

2020



المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2020/8103/17984

أمر رقم: 17984

القاضي المقرر: ا/ذ/ الحيلولي اعمر

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات الفاسي الفهري و الأستاذة العراقي محاميتان بهيئة الدار البيضاء

المطلوب: بن السالمية فريد

خروف الدين فقيه برادة

مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم

28، زقة موسى بن نصير - البيضاء - الهاتف: 0522 27 28 34 الفاكس: 0522 47 23 35

البريد الإلكتروني: archi.berrada@yahoo.fr - الموقع الإلكتروني: www.archiberrada.com

يشرفني أن أوافيكم بالتقرير الذي وضعته بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى المقرر الصادر عن محكمكم الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه.

المهمة:

التوجه إلى العقار عدد C/88497 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

و تجدر الإشارة أن فريد بن السالمية هو المطلوب حسب مقال الأستاذة بسامات و شريكها، و حسب شهادة الملكية و رسم المسح العقاري، و ليس الطالب كما هو مذكور في الأمر.

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 12 هكتار 87 آر .

الانتقال إلى عين العقار

بتاريخ 2020/10/21 انتقلنا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/88497 الكائن بدوار المباركين - اولاد حريز على مقربة من الطريق الوطنية الرابطة بين برشيد و خريكة.

عند وقوفنا بعين المكان تبين لنا أن العقار عبارة عن أرض فلاحية شاسعة محاطة بعقارات مجاورة و لا توجد طريق مباشرة مؤدية للعقار، فالوصول إليه يستلزم المرور عبر العقارات المجاورة. و قد لاحظنا أيضا أن أرضية العقار محروثة و أن تربة العقار هي تربة التيرس و التي تعتبر من أجود أنواع التربة.

و حسب شهادة الملكية في اسم عدة أشخاص.

و المنطقة التي تضم العقار تتوفر على الكهرباء.

الحقوق العينية التحملات:

تجدون رفقته شهادة الملكية.

تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار، كون العقار أرضا فلاحية، مساحته الشاسعة، نوعية التربة الجيدة ، كثرة الورثة، كون العقار غير مقسم و نصيب فريد بن السالمية غير محدد ، كون الوصول للعقار موضوع الخبرة يستلزم المرور من العقارات المجاورة.



أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:
ثمن الهكتار تقدره ب: 400.000,00 درهم
و عليه تقدر العقار ب:
 $400.000 \times 12,87 = 5.148.000,00$ درهم

تحديد ثمن إنطلاق البيع بالمزاد العلني:

إن ما بيناه أعلاه لتتوير المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخيرة ذو الرسم العقاري عدد C/88497 ، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 20 %، في:
 $5.148.000,00 \text{ درهم} \times 0.80 = 4.118.400,00 \text{ درهم}$

نصيب فريد بن السالمية:

$4.118.400,00 \times 97.880/437760 = 906.048,00$ درهم

مجبر في: 906.000,00 درهم

تسعمائة وستة آلاف درهم

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي وللقضاء المحترم واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه برادة



Digitally signed
by MOHAMMED
RIFFI
Date: 2020.11.02
17:04:56 +01:00



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد C/88497 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " فدان لعسري "، ذي الرسم العقاري عدد C/88497 الكائن بقبيلة اولاد احريرز مساحته 12 هكتار 87 آر المتكون من أرض فلاحية

بيانات المالك

- 1- فريد بن السالمية بن الحاج محمد بنسبة 437760/97880
- 2- ادريس بن السالمية بن الحاج محمد بنسبة 437760/97880
- 3- فاطمة بنت المصطفى بن السالمية بنسبة 437760/2660
- 4- زهرة بنت المصطفى بن السالمية بنسبة 437760/2660
- 5- عتيقة بنت المصطفى بن السالمية بنسبة 437760/2660
- 6- سمير بن المصطفى بن السالمية بنسبة 437760/5320
- 7- علي بن المصطفى بن السالمية بنسبة 437760/5320
- 8- فاطمة بنت المصطفى بن السالمية بنسبة 437760/2660
- 9- عمر بن السالمية بن احمد بنسبة 437760/8722
- 10- عثمان بن السالمية بن احمد بنسبة 437760/8722
- 11- مريم بن السالمية بنت احمد بنسبة 437760/4361
- 12- سعاد الشوقي بنت التهامي بنسبة 437760/3115
- 13- عبد الغاني بن السالمية (ABDELGHANI BEN SALMIA) بنسبة 437760/24920
- 14- حمزة بن السالمية (HAMZA BENSALMIA) بنسبة 437760/24920
- 15- عبد الله بن السالمية (ABDELLAH BEN SALMIA) بنسبة 437760/24920
- 16- دامية بن السالمية (DAMIA BENSALMIA) بنسبة 437760/12460
- 17- لطيفة بن السالمية (LATIFA BENSALMIA) بنسبة 437760/12460
- 18- مينة بن السالمية (MINA BEN-SSALMIA) بنسبة 437760/12460
- 19- فاطنة بن السالمية (FATNA BENSALMIA) بنسبة 437760/12460
- 20- العربي بن السالمية (ARBI BENSALMIA) بنسبة 437760/24920
- 21- فتيحة شوقي (FATIHA CHAOUKI) بنسبة 437760/33820
- 22- نادية بن السالمية (NADIA BENSALMIA) بنسبة 437760/12460

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

الصفحة (2/1)

رسم عقارى عدد : C/88497

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

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2000/11/22 (سجل : 12 عدد: 1151) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه مائتين و عشرة الف درهم (210000 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:

فريد بن السالمية بن الحاج محمد (المذكورة) أعلاه)

لغائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2001/04/05 (سجل : 13 عدد: 606) , ضمانا لسلف مبلغه خمسة و سبعون الف و سبعمائة و خمسون درهم (75750 دھ) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:

فريد بن السالمية بن الحاج محمد (المذكورة) أعلاه)

محمد بن السالمية

لغائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

3 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2018/03/05 (سجل : 103 عدد: 288) ضمانا لحين قدره 285750 دھ كافة الحقوق المشاعة

-فريد بن السالمية بن الحاج محمد

لغائدة:

-القرض الفلاحي للمغرب ()

حرر ببرشيد في: 2020/11/02 على الساعة 17 و 4 دقيقة و 54 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2020/11/02

طالب الشهادة : فقيه براءة شرف الدين

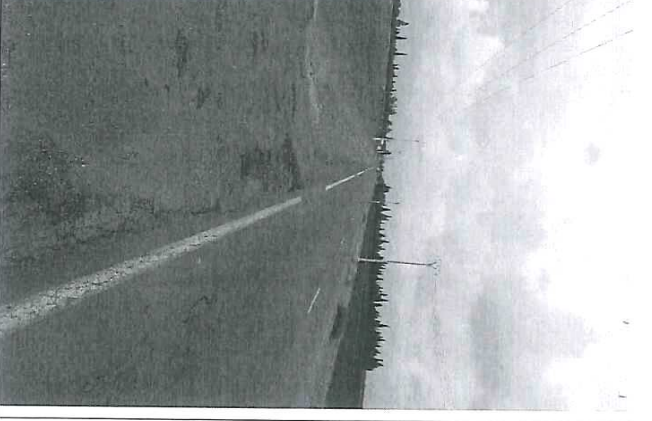
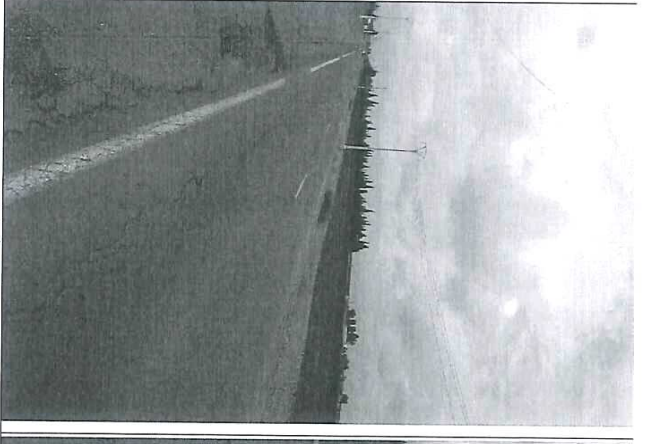
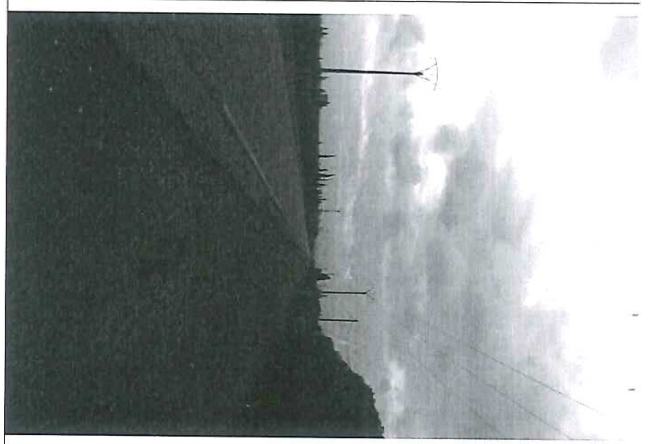
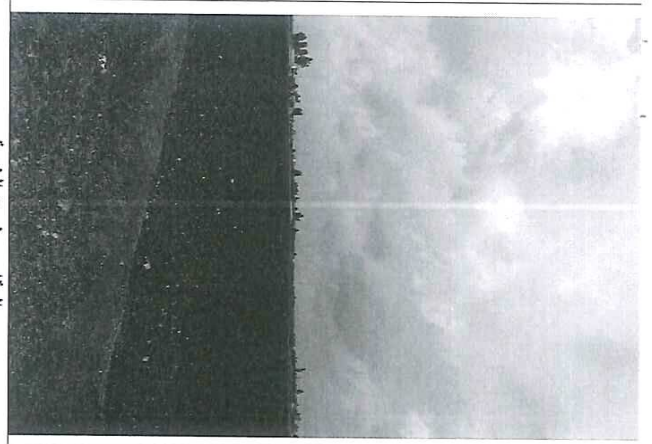
رسم عقاري عدد : C/88497 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد

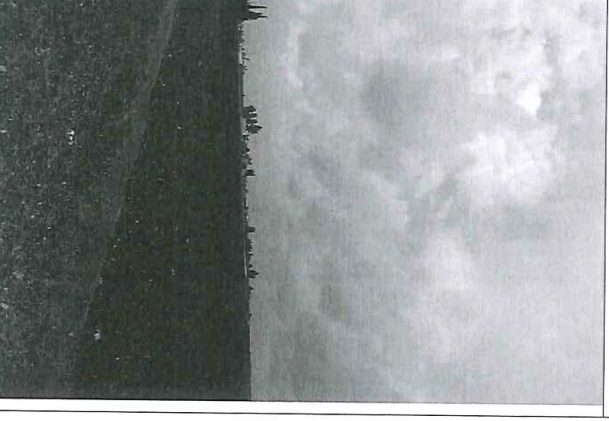
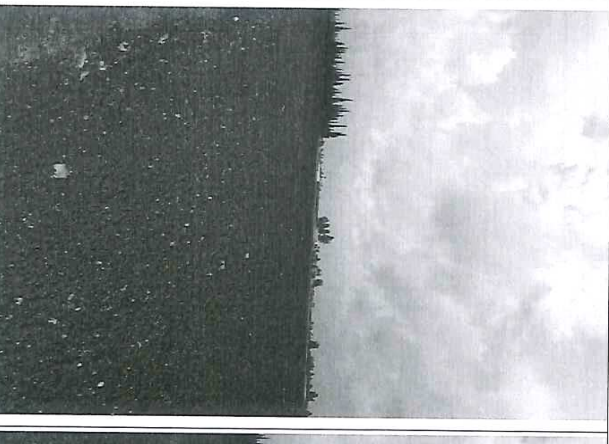
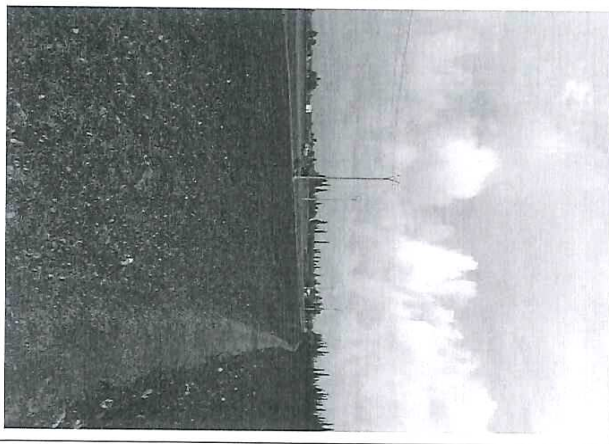
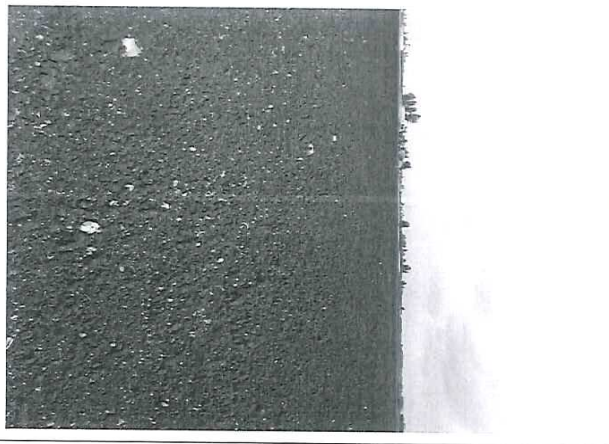
7 شارع محمد الخامس ص.ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 . الفاكس : 022324168

