

S.E.M.E.Trav.Id

Bureau d'Etudes Modernes et Exécution des travaux Idéals

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله وحده

تقرير خبرة قضائية

مرفوعة إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية - إنزكان.

الموضوع: تحديد ثمن إفتتاحي لبيع عقار.

سيدي : فضيلة الرئيس المحترم:

الهام بن عبو

مديرة مكتب الدراسات
الهندسية
خبيرة محلفة لدى
المحكمة الابتدائية
بانزكان.

أمر رقم:

2020/1109/2075

ملف الحجز التنفيذي عدد

2020/35

المدعى: شركة

وفاموبيلي النائب عنه
الأستاذة: زينب العراقي
بهيئة مراكش.

المدعى عليه :

الحبيب علقة.

ماهية الأمر على الخبرة:

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد **09/81041** وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتصنيف ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر مربع، ثم الثمن الحقيقي للعقار، وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية عند الاقتضاء.

الجواب على النقاط الواردة بالأمر القضائي:

فور توصلي بالمهمة القضائية ، انتقلت إلى مصلحة المسح العقاري لإنزكان ، قصد الإطلاع على الرسم العقاري والإحداثيات موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد **09/81041** الملك المسمى " اركانة-D-13" الكائن بالجماعة الحضرية أيت ملول.

وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار وتحديد موقعه بالإطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة. وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة، بحيث اتصلت بالسيد الحبيب علقة قصد المباشرة بعملية المعاينة للعقار لتحديد وصفه من الداخل لكن تعذر عليه المجئ لكونه خارج أيت ملول بالضبط بمدينة تفتيت للاستعداد للذهاب في تجردة أمية خارج الوطن فبعث لي رقم هاتف زوجته السيدة عائشة بلعباس واخبرني لن لديها وكالة مفوضة لذلك. فكان اللقاء بالسيدة عائشة بلعباس يوم

2020/09/28 على الساعة 17h42 min . قصد تحرير محضر معاينة والاستفسار عن محتوى الخبرة

SEMETRAVID

الخبرة على الموقع
App N° 6 Zeme Etage



S.E.M.E.Trav.Id

Bureau d'Etudes Modernes et Exécution des travaux Idéals

والاطلاع على مكوات الشقة من الداخل.

و بالاستئناس بمعطيات الرسم العقاري و المعاينة الخارجية قمت بالمطلوب كالتالي:

أ- الوصف الإجمالي للعقار:

يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد **09/81041** للملك المسمى " اركانة-D-13"
الامتكون من القسمة المفروزة رقم 32 رقم 6-6. مساحتها 53 سنتياري المشتملة على شقة بالطابق الثاني
ب- 1000/325.44 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الاصلي عدد 09/80311
المتكون من العمارة الكائنة بالجماعة الحضرية لايت ملول عمالة انزكان ايت ملول .

الحقوق العينية والتحملات

الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/08/22 من الرتبة الاولى ضمنا لسلف مبلغه اربعمائة وستون الف
درهم (460 000 درهم) من طرف الحبيب علقمة بن محمد لفائدة التجاري وفا ايموبيلي الممثل من طرف
وفا عقار

-انذار عقاري المقيد بتاريخ 2020/06/15 على كافة الملك المذكور
الرهن المعني

ضد الحبيب علقمة بن محمد
لفائدة التجاري وفا بنك .

ب- تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

إعتباراً للتحريات التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة وأخذاً بعين الإعتبار عامل الموقع
و مستوى الأشغال الثانوية الخارجية للعقار حيث تتواجد البناية موضوع الخبرة، وإعتباراً الأثمان المتداول
بالسوق حالياً، وأخذاً بعين الإعتبار معطيات الإستقرار الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حالياً، وبناءاً
على قاعدة المقارنة بالمثل.

بذلك فإنني أحدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ:

ثمن المتر المربع الواحد للأرض موضوع طلب المعاينة **6500,00 درهم**.

