



53483

أحمد أبو الفضل
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم المغربية
الهندسة المعمارية والأشغال العمومية
8 زنقة عبد الحق بن سعيد شارع أنفا
الدار البيضاء 20070
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

مرجعي عدد : 13717.
ملف عدد : 2017/8103/29112.
أمر رقم : 29112.
صدر بتاريخ : 2017/10/30.
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1359.
القاضي المقرر : د/- خالد يوسف.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.
النائب عنه : ذات بسمات - العراقي ، محاميتان بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : السيد لامهاية نوفل.

تقرير خبرة على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 25/10539

الكائن بجماعة الزيايدة - إقليم ابن سليمان

قصد تحديد الثمن الافتتاحي لعرضه على البيع بالمزاد العلني.



AHMED ABOULFADL
EXPERT ASSERMENTE
AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

ملف رقم : 2017/8103/29112.
أمر رقم : 29112.

13717

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 25/10539

1

الدار البيضاء في : 20 دجنبر 2017.

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 13717.
ملف عدد : 2017/8304/29112.
أمر رقم : 29112.
صدر بتاريخ : 2017/10/30.
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1359.
القاضي المقرر : د/- خالد يوسف.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.
النائب عنه : ذات بسمات - العراقي ، محاميتان بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : السيد لامهاية نوفل.

تقرير خبرة

سيدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على الأمر القضائي الصادر من طرف محكمتكم الموقرة بتاريخ 30 أكتوبر 2017، الذي جاء في منطوقه ما يلي :

- ﴿ التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 25/10539 الكائن بابن سليمان، جماعة الزيايدة.
- ﴿ وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها.
- ﴿ وموقعه.
- ﴿ ومدى أقدميته.
- ﴿ وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري 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 بصور فوتوغرافية.

إنتهت الخبرة

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

ملف رقم : 2017/8304/29112.
أمر رقم : 29112.

13717

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 25/10539

2

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° K 377426



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 بآبن سليمان الممضي أسفله يشهد :
أن الملك المسمى " كلود 2 "، ذي الرسم العقاري عدد 25/10539 الكائن بالآبن سليمان، جماعة الزاوية
مساحته 3 هكتار 97 أرا 4 سنتيوار المتكون من أرض فلاحية، هو في إسم:
1- نوفل لامهاية (NAOUFAL EL-MHAIA)
- أنه لا يوجد بالرسم المذكور أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري ما عدا:
ملاحظة: - جمقتنى 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 2003/07/25 (سجل: 47 عدد: 1154) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف
مبلغه مليون و خمسمائة ألف درهم (500000 دهر) على كافة الملك المذكور
لفائدة: الصندوق الوطني للقرض الفلاحي
2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/10/07 (سجل: 48 عدد: 1268) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغه
خمس مائة ألف درهم (500000 دهر) على كافة الملك المذكور
لفائدة: الصندوق الوطني
للقرض الفلاحي
3- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/11/05 (سجل: 51 عدد: 2159) من الرتبة الثالثة، ضمانا لسلف مبلغه
مليونان درهم (2000000 دهر) على كافة الملك المذكور
من طرف: نوفل لامهاية (المذكور) أعلاه
لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب CAM
4- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/12/03 (سجل: 52 عدد: 215) من الرتبة الثالثة، ضمانا لسلف مبلغه
خمس مائة ألف درهم (500000 دهر) على كافة الملك المذكور
لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب CAM
حرر بآبن سليمان في: 2017/06/01 على الساعة 13 و 34 دقيقة و 4 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المدخليل :

الحد : 11440

المدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2017/06/01

طالب الشهادة : بسمات

الصحة (1/1)

