم الموقع الخاص بالعقار موضوع المعاينة (تجدون رفقته نسخة من هذه التصاميم)، انتقلت رفقة مساعدي إلى مدينة بنسليمان حيث عند وصولنا إليها قمنا ببراء سيارة أجرة كبيرة حيث أدينا لسائقها من مالنا الخاص أجرته التي أمنت له مدخوله اليومي قصد التوجه معنا إلى دوار لبصاصة حيث كنا نرافقه من الخلف على متن سيارتنا الخاصة ليرشدنا على الطريق المؤدية إلى حيث يوجد العقار موضوع الخبرة، لكون السائق يعرف المنطقة هناك ولكون أيضاً الطريق المؤدية هناك غير معبدة ، حيث واجهنا عدة صعوبات في الطريق للوصول بحيث توجهنا من مدينة بنسليمان إلى سيدي بطاش الرماني عبر طريق رئيسية مرورا بطريق ثانوية وأخرى غير معبدة وبها حفر وأحجار إلى حين وصولنا لعين المكان؛

وأثناء تواجدي هناك للتأكد استفسرت أحد المارة وأحد العاملين بضيعة فلاحية مجاورة للعقار موضوع الخبرة و الجيران هناك فأرشدوني إليه كما صرحوا لي بأن السيد نوفل لامهاية (المطلوب) هو من يستغل العقار موضوع الخبرة.
وبعدما تأكدت من العقار موضوع الخبرة، قمت بمعاينته من الداخل والخارج مع التقاط بعض الصور الفوتوغرافية له.

وعلى ضوء هذه المعاينة سيتم الجواب على النقاط المحددة من طرف المحكمة الموقرة.

III- تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته:

من خلال المعاينة وأثناء تواجدي هناك تبين لي بأن العقار موضوع الخبرة عبارة عن أرض فلاحية متواجدة ب دوار لبصاصة جماعة الزيايدة اقليم بنسليمان ، ذات الرسم العقاري عدد 25/6139، وهي مغروسة بأشجار العنب وتسقى بتقنيات حديثة ومجهزة بالكهرباء وبها بنايات عبارة عن مرآبين مقفولين وبجانبا مرآب آخر بدون باب وكذلك بيت للخزين وبناء عبارة عن خزان للمياه وليس بها أحد متواجد هناك بعين المكان.

كما أن لهذه الأرض الفلاحية واجهتين، الأولى وهي الأمامية وبها باب كبير وهو المدخل الرئيسي وهي تطل مباشرة على طريق غير معبدة عرضها 10 متر تقريبا مؤدية من "محرك" إلى "عين الحمراء"، أما الواجهة الثانية فهي الخلفية وتطل على طريق غير معبدة وبها باب حديدي يتم المرور منه إليها.

أما حدود هذا العقار فهي كالتالي:

- شمالاً: على اليمين ملك HAFSI LAMSSABAK وعلى اليسار ملك BEGGAR MAATI ET BEL HAJ
- جنوباً: ملك HERS MOHAMED BEN ZIANE

ومساحة هذه البقعة الأرضية حسب التصميم الطبوغرافي وحسب شهادة الملكية الصادرة عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بتاريخ 2016/10/05، هي: **3 هكتار 44 آر و 80 سنتيار (أي 34480 م م).**

IV- ذكر تحملات العقار وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه:

أثناء تواجدي بعين المكان بتاريخ 2016/12/08، وبعد معاينة العقار وكما توضحه ذلك الصور الملتقطة أثناء المعاينة، فقد اتضح لي وكما ذكرت سابقا وحسب تصريحات الساكنة هناك والجيران أنه مستغل من طرف مالكة السيد نوفل لامهاية (المطلوب).

وحسب شهادة الملكية الصادرة عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بتاريخ 2016/10/05، فالملك المسمى "الظهر" ذي الرسم العقاري عدد 01/104288 الكائن بجماعة الزيايدة اقليم بنسليمان مساحته 3 هكتار 44 آر 80 سنتيار المتكون من أرض فلاحية، هو في اسم:

1- نوفل لامهاية NAOUFAL EL-MHAIA

- وأنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

ملاحظة بمقتضى مطلب تقييد المؤرخ في: 2012/01/25 وانتداب قضائي مؤرخ في 2012/1/16 تم عقل وتجميد جميع العقار المذكور المملوك للسيد المهاية نوفل لفائدة الجهة المتضررة.

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/05/27 (سجل 47، عدد 1154) ، ضمانا لسلف قدره مليون وخمسمائة ألف درهم (1500000 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

• نوفل لامهاية (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

• القرض الفلاحي للمغرب

2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/11/05 (سجل 51، عدد 2159) ، ضمانا لسلف قدره مليونان درهم (2000000 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

• نوفل لامهاية (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

• القرض الفلاحي للمغرب

3- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/12/03 (سجل 52، عدد 215) ، ضمانا لسلف قدره خمسمائة ألف درهم (500000 درهم) بفائدة معدلها 12 % سنويا على كافة الملك المذكور

من طرف:

• نوفل لامهاية (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

• القرض الفلاحي للمغرب

4- الارتفاقات العقارية المقيد بتاريخ: 2004/12/03 (سجل: 52 عدد: 215)

5- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2007/07/26 (سجل: 60 عدد: 237) ضمانا لدين قدره 640000 دھ على كافة الملك المذكور.

ضد:- نوفل لامهاية (المذكور(ة) أعلاه)

Mohamed KHALIL MANSOURI
ARCHITECTE D.P.S.A
Expert Assermenté P.S. au Tribunal

لفائدة :- ادريس حطوري
(تجدون رفقته نسخة من شهادة الملكية)

V- تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

لقد قمت سيدي الرئيس بتحريات ميدانية لمعرفة سعر المتر المربع بالمنطقة التي يتواجد بها العقار موضوع الخبرة، فخلصت إلى أن ثمن المتر المربع الواحد تقريبا هو: 60,00 درهما.

وبناء على شهادة الملكية الصادرة عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بتاريخ 2016/10/05 والتصميم الطبوغرافي الصادر عن نفس الوكالة، فمساحة البقعة الأرضية هي: 3 هكتار 44 آر و 80 سنتيار (أي 34480 م² م).

$$34480 \text{ م}^2 \times 60,00 \text{ درهم} = \underline{2.068.800,00 \text{ درهم}}$$

وبما أن هذه الأرض الفلاحية مغروسة بأشجار العنب ولها مردودية سنوية ومجهزة بالكهرباء وبنظام السقي نقطة بنقطة (Gouttes à gouttes)، ولها واجهتان وخزان مائي وبنائيات، فقد قدرت وبكل اعتدال ثمن التجهيز والمردودية في مبلغ: 2.000.000,00 درهما

ليكون بهذا الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة هو:

2.068.800,00 درهم + 2.000.000,00 درهم = 4.068.800,00 درهما (أربعة ملايين وثمانية وستون ألفا وثمانمائة درهما).

تسقط منه 10% لإخضاعه للمزاد العلني :

$$4.068.800,00 \text{ درهم} \times 10\% = 406.880,00 \text{ درهم}$$

الفارق يعطى :

$$4.068.800,00 \text{ درهم} - 406.880,00 \text{ درهم} = \underline{3.661.920,00 \text{ درهم}}$$

الثمن الافتتاحي اللائق للبيع بالمزاد العلني هو :

3.661.920,00 درهم (ثلاثة ملايين وستمائة وواحد وستون ألفا وتسعمائة وعشرون درهما).

هذا ما توصلت إليه في إطار هذه المهمة والرأي السديد للمحكمة الموقرة.
وتفضلوا سيدي الرئيس بقبول فائق التقدير والاحترام.

تحت جميع التحفظات

الخبير:

السيد محمد القادري الحساني

Wahid ALI
ALIBI
Export

المرفقات:

- نسخة من الصور الفوتوغرافية.
- نسخة من الأمر المحدد للمهمة.
- نسخة من مقال ذة/ بسمات وشريكها
- نسخة من شهادة الملكية الصادرة عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بتاريخ 2016/10/05.
- نسخة من التصميم الطبوغرافي الصادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.
- نسخة من تصميم الموقع
- نسخة من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري بتاريخ 2016/10/31.





خبرة على عقار

نحن خالد يوسف نائبا /ة رئيس /ة المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه المقدم من طرف القرض الفلاحي
للمغرب في شخص ممثله القانوني بواسطة الأستاذ /ة بسمات وشريكها المحامي
/ة بهيئة الدار البيضاء في مواجهة لامهاية نوفل والرامي إلى إجراء خبرة على
العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 25/6139 الكائن بجماعة الزيايدة
أقليم بن سليمان.