العملية الحسابية التالية

المساحة الاجمالية * ثمن المتر المربع = القيمة التجارية الوقتية للشقة

أي 53 متر مربع × 6500,00 درهم = 344 500.00 درهم

إلهام بن عبو
مديرة مكتب الدراسة التقنية

SEMETRAVID

وخبرة عمالة لاسي المحكمة الابتدائية بانزكان

GSM : 06 58 22 72 96 App N° 6 2020 Etag Imb Nakhlal Errafidine 1AV des FAR les chalets INEZGANE

RC: 12377 PATENTE: 49337072/ IF 15268877/CNSS: 4569995 / Fax 05.28.33.58.61/TEL 05.28.33.58.61

GSM -06 58 22 72 96 Email/ be.semetraavid@gmail.com

إلهام بن عبو

مديرة مكتب الدراسات
الهندسية
خبيرة محلفة لدى
المحكمة الابتدائية
بانزكان.

أمر رقم:

2020/1109/2075

ملف الحجز التنفيذي عدد

2020/35

المدعى: شركة
وفا ايموبيلي النائب عنه
الأستاذة: زينب العراقي
بهيئة مراكش.

المدعى عليه :

الحبيب علقمة.



زينب العراقي

محامية بهيئة مراكش

28 غشت 2020

مقال رام إلى تعيين خبير



م: 20/5804

إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية
بأنزكان

سيدي الرئيس،

إن شركة وفا اموبيلي شركة مساهمة رأسمالها 50.000.000,00 درهم مقرها الأساسي ب 112 زاوية زنقة رومبروند وشارع عبد المومن الدار البيضاء.
يمثلها ويديرها السادة رئيس وأعضاء مجلسها الإداري القاطنين جميعا بصفتهم هذه بنفس العنوان أعلاه.

الجايلة محل المخابرة معها بمكتب الأستاذة زينب العراقي الحسيني المحامية بهيئة مراكش.

الجايلة محل المخابرة معها بدورها بكتابة ضبط هذه المحكمة.

لها الشرف بأن تعرض على أنظار جنابكم ما يلي:

حيث أن العارضة باشرت حاليا إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للعقار المملوك للسيد الحبيب علقمة والمدعو "اركانة-D-13" الكائن بالجماعة الحضرية لايت ملول عمالة أنزكان ايت ملول موضوع الرسم العقاري عدد 09/81041.

حيث أن هذه الإجراءات هي موضوع ملف التنفيذ عدد 2020/35 كما يتجلى ذلك من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري المدلى به طيه.
مرفقة 1: إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري.

حيث أن العارض له مصلحة كبيرة في المطالبة بتعيين خبير قصد تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني للعقار الأنف الذكر.



زينب العراقي محامية بهيئة مراكش

الهاتف 32 50 43 212 212

الفاكس 28 50 43 212 212

الموقع الإلكتروني www.zineblaraqui.com
البريد الإلكتروني contact@zineblaraqui.com

160، شارع محمد الخامس،
عمارة الحرية، مدخل أ، غليز 40000 مراكش

لذا ومن اجله

تلتزم العارضة من جنابكم سيدي الرئيس:

- تعيين أحد السادة الخبراء في المادة العقارية تكون مهمته:

الانتقال الى:

العقار المملوك للسيد الحبيب علقمة والمدعو "اركانة-D-13" موضوع الرسم العقاري عدد 09/81041، الكائن بالجماعة الحضرية لايت ملول عمالة انزكان ايت ملول، موضوع ملف التنفيذ عدد 2020/35.

وعند حله بعين المكان:

- وصف العقار الأنف ذكره.

- تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني للعقار الأنف الذكر مع الأخذ بعين الاعتبار أن المبلغ المضمون بالرهن هو 460.000,00 درهم.

- العمل على معرفة ما إذا كان هذا العقار يشغله أي شخص أم انه شاغر وإذا كان يحتله أي شخص مطالبته بالإدلاء بهويته الكاملة وتوضيح الإطار الذي يشغل فيه هذا العقار المرهون وإذا كان مكتريا له مطالبته ببيان تاريخ بداية العلاقة الكرائية ومعرفة السومة الكرائية الشهرية التي يؤديها للمالكين.