25/10539

رسم عقاري عدد

Service de la Conservation Foncière de Benslimane

مصلحة المحافظة العقارية لآبن سليمان

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

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

ملف رقم : 2017/8304/29112

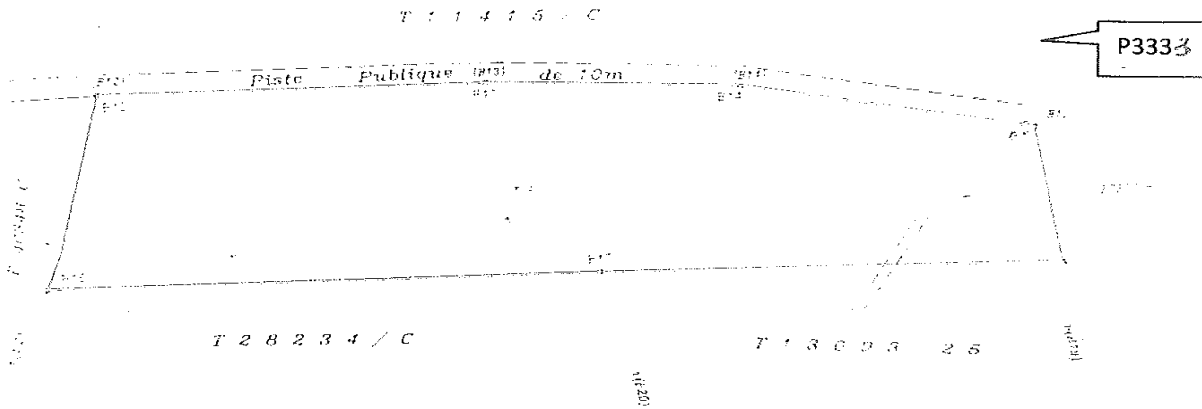
أمر رقم : 29112

13717

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء

خيرة على الرسم العقاري عدد 25/10539

على التمام من القطر شرقي ارسمة العقاري



مساحة 3 ha 97 a 04 ca
Contenance

على لوحة الاحداثيات الجغرافية ارسمة العقاري

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

Service
du Cadastre
Benslimane

CALCUL DE CONTENANCES

Propriété due : Claude P2
N° de l'affaire : MT 210539/25
Réquisition : da T 2 8 2 3 4 / C
Date : 10/03/25

Pièce 9 ST 284 P

SD 1
5

Système LAMBERT T10539/25 Coordonnées CENTRE

X	Bornes	Y	Références
352628.27	B1	327237.25	(B1)T28234/CST28
352638.51	B16	327163.21	COORD. MOYENNES Pièce P 3 V 5 T 2 8 3
352438.79	B17	327169.41	COORD. MOYENNES Pièce P 3
352199.44	B16	327176.79	INT. DROITES 1 Pièce 7 P. 1
352228.30	B12	327274.38	(B12)T28234/CST2
352393.86	B13	327271.68	(B13)T28234/CST2
352502.95	B14	327264.38	(B14)T28234/CST2
S		=	3 ha 96 a 75,5506 ca
CORRECTION LAMBERT		=	+0 ha 00 a 28,8566 ca
SURFACE CORRIGEE		=	3 ha 97 a 04,4072 ca
CONTENANCE ADOPTEE		=	3 ha 97 a 04 ca