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



العقل موضوع الخيرة

الطريق المؤدية العقل موضوع الخيرة



العقل موضوع الخيرة

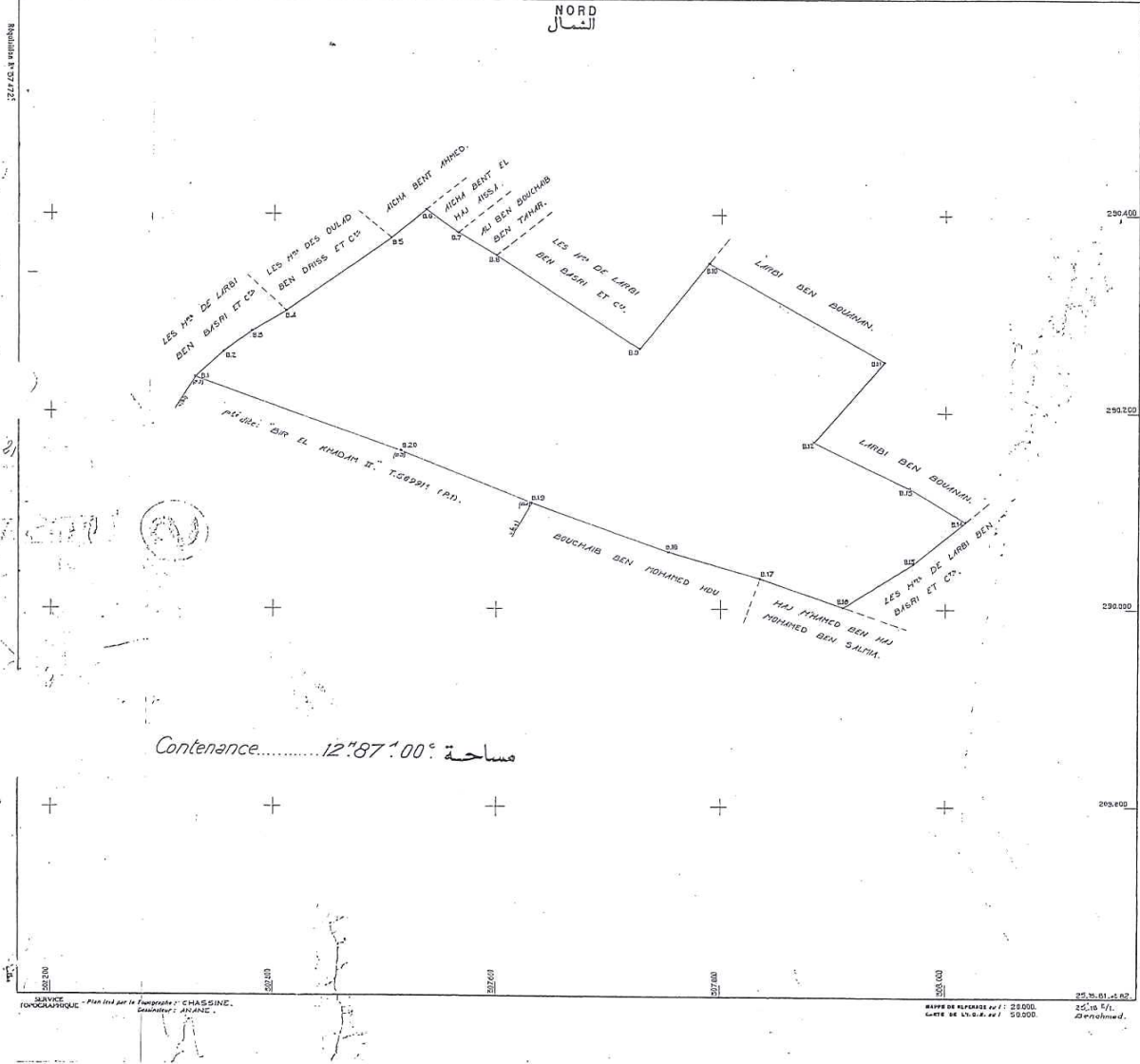
Propriété dite : Feddane Lassri

Etat : Province des Cheoûr, Tribu Ouled Horris, Fraction el Harakine, Davaer Ouled Sémar.

Titre 85497

Echelle 1:2000.
Plan 108 le 24.12.52.
Ligne et le 30/05/53.

NORD
الشمال



Contenance..... 12°87'00\"/>

المالك: السيد فنان الحصري
عنوان: إقليم الشلف، بلدية أولاد حريز، فرقة الحراكين، دوائر أولاد سمار.
رقب: 85497

SEVYNE
TOPOGRAPHIQUE - Plan dressé par le Photogrammètre CHASSINE.
Cadastré par ALABIZ.

MAPPE DE RÉFÉRENCE n° 1 : 25000.
LISTE DE L'É.C. n° 1 : 50000.
25.10.51
25.10.51
Drenohmed.