- مطالبته بالإدلاء للخبير بصورة من عقد الكراء ان وجد او بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه.

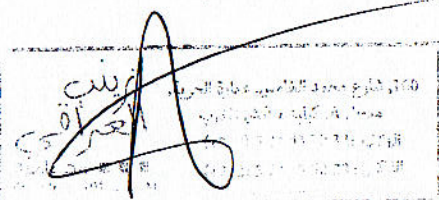
- تحرير تقرير بكل ذلك قصد الرجوع إليه قانونا.

- البث في الصائر وفق ما يقتضيه القانون.

تحت جميع التحفظات

طيه /

- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري





محكمة الاستئناف

بأكادير

المحكمة الابتدائية

بأنزكان

ملف التنفيذ

" الحجز التنفيذي على

عقار "

عدد: 2020/35

الطالب

شركة وفا اموبيلي

المطلوب

الحبيب علقمة

إنذار عقارى

بمثابة حجز عقارى

الظهير الشريف رقم 1-11-178 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 39-08 الخاص بمدونة الحقوق العينية - المادة 214 و ما يليها .

إن المكلف بالتنفيذ الموقع أسفله

فبناء على طلب تبليغ إنذار عقارى المقدم من طرف شركة وفا اموبيلي

الجايلة محل المخابرة معها بمكتب الأستاذة زينب العراقي المحامية بهيئة مراكز

إلى:- السيد الحبيب علقمة

الكائن ب 6ème Bataillon du service de l'intendance FAR

وذلك قصد ادائه ما للطالبة عليه وقد ره 460.000,00 درهم مع الفوائد الاتفاقية والتوابع

والصوائر.

وبناء على الشهادة الخاصة بتقييد الرهن المسلمة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية

بأنزكان بتاريخ 2020/06/15.

ينذره بأداء الدين المذكور أو التخلي عن الملك المرهون المسمى:

"اركانة -D-13" ذى الرسم العقارى عدد 09/81041 مساحتها 53 سنتيار المشتملة على

شقة بالطابق الثانى 1000/325.44 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقارى

الأصلى عدد 09/80311 المتكون من العمارة الكائنة بالجماعة الحضرية لأيت ملول عمالة

أنزكان ايت ملول.

داخل اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التوصل بهذا الإنذار تحت طائلة بيع العقار بالمزاد

العلنى سواء كان مدينا أصليا أو حائزا له.

و بمضمونه حرر هذا المحضر و سيسلم فى التاريخ المثبت فى شهادة التسليم إلى المعنى بالأمر

و إلى محافظ الأملاك العقارية بأنزكان طبقا للمادة 216 من الظهير المذكور أعلاه

وبمضمونه حرر هذا المحضر للرجوع إليه عند الاقتضاء بتاريخ 2020/07/15

الإمضاء



مأمور إجراءات التنفيذ

محمد أمين آيت تاتب

محضر معاينة

اليوم : الإبتدئ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٠ ، الساعة ١٢ هـ

حضر كدصة السيد عائشة بلعباب رقم بطاقة
A142 التعريفية : 3A22 41 جفتقازو بـ للمدين
السيد إلهام بن عبو ، خبير عقاري بالحدود
الإبتدائية بانزلاخ .

الوقائع

فمننا بزيارة العقار محل الظهور ، الكائن بحي أركانة ١٣-
الكائن بالحيادة الحضرية لأب ملول عمالة أنزكان أيت ملول
موضوع الرسم العقاري ، عدد ٥٩/٤١٥٤١ والملوك للسيد
الضيف خليفة مهندي عديري ،
ملاك وحدنا السيد عائشة بلعباب زوجة السيد الضيف
خليفة (المديكي كلب) وفننا بكافة الملاك والذين هو
مبارك بن توفيق صاحبها ٥٣ لستيار والمنتملة بحكمتها
الطابق الثاني : وتكونت من : حمام وركن عكر
صغير مطبخ وفرنج بالسطح ونحو مساحة السطح مشغولة
من طرف المالكين الأول والثاني .