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 القادري الحساني الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه
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 الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن
الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

ونحدد أتعاب الخبرة مؤقتا في مبلغ 3000.00 درهم يؤديها الطالب /ة داخل أجل

أسبوع من تاريخ صدور هذا الأمر تحت طائلة حفظ الملف.

وعلى الخبير المذكور أن يضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة داخل أجل 15

يوما من تاريخ توصله تحت طائلة استبداله بخبير آخر.

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 21-11-2016

لإمضاء

ملف رقم:

2016/4/29917

أمر رقم:

2016/29917

ملف التنفيذ رقم :

2016/974

الطالب :

القرض الفلاحي للمغرب في شخص

ممثله القانوني

المحامي :

بسمات وشريكها

ضد

المطلوب

لامهاية نوفل

العنوان

جماعة الزيايدة إقليم بن سليمان

2016/11/15

مقال رام إلى تعيين خبير

ي: 16/53483

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،

ان القرض الفلاحي للمغرب وهي شركة مساهمة رأسمالها 3.460.295.772 درهم ذات مجلس إدارة
جماعية ومجلس رقابة في شخص ممثلها وأعضاء مجلس إدارة ممثلها الذي احدث بمقتضى ظهير 1-03-221 بتاريخ
2003/11/11 مقرها الأساسي بساحة العلويين الرباط

متقاضي في شخص رئيس وأعضاء مجلسه الإداري القاطن بصفته هذه بنفس العنوان
الجماعة محل المخابرة معها بمكتب الأستاذتين بسمات القاسمي فهوري وأسماء العراقي الحسيني الخاميتين

بهيئة الدار البيضاء

له الشرف بان يعرض على جنابكم ما يلي :

حيث ان العارض يباشر حاليا إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمراد العلي للعقار المملوك السيد لامهاية
نوفل والمدعو " الظهر " الكائن بجماعة الزيايدة اقليم بن سليمان موضوع الرسم العقاري عدد 25/6139 .

حيث ان هذه الإجراءات هي موضوع ملف إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 2016/974 كما
يتجلى ذلك من محضر إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري المدلى به طيه.

مرفقة 1 : محضر إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري

حيث ان العارض له مصلحة كبيرة في المطالبة بتعيين خبير قصد تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمراد العلي
للعقار الانف ذكره.

لذا ومن اجله

تلتمس العارضة من جنابكم سيدي الرئيس :

- تعيين احد السادة الخبراء في المادة العقارية تكون مهمته:

الانتقال إلى:

- العقار المملوك السيد لامهاية نوفل والمدعو " الظهر " موضوع الرسم العقاري عدد 25/6139 الكائن بجماعة الزيايدة اقليم بن سليمان ملف إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 2016/974.

وعند حلوله بعين المكان :

- وصف العقار الانف ذكره

- تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمراد العلني للعقار الانف ذكره مع الأخذ بعين الاعتبار ان المبلغ المضمون الرهن هو 1.500.000.00 درهم

- العمل على معرفة ما اذا كان هذا العقار يشغله اي شخص ام انه شاغر واذا كان يحتله اي شخص مطالبته بالادلاء بهويته الكاملة وتوضيح الاطار الذي يشغل فيه هذا العقار المرهون واذا كان مكتريا له مطالبته ببيان تاريخ بداية العلاقة الكرائية ومعرفة السومة الكرائية الشهرية التي يؤديها للمالكين

- مطالبته بالادلاء لمامور الاجراء بصورة من عقد الكراء ان وجد او باي توصيل من الكراء يتوفر عليه

- تحرير تقرير بكل ذلك قصد الرجوع اليه قانونا

- البث في الصائر وفق ما يقتضيه القانون.