Contenance graphique:
3 ha 96 a 81,3700 ca

ملف رقم : 2017/8804/29112

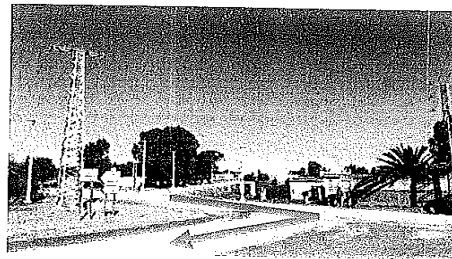
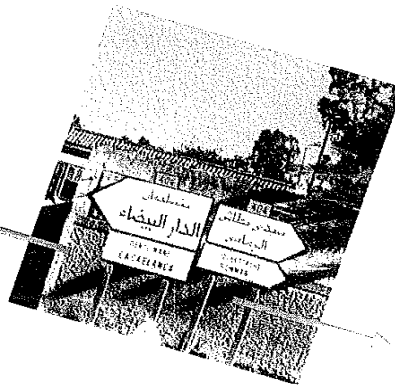
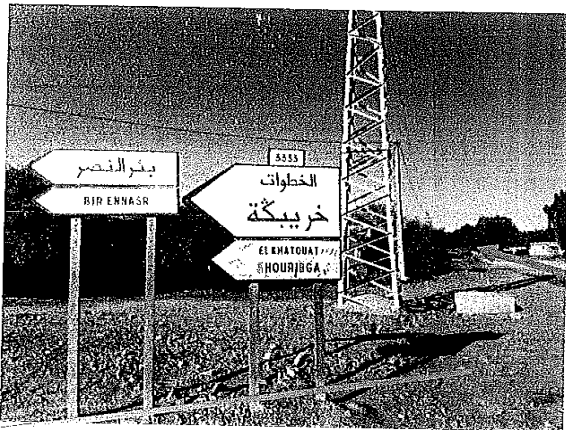
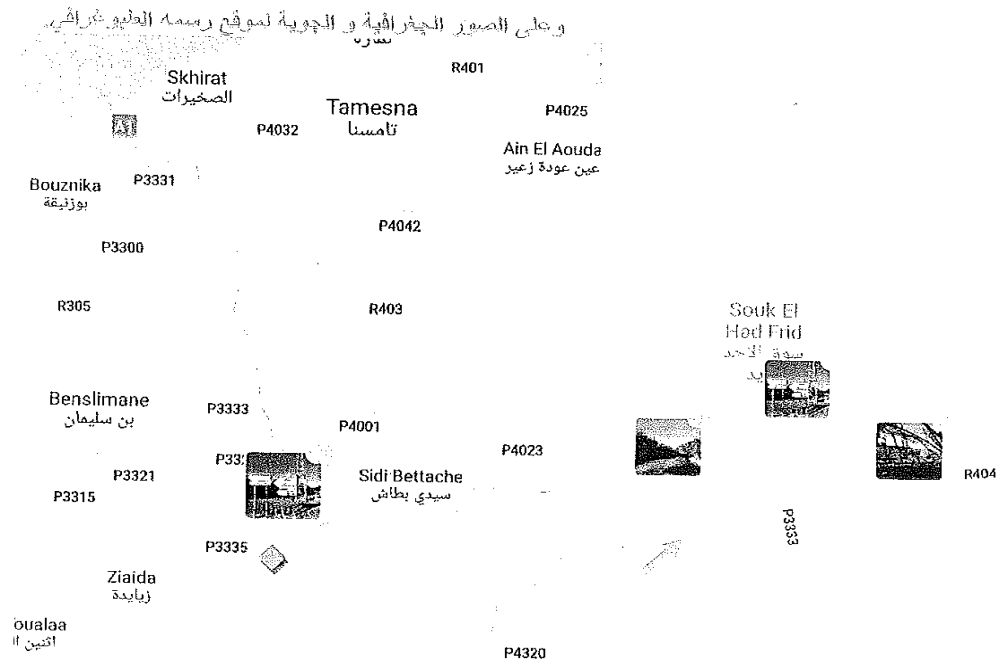
امر رقم : 29112

13717

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء

خبرة على الرسم العقاري عدد 25/10539

4

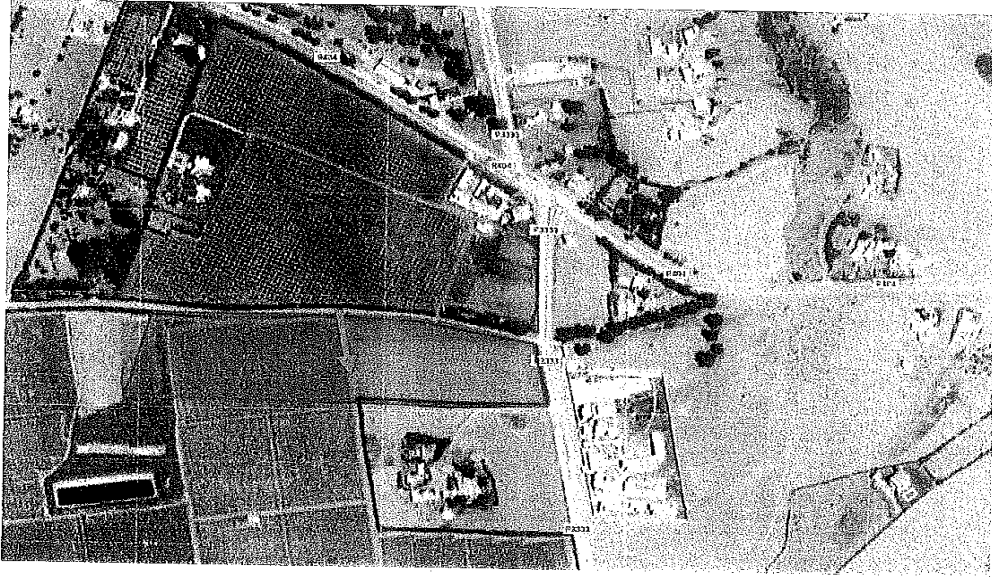


ملف رقم : 2017/8304/29112
 امر رقم : 29112

13717

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
 خيرة على الرسم العقاري عدد 25/10539