S.E.M.E.Trav.Id

Bureau d'Etudes Modernes et Exécution des travaux Idéals

حسب تصريحات السيد عانتة بلعبات زوجية الحب
ولقمة فبان همام سرحلاني، انثار او استعار، بطرفا
الوكالة البنكية و بان السيد الحب ولقمة مهنسة
عسكري فانه اقتطاع اعداد المذكور يتم استخلاصها
تلقائيا من المتبع حسب القارة الجارية به العمل في
حالة الوظيفة كعسكريا، من أجل ذلك فانه لم يكن على
علم بان الاقتطاع لا يتم أخذها، و عندما انتهت زوج
المدى ليس إلى الوكالة البنكية أخيرا، فانها لم يصوع
الاقتطاع المبرجة من المدى ليس مضمونها هي تقريرا
49000 درهم . و .

وكالة خاصة

أنا الموقع أسفله :

السيد : **علقة الحبيب** الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: E570586
والساكن ب: الفوج السادس لمصلحة التموين والتجهيز ق م م اكادير.

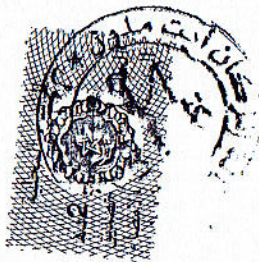
بمقتضى هذه الوكالة و تحت جميع الضمانات الفعلية و القانونية الجاري بها
العمل أشهد على نفسي شهادة الطوع والرضى أنني سلمت توكيلي لزوجتي
السيدة: **عائشة بلعباس** الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم: J413752
والساكنة ب: الزنقة 1716 حي السعادة الدشيرة انزكان.

وذلك لتقوم مقامي وتنوب عني أمام جميع الإدارات المغربية سواء كانت
عمومية أو خصوصية وكذا النيابة عني في الإجراءات القانونية والعادية الجاري
بها العمل وذلك فيما يتعلق بالحصول على جميع الوثائق والشواهد الإدارية
والإدارات والمجالس والدوائر والبنوك وغيرها من المكاتب العمومية والشبه
العمومية والقيام بجميع الإجراءات الإدارية المتعلقة بسحب وتوقيع ما يجب
توقيعه لدى من كان أو تعين والذي يخدم مصالحه لدى جميع المحاكم بمختلف
درجاتها، وبهذا أسند له وكالتي الدائمة المستمرة دوما ما لم أصرح بعزله، في كل
ما أشرت إليه أعلاه أو تعذر علي ذكره ما عدا البيع.
لقد وقعت له هذه الوكالة وذلك للإدلاء بها عند الضرورة.

الإمضاء:

20096

415



أطلع على صحة توقيع
Vu pour légalisation de la signature de
السيد علقة الحبيب
Dont l'identité a été justifiée et qui ont signé devant nous.
الذين كانوا جالسين أمامنا وهموا بمسورنا.
أيت ملول في :
Lafrouche ZND
Par Délégation