تحت جميع التحفظات

طيه :

- محضر إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري

53483
المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° J 123289



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بابين سليمان الممضى أسفله يشهد

أن الملك المسمى الظاهر ، ذي الرسم العقاري عدد 25/6139 الكائن بجماعة الزيادة إقليم ابن سليمان بمناخه 8
هكتار 44 أو 80 سنتييار المتكون من أرض فلاحية، هو في اسم:

1- توفل لامهاية (NAOUFAL EL-MHAIA)

أ- أنه لا يوجد بالرسم المذكور أي قيد لحق عيني أو تحصل عقاري ما عدا:

ملاحظة: بمقتضى مطلب تقييد المؤرخ في: 2012/01/25 والتدابير قضائية مؤرخ في 2012/1/16 تم عقل

وتجميد جميع العقار المذكور المملوك للمفيد المهاية توفل لقائدة الجهة المتطورة 5

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/05/27 (سجل: 47، عدد: 1154)، ضمانا لسلف مبلغه مليون و

خمس مائة ألف درهم (1500000 درهم) بفائدة مغلها 11 % سنويا على كافة الملك المذكور

من طرف: توفل لامهاية (المذكور(ة) أعلاه)

لقائدة: القرض الفلاحي للمغرب

2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/11/05 (سجل: 51، عدد: 2159)، ضمانا لسلف مبلغه مليونان درهم

(2000000 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف: توفل لامهاية (المذكور(ة) أعلاه)

لقائدة: القرض الفلاحي للمغرب

3- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/12/03 (سجل: 52، عدد: 215)، ضمانا لسلف مبلغه خمس مائة ألف

درهم (500000 درهم) بفائدة مغلها 12 % سنويا على كافة الملك المذكور

من طرف: توفل لامهاية (المذكور(ة) أعلاه)

لقائدة: القرض الفلاحي للمغرب

4- الارتفاقات العقارية المقيد بتاريخ: 2004/12/03 (سجل: 52، عدد: 215)

5- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2007/07/26 (سجل: 60، عدد: 237) ضمانا لدين قدره 640000 درهم على

كافة الملك المذكور

ضد: توفل لامهاية

لقائدة: ادريس خطوري

حزب بابين سليمان في: 2016/10/05 على الساعة 10 و 38 دقيقة و 57 ثانية

عن المحافظ على الأملاك العقارية
بابين سليمان

بابين سليمان

سجل الداخل:

العدد: 20808

المدفوع: 75 درهم

تاريخ: 2016/10/04

طبق الشهادة: بسما و شريكها

المنحة (1/1)

رسم عقاري عدد: 25/6139

Service de la Conservation Foncière de Benslimane

مصلحة المحافظة العقارية لابن سليمان

الحي الإداري - طريق المحمدية - بن سليمان الهاتف: 023291465 الفاكس: 023291466

Quartier administratif Route de Mohammedia - Benslimane Tel: 023291465. Fax: 023291466