5

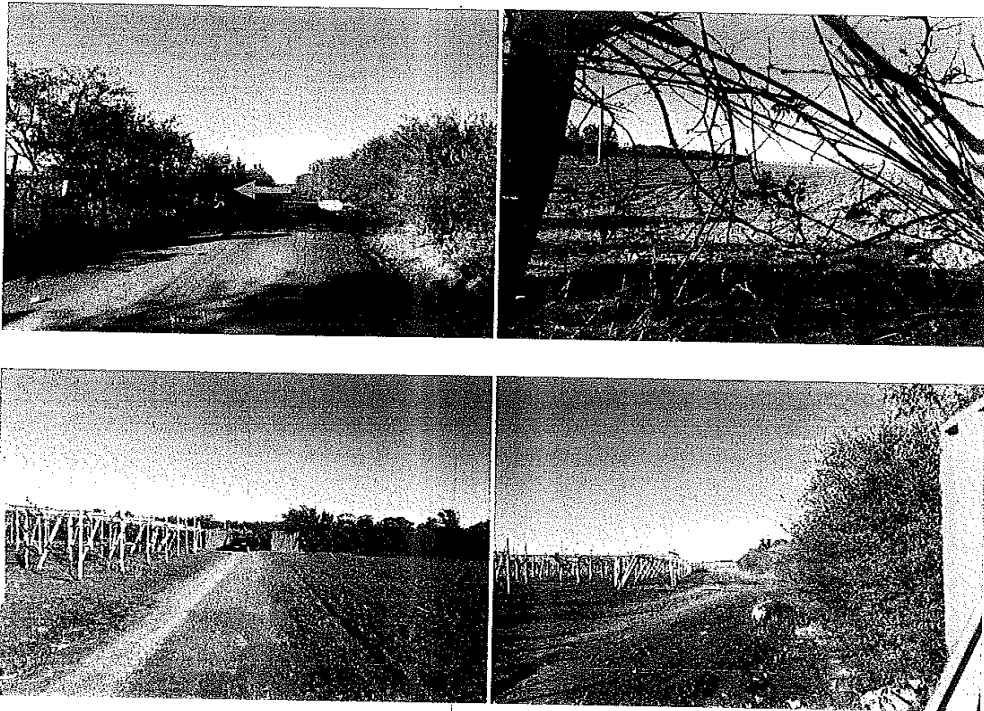


التي تم إرفاقها مع الملف الإداري، حيث ألتصاف في الرسم العقاري عدد 25/10539 الكائن بجماعة الزيايدة إقليم ابن سليمان.

بعد الإطلاع على وثائق العقار موضوع الخيرة،

انتقلت لمعاينته يوم الأربعاء 20 دجنبر 2017، وبعد الوقوف عليه على الساعة العاشرة صباحا.

شرعت في تنفيذ مهمتي، حيث أخذت الصور الفوتوغرافية التالية تقرب المحكمة من المعاينة :



ملف رقم : 2017/8204/29112.

أمر رقم : 29112.

13717

7
للمحكمة : للتجارية بالدار البيضاء.
خيرة على الرسم العقاري عدد 25/10539



الموقع العقاري للخبرة

يتعلق بالملك المسمى "كلود 2"، موضوع الرسم العقاري عدد 25/10539 الكائن بجماعة الزيايدة، إقليم ابن سليمان. يشتمل العقار على أرض فلاحية مساحتها حسب شهادة الملكية والتصميم الطبوغرافي تبلغ 03 هكتارات 97 أرا 04 سنتيات (39.704 م²). يوجد العقار في اسم نوفل لامهاية بصفة منفردة. حدود العقار حسب خريطته الهندسية كما يلي :

- شمالا : ممر عمومي عرضه 10 أمتار والعقار موضوع الرسم العقاري عدد 11415/س.
 - شرقا : الطريق رقم 3333 في اتجاه الخطوات ومدينة خريكة.
 - جنوبا : العقار موضوع الرسم العقاري عدد 25/13093 والعقار موضوع الرسم العقاري عدد 28234/س.
 - غربا : العقار موضوع الرسم العقاري عدد 40348/س.
- يشتمل العقار على أرض فلاحية، الجزء الموالي للطريق المؤدية لمدينة خريكة محروث والجزء الثاني مغروس بأشجار العنب.