23 SEPT 2020

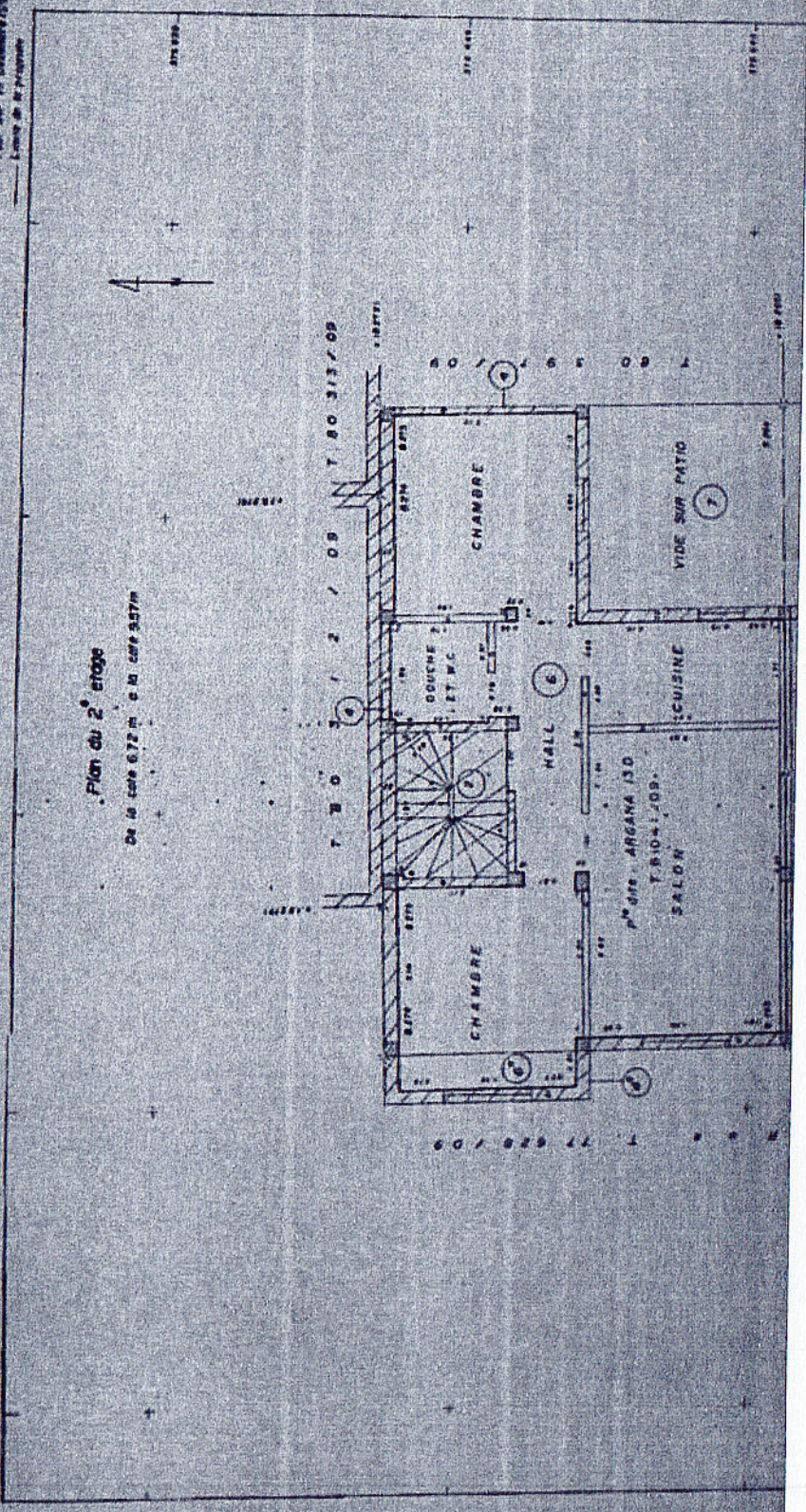
Propriété dite: ARGANA 13
 Bureau Préfectoral d'Algérie Ad. Méd. C. U. d'Al. Méd.
 N°: 80 311 / 09

DIVISION PAR APPARTEMENTS

ÉCHELLE 1/200
 Plan par et Décembre 1958
 Bureau de la Préfecture

Plan du 2^e étage

De la cote 6.72 m. à la cote 3.57 m.





CONCLUSIONS

[illegible]

Type:

COP

Consistance:

R+2

Surface Calculée:

75.9721 m²

Surface Adoptée:

76.0181 m²

Liste des bornes

(6)

Num	X	Y
B264	105 987.03	376 639.51
B263	105 976.02	376 639.34
B276	105 975.87	376 646.27
B275	105 978.39	376 646.24
B274	105 985.42	376 646.41
B273	105 986.88	376 646.45

Plan

Satellite



GoTo_1

X= 105987.03 m

Y= 376639.51 m

WGS84("GPS"):

Long= -9.49769137 °

Lat= 30.32621353 °

Altitude= 26.73 m

Jardin /

Pâtisserie Ra
Pâtisseries

Mosquée Mokhtar Soussi

Snak Redone

STE LAMINCOM
Centre commercial

Salmagri sarl

EPOXY, RESINE,
produits de polyester et...
Centre commercial

cafe rest

Google







