

CHAMI SAMIR

Architecte D.E.S.A.

Urbaniste

Expert près les Tribunaux

**شامي سمير**

مهندس معماري

خبير لدى المحاكم

18 يناير 2021

تقرير خبرة مرفوع الى السيد رئيس المحكمة التجاريةبالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2020/8103/27221

ملف التنفيذ : 2017/8516/865 - رقم ملف الخبرة : 2089

القاضي المقرر : أذ / نكبي مونير - نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

بناء على القرار الذي تم بموجبه تعييني خبيرا في الملف المشار إلى مراجعته طرته،

يشرفني أن أقدم إلى المحكمة الموقرة تقريرا في الموضوع.

الطالب : الصندوق الوطني للقرض الفلاحي المغربي جاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات - العراقي و شريكها بهيئة الدار البيضاء. من جهة المدعيالمطلوب : التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم - من جهة المدعى عليهمهمة الخبير :

- 1/ التوجه إلى العقار
- 2/ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته.
- 3/ ذكر التحملات و ذلك بالتنصيص- هل العقار مكري للغير أو مغلقا، أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- 4/ تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار
- 5/ إعداد تقرير في الموضوع

- التوجه إلى العقار قصد معاينته :

العقار يوجد بالحي الصناعي رقم 12 - زنقة الإنتاج (Rue de La production) -
بمدينة خريبكة .

العقار رقم الرسم العقاري : 18/19294 المعني بهذه الخبرة يوجد داخل محل فيه بنايات تم
بنائها لأجل وضع الحبوب من شعير و قمح الخ. داخل مستودع الحبوب "صومعة"
" سيلو " و عددهم حسب ما شاهده 10 .

و بعد استشارة الحارس السيد عبد الكريم هريبط الحامل البطاقة الوطنية رقم 75932 الذي
يسكن داخل هذه البنايات، و بعد استشارته لمدير التعاونية السيد الحاج محمد الوهابي تم
السماح الدخول إليها و معاينة بناية مقر التعاونية كلها.

طبق لما جاء في تصريح الحارس فإن الأشغال متوقفة منذ سنيين . و طبقا لما شاهدته فإن
البنايات لا زالت في حالة جيدة (أنظر من فضلكم الصور في المرفقات) .

فبالنسبة للعقار المعني بالامر فهو يهم فقط الأرض التي يوجد فوقها 4 مستودعات صومعة
(4 SILOS seulement) كما توضح الصورة الطبوغرافية في المرفقات .

- بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة " المحافظة العقارية لخريبكة "

يمكن استخلاص العناصر التالية :

* الملك المسمى " امل 14 م ص " - * مساحة الشقة 1745 م² -
العقار يحتوي على الرسم العقاري : 18/19294

* أقدمية العقار نحدده في 20 سنة تقريبا -

1 / الرهن الرسمي العقاري المقيد بتاريخ 2001/02/20 من الرتبة الاولى ضمانا لسلف
مبلغه 2 916 666، 00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف التعاونية الفلاحية المغربية
لوادي زم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي

2 / الرهن الرسمي العقاري المقيد بتاريخ 2001//07/09 ضمانا لسلف مبلغه 50 050 000
درهم على كافة الملك المذكور من طرف التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة
الصندوق الوطني للقرض الفلاحي .

- 3 / الرهن الرسمي العقاري المقيد بتاريخ 2002/08/01 ضمانا لسلف مبلغه 7 700 000, 00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي .
- 4 / الرهن الرسمي العقاري المقيد بتاريخ 2003/07/29 ضمانا لسلف مبلغه 77 750 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي .
- 5 / الرهن الرسمي العقاري المقيد بتاريخ 2007/02/09 ضمانا لسلف مبلغه 6 000 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة القرض الفلاحي للمغرب CAM
- 6 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2009/10/14 ضمانا لدين قدره 5 000 000 ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة الاتحاد الوطني للتعاونيات الفلاحية المغربية.
- 7 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 331 033.73 ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة - عبد القادر دكيكل
- 8 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 77 325.17 ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة سميرة الرويسي
- 9 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 205 594.24 ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة عبد الحق لهبيل
- 10 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 138 973.18 ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة عبد الرحيم المخلص
- 11 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 127 483.68 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة قدور العلواني
- 12 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 206204.28 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة احمد احمامو
- 13 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 105871.88 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة السعدية مشتكري
- 14 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 328006.39 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة نعيمة خمس الزبخي

- 15 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 286764 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة ليلي دامي
- 16 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 520431.51 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة محمد لشهب
- 17 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 890053.59 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة منصف الزروقي
- 18 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 125209.62 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة محمد بخباخ
- 19 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2012/09/21 ضمانا لدين قدره 122669.48 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة المصطفى نقراني
- 20 / حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/05/29 أمر قضائي ضمانا لدين قدره 56 915 451.05 درهم ضد التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم لفائدة القوض الفلاحي للمغرب .

تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار :

على حسب ما شاهدناه في هذا الحي الصناعي و لا سيما موقعه داخل المدينة ،الموقع الذي يوجد فيه العقار في حي صناعي بالخصوص ، و نظرا للأزمة التي يعيشها قطاع العقار بصفة عامة و اللجوء الى تخفيض القيمة العقار ، و بعض الإطلاع على الأثمنة الحالية المروجة في المنطقة من طرف الوكالات العقارية ، و بعد الاطلاع على التقرير الخبرة السابقة ، يمكن أن نركز بالأساس على العناصر و المعطيات للعقار الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

فثمن العقار الأرض نحدده في : 1745 م² x 460.00 درهم = 802 700 درهم

* و ثمن البناءات نقدرها و نحددها اجمالا في : 4 x 180000 = 720000 درهم

المجموع : 1 522 700 درهم

ملاحظة:

على حسب المقاييس الجاري بها العمل ، يمكن التخفيض بعشرين بالمائة (20%)
في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو: 1 220 000 .00 درهما تقريبا
(مليون و مائتين و عشرين ألف درهما)
وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.
و تفضلوا سيدي الرئيس، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

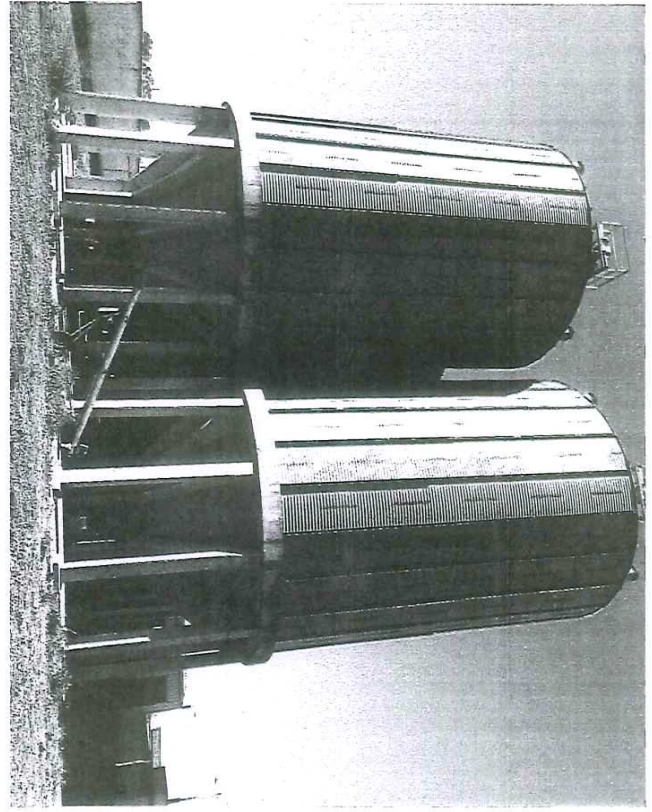
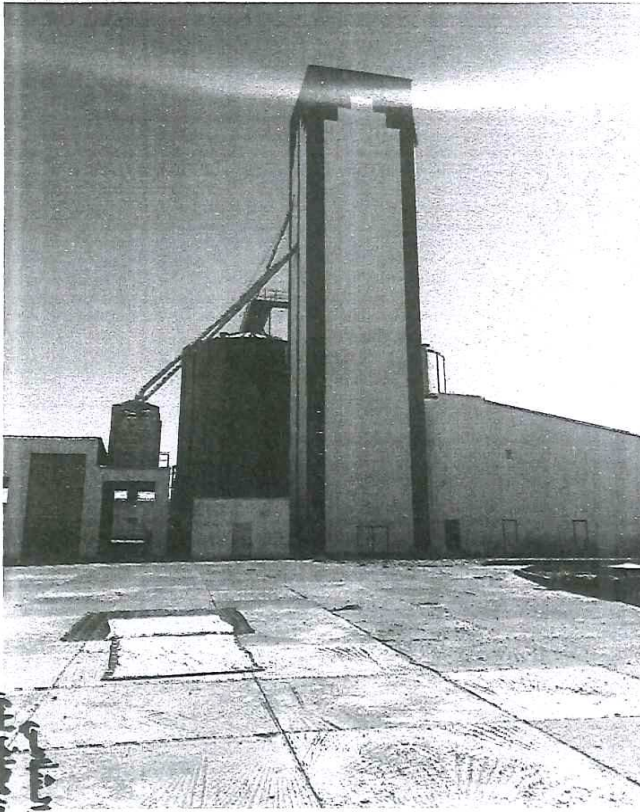
مرفقات :