الموقع

يقع العقار بالعنوان السالف الذكر، بجماعة الزيايدة، إقليم ابن سليمان، عند الطريق رقم 3333 المنطلقة من الطريق 404 الآتية من مدينة ابن سليمان نحو سيدي بطاش والرماني والمتجهة نحو الخطوات وبئر النصر ومدينة خريكة، مقابل تعاونية جمع وتسويق الحليب الوفاء. يبعد العقار عن مدينة ابن سليمان بنحو حوالي 17.30 كلم عبر الطريق الجهوية رقم 404.

ملف العقار

قيد بملف العقار حسب شهادة الملكية المدرجة بملف النازلة ما يلي :

ملف رقم : 2017/8104/29112
امر رقم : 29112

13717

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 25/10539

- انه لا يوجد بالرسم المنكور اي تقييد لحق عيني او تحمل عقاري ما عدا:
- ملاحظة: - بمقتضى مطلب تقييد المؤرخ في: 2012/01/25 وانتداب قضائي مؤرخ في 2012/1/16 تم عقل وتجميد جميع العقار المذكور المملوك للسيد المهابة نوفل لفائدة الجهة المتضررة
- 1- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2003/07/25 (سجل: 47 عدد: 1154) من الرتبة الاولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليون وخمسمائة ألف درهم (1500000 دھ) على كافة الملك المنكور لفائدة: الصندوق الوطني للقرض الفلاحي
- 2- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2003/10/07 (سجل: 48 عدد: 1268) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500000 دھ) على كافة الملك المنكور لفائدة: الصندوق الوطني للقرض الفلاحي
- 3- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2004/11/05 (سجل: 51 عدد: 2159) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه مليونان درهم (2000000 دھ) على كافة الملك المنكور من طرف: نوفل لامهابة (المنكورة) أعلاه
- لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب CAM
- 4- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2004/12/03 (سجل: 52 عدد: 215) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500000 دھ) على كافة الملك المنكور لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب CAM

على مستوى أرض الواقع تبين يوم زيارة العقار أنه عبارة عن أرض فلاحية جزء منها محروث وجزء مغروس بأشجار العنب، وصرح الجيران وبعض سكان المنطقة أنها تستغل مع الأراضي المجاورة من طرف الغير، وتعد معرفة ما إن كانت مكررة للغير من عدم ذلك لعدم وجود أي مخاطب بها يوم زيارتها.

سجلت في الملف العقاري للعقار وقت إجراء الخبرة والتحديد الثمن الافتتاحي لإطلاق الميزاد العلني

بناء على المنطقة التي ينتمي إليها العقار. وبعد البحث الذي قمت به. ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة أو تلك التي تقع في المناطق المماثلة. ومراعاة لكون نصف مساحة العقار تقريبا مغروس بأشجار العنب. ومراعاة لشكله الهندسي ومساحته والغرض المعد له وكونه يتوفر على واجهة على طريق عمومي P3333 واجهة ثانوية على طول ممر عمومي عرضه 10 أمتار ومزايه موقعا وبيئته والظروف الاقتصادية العامة ووضعية السوق العقارية. واستنادا لقيمة الأرض بالمنطقة من خلال تصريح الجيران وبعض سكان المنطقة. ومراعاة لوحدة القياس المعتمدة بمنطقة العقار.

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة على أساس مبلغ 750.000,00 درهم للهكتار الواحد

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$750.000,00 \text{ درهم} \times 3,9704 \text{ هكتار} = 2.977.800,00 \text{ درهم.}$$

لأجل البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 20 % من القيمة :

$$2.977.800,00 \text{ درهم} \times 80 = 2.382.240,00 \text{ درهم.}$$

100

وأحدد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ: 2.400.000,00 درهم (مليونين وأربعمائة ألف درهم).

حاليا بهذا تكون مهمتي قد انتهت والرأي السديد للمحكمة المؤجرة التي لها واسع النظر والقول الصحيح

تحت جميع التحفظات:
الخبير القضائي المحلف
أحمد أبو الفضل

ملف رقم : 2017/804/29112
امر رقم : 29112

13717

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 25/10539



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 بآين سليمان الممضي أسفله يشهد :
أن الملك المسمى " كلود 2 ""، ذي الرسم العقاري عدد 25/10539 الكائن بإقليم ابن سليمان، جماعة الزيايدة مساحته 3 هكتار 97 آر 4 سنتييار المتكون من أرض فلاحية، هو في إسم:
1- نوفل لامهاية (NAOUFAL EL-MHAIA)
أنه لا يوجد بالرسم المذكور أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري ما عدا:
ملاحظة: بمقتضى مطلب تقييد المورخ 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 المقيّد بتاريخ 2003/07/25 (سجل : 47 عدد: 1154) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليون و خمسمائة ألف درهم (1500000 دھ) على كافة الملك المذكور لفائدة: الصندوق الوطني للقرض الفلاحي
2- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2003/10/07 (سجل : 48 عدد: 1268) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500000 دھ) على كافة الملك المذكور لفائدة: الصندوق الوطني للقرض الفلاحي
3- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2004/11/05 (سجل : 51 عدد: 2159) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه مليونان درهم (2000000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف: نوفل لامهاية (المذكور) أعلاه لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب CAM
4- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2004/12/03 (سجل : 52 عدد: 215) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500000 دھ) على كافة الملك المذكور لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب CAM
حرر بآين سليمان في: 2017/06/01 على الساعة 13 و 34 دقيقة و 4 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخل :

العدد : 11440

المدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2017/06/01

طالب الشهادة : بسمات

الصفحة (1/1)

25/10539

رسم عقاري عدد :

Service de la Conservation Foncière de Benslimane

مصلحة المحافظة العقارية لابن سليمان

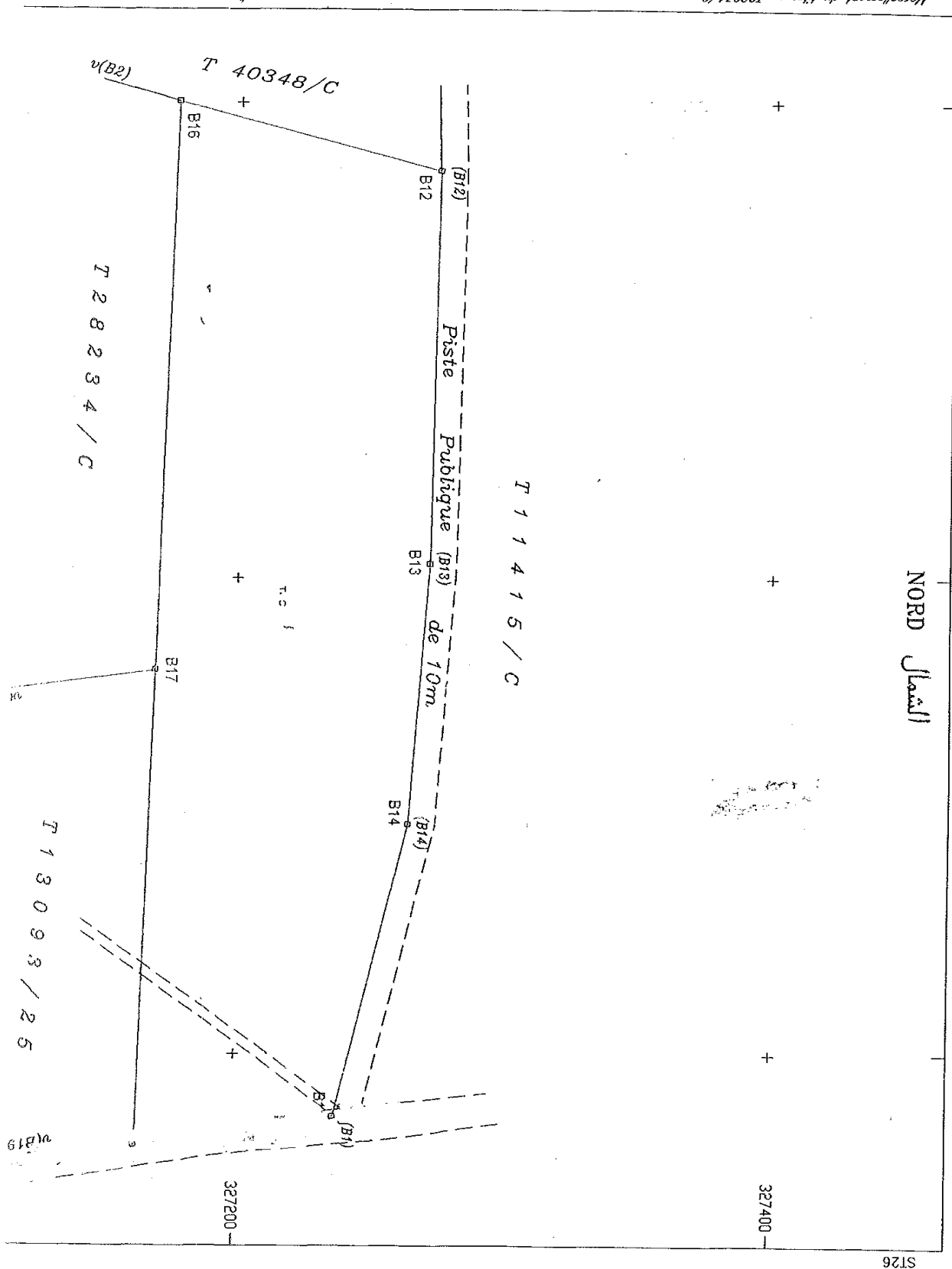
الحي الإداري - طريق المحمدية - بن سليمان الهاتف : 023291465 الفاكس : 023291465

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

Propriété dite : Claude
 Située à : Province de Benslimane C.R Zaida
 Titre : 10539/25

Echelle : 1/2000
 Plan levé en : Novembre 2006
 Limite de la propriété

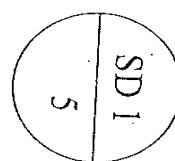
Morcellement du titre : 128234/C



CALCUL DE CONTENANCES

Service
du Cadastre
Benslimane

Propriétaire : Claude y/c
Nature de l'affaire : MT E1059925 du T 28 2341
Régulation :
Titre : 1057005

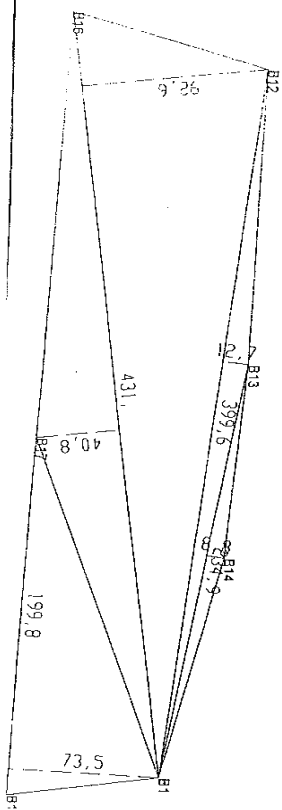


Système: LAMBERT

710539/25

Coordonnées: CENTRE

110539125				Coordonnées: CENTRE
X	Bornes	Y	Références	
352626.24	B1	327237.15	(B1) T28234/CST28	
352638.51	B1	327163.21	COORD. MOYENNES Pièce P 3 V. 57	
352438.79	B17	327169.41	COORD. MOYENNES Pièce P 3	
352199.44	B16	327176.79	INT. DROITES 1 Pièce 7 P. 1	
352228.38	B12	327274.28	(B12) T28234/CST2	
352393.86	B13	327271.98	(B13) T28234/CST2	
352502.95	B14	327264.38	(B14) T28234/CST2	
S				
CORRECTION LAMBERT				
= 3 ha 96 a 75,5506 ca				
SURFACE CORRIGÉE				
= +0 ha 00 a 28,8566 ca				
CONTENANCE ADOPTÉE				
= 3 ha 97 a 04,4072 ca				
3 ha 97 a 04 ca				



Contenance graphique
3 ha 96 a 61,3700 ca