Propriété dite : Dhar

Située à: Province de Ben Slimane, C^{de} de Ziaïda, Douar Chouaouta

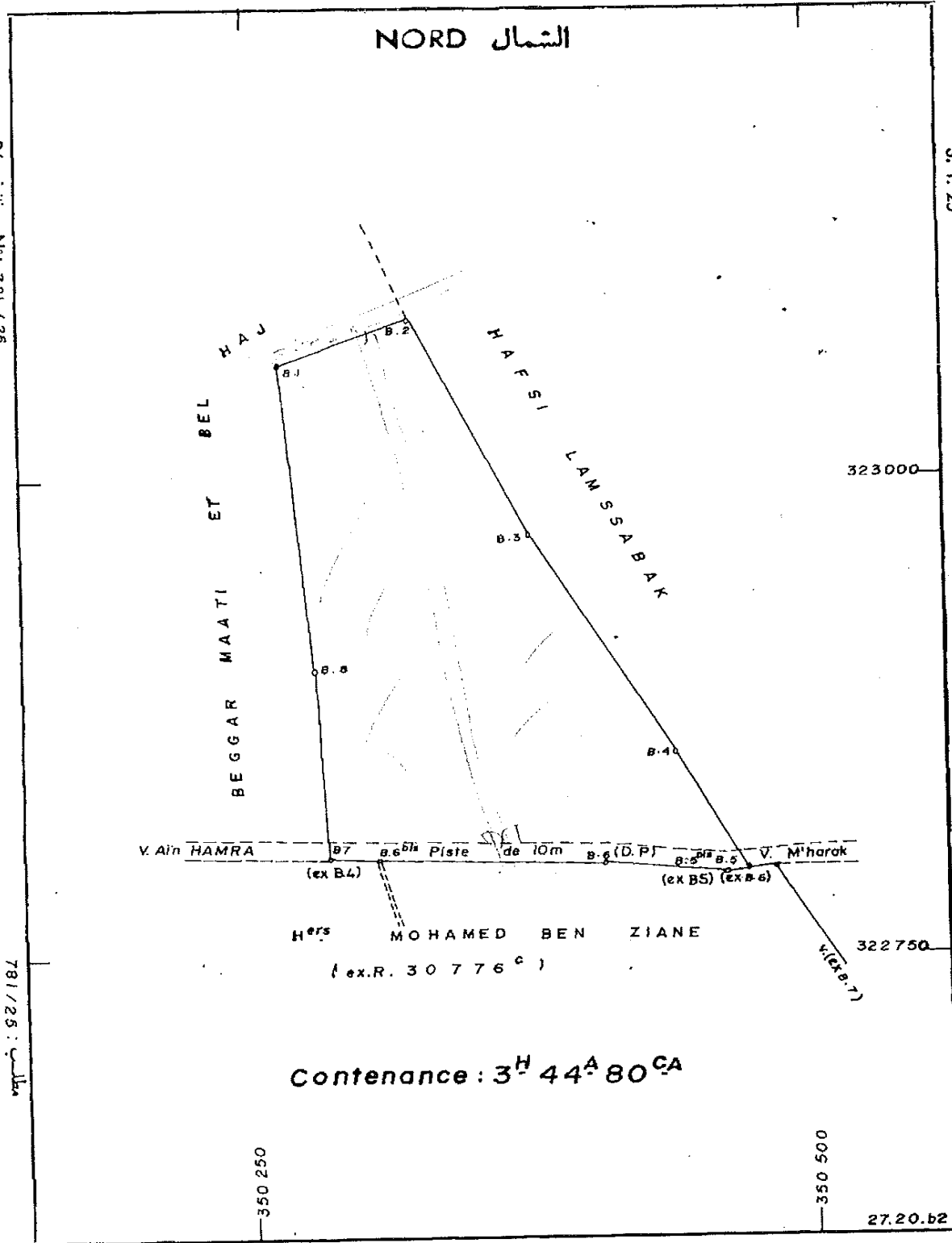
Echelle 1 : 2500

Plan levé le : Juillet 1993

Titre 6139 / 25

----- Limite de la propriété

Réquisition N°: 781 / 25

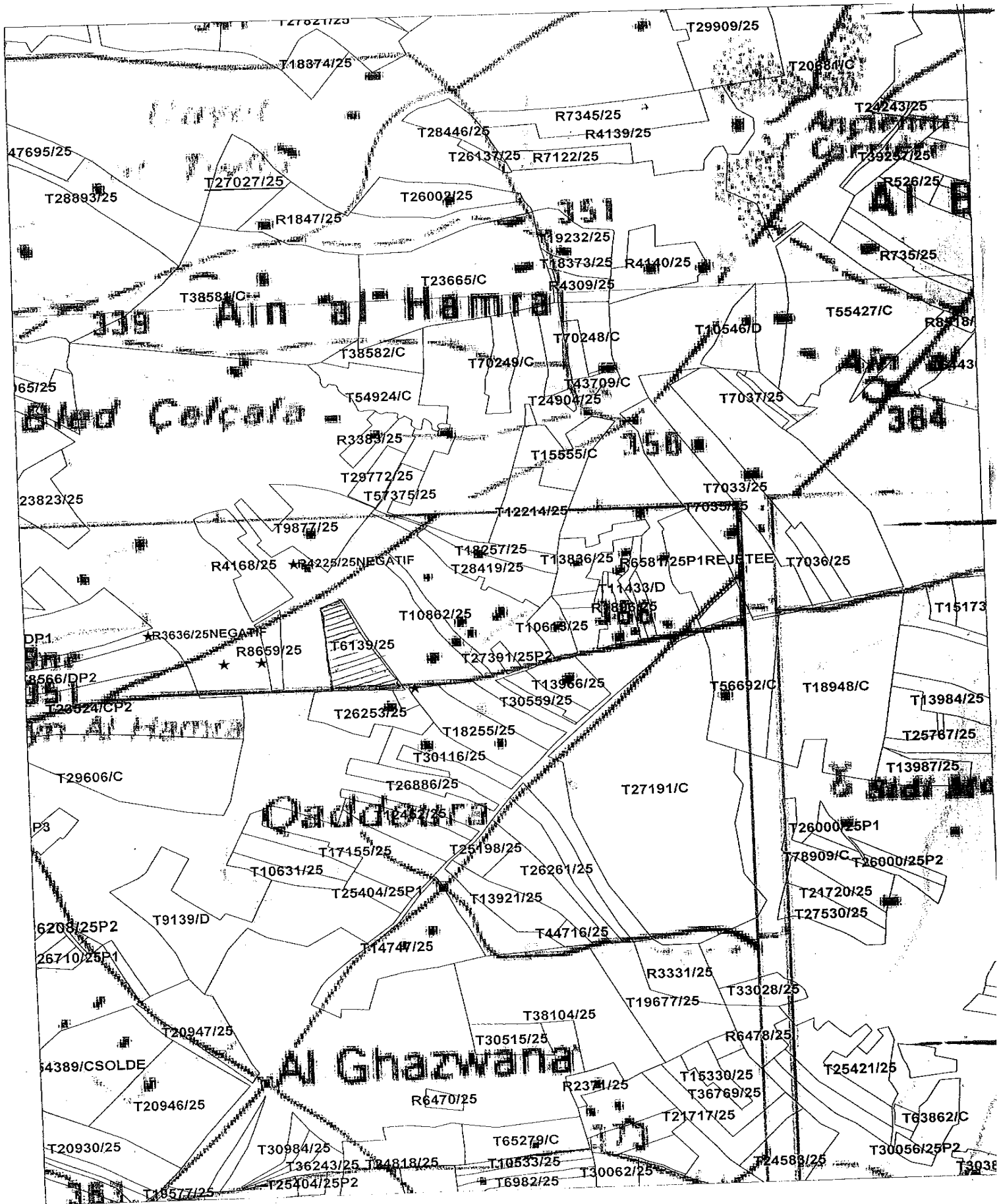


S. T. 25

المسالك المسسسي : دهر
 الكاتين : بن قليم بن مكنون بن، جمانة الربيع بن إدريس الشواوولقة.
 رسم 25/6139

DIVISION DU CADASTRE Plan levé par le Géomètre : HAIDA . L Dessinateur : ZAIDI . M Mapped de repérage au 1 : 20000 . 27.20. Carte topographique au 1 : 50.000 . Ben Slimane .





إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري

(الظهير الشريف رقم 1-11-178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011)
(بتنفيذ قانون رقم 08-39 الخاص بمدونة الحقوق العينية)
- المواد 214 وما يليها -

بتاريخ 2016/10/31

إن المكلف بالتنفيذ الموقع أسفله.

بمقتضى الشهادة الخاصة بتقييد الرهن، يشهد السيد المحافظ على الأملاك العقارية بآبن سليمان أن تقييدا وقع تضمينه بتاريخ 2003/05/27 بالرسم العقاري عدد 25/6139 الملك المسمى "الظهر" الكائن بآبن سليمان البالغ مساحته 3 هكتار 44 آر 80 سنتيار والمشمول على أرض فلاحية والذي يوجد على ملك السيد لامهاية نوفل.

بناء على الطلب المقدم بتوجيه إنذار عقاري من طرف القرض الفلاحي للمغرب.

الفاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات وشريكتها المحاميتان بيثة الدار البيضاء.

في مواجهة لامهاية نوفل الساكن ب: دوار لبصاصلة جماعة الزبايدة بآبن سليمان

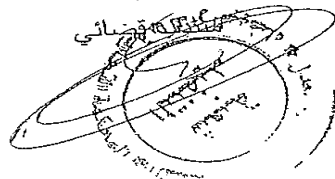
بأدائه ما للطالب عليه وقدره 1.500.000,00 درهم + ف ت وذلك داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل .

كما يندركم بأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون خلال الأجل المذكور تحت طائلة بيعه بالمزاد العلني سواء كنتم مدينين أصليين أو حائزين له.

والمضمنه حرر هذا الإنذار ويسلم في التاريخ المثبت في شهادة التسليم إلى لامهاية نوفل وإلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية طبقا للفقرة الثانية من المادة 216 من قانون 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

المكلف بالتنفيذ

مصطفى ثلاث



المملكة المغربية

وزارة العدل

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

مصلحة كتابة الضبط

رقم: 2016/974

ينكر هذا الرقم في المراسلة

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب

ضد :

المطلوب: لامهاية نوفل

الرسوم القضائية

تاريخ القبض:

رقم التوصيل:

الواجب :

يلتزم تاريخ تبليغ هذه الوثيقة طبقا لقانون المسطرة في شهادة تسليم من طرف السلطة التي قامت بالتبليغ.