- 3 صور لواجهة العقار مستودع الحبوب "صومعة"
- 1 صورة طبوغرافية تحدد موقع العقار

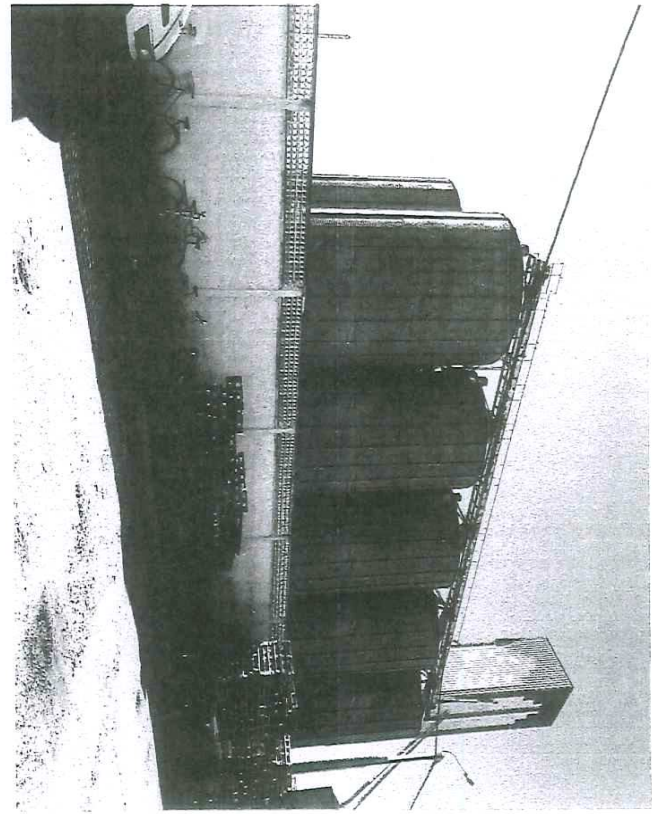
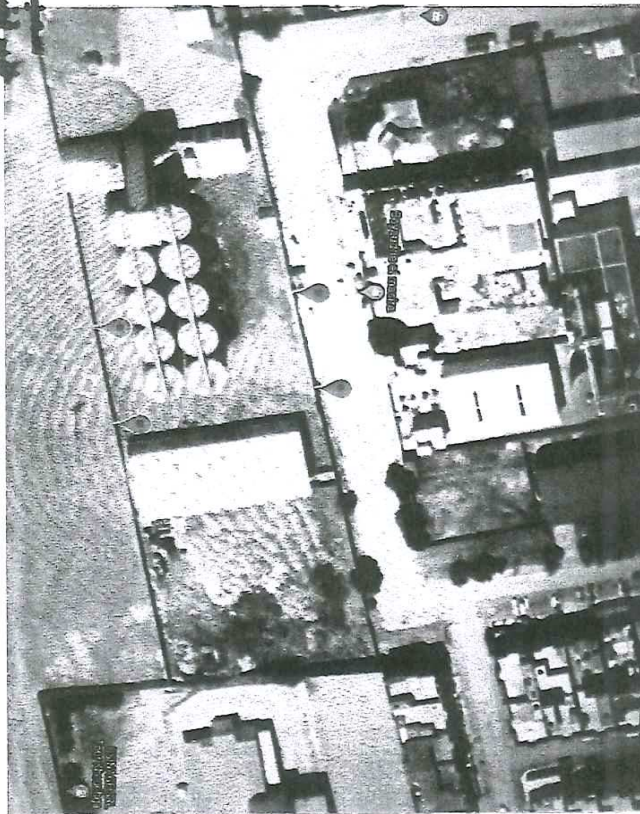
تحت جميع التحفظات

إمضاء : الخبير شامي سمير

سمير الشامي
خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية



سمير الشامي
خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية



«سمير الشامي»
خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية