

56 142

المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية بالدار البيضاء



2020/8103/5859

تقرير خبرة قضائية

متف رقم: 2020/8103/5859

أمر رقم: 5859

القاضي المقرر: ا/ذ/ الحيلولي اعمر

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات و شريكها محاميتان بهيئة الدار البيضاء

المطلوب: ورثة الناهي محمد

شرف الدين فقيه براحدة
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم

28، زنقة موسى بن نصير - البيضاء - الهاتف: 34 27 28 0522 - الفاكس: 35 23 23 0522
البريد الإلكتروني: archi.berrada@yahoo.fr - الموقع الإلكتروني: www.archiberrada.com

بشرفني 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 أعلاه 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 قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 53 هكتار 8 آر.

الانتقال إلى عين العقار

بتاريخ 2020/07/13 انتقلنا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد D/15416 الكائن بسطات ببنى مسكين - جماعة بني مخلوق - دوار المرابنة بالطريق الوطنية رقم 308 القادمة من سطات و المتوجهة نحو البروج.

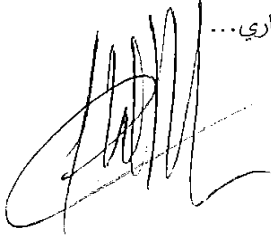
عند وقفنا بعين المكان تبين لنا أن العقار عبارة عن أرض فلاحية شاسعة جزء منها به بنايات محادية للطريق رقم 308 الرابطة بين سطات و البروج.

سألنا أحد المتواجدين بالبنياية عن ورثة الناهي محمد فأجاب أن هذه البناية تضم مسكين تابعين لورثة الناهي محمد و هم صالح و عبد الواحد، و أنهم لا يقطنون بالدوار و إنما يزورونه من حين لآخر و أنهم يوكلون من يتكلف بفلاحة الأرض بمقابل.

الحقوق العينية التحملات:

تجدون رفقته شهادة الملكية التي حصلنا عليها من الخدمة الالكترونية لمصلحة المحافظة العقارية.

تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الإنطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار حيث أن جزءا منه محادي للطريق الوطنية رقم 308 و الرابطة بين سطات و البرج، مساحته الشاسعة، كثرة الورثة، كون المنطقة التي تضم العقار فلاحية، البنيايات المتواجدة بالعقار غير مذكورة في شهادة الملكية و تصميم المسح العقاري...


أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:
3.645.000,00 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 الخبرة ذو الرسم العقاري عدد D/15416 ، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 5%، في:

3.645.000,00 درهم × 0.95 = 3.462.750,00 درهم

مجبر في: **3.460.000,00 درهم**

ثلاث ملايين و أربعمائة وستون ألف درهم

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

تحت جميع التحفظات

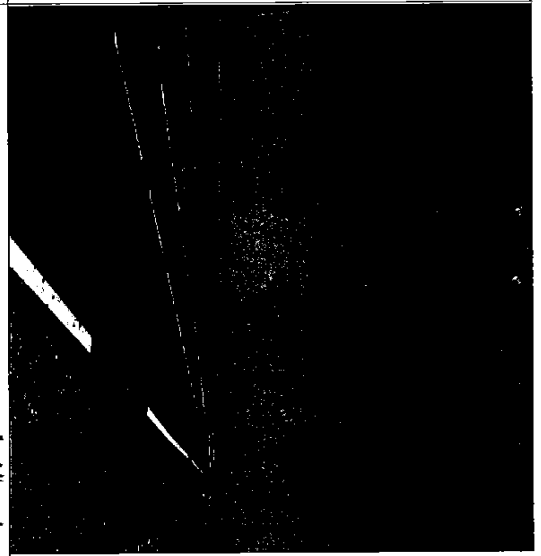
الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه برادة



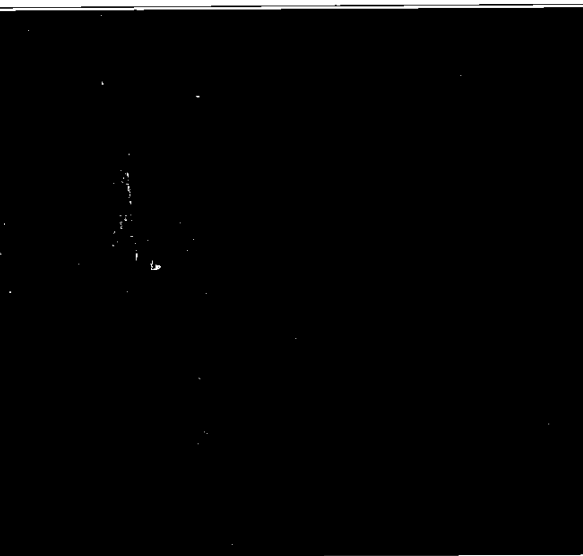
العقل موضوع الخيرة به بنيات و أرض فلاحة



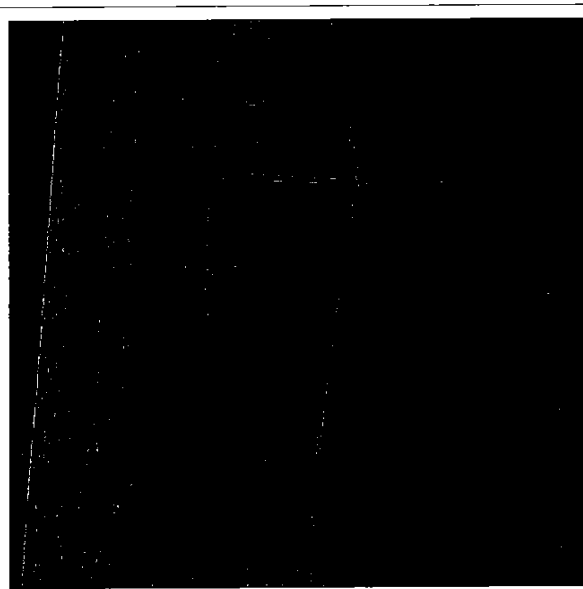
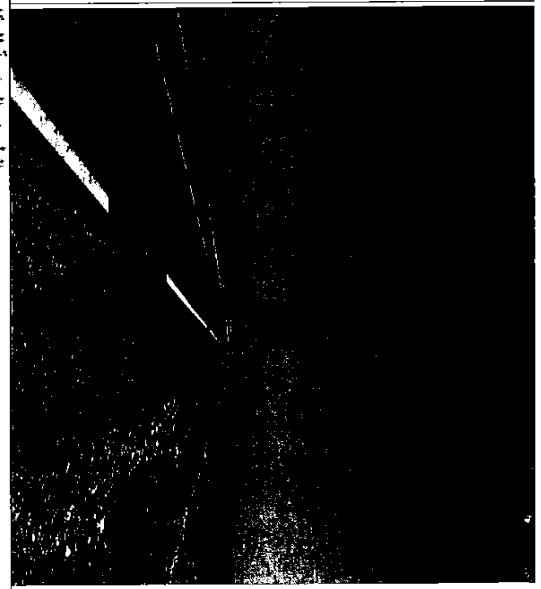
البنيات المنى اجدة بالعقل موضوع الخيرة



الطريق المؤدية للعقل موضوع الخيرة



العقل موضوع الخيرة به بنيات و أرض فلاحة





Digitally signed
by EDDIGUE
MOHAMED
Date: 2020.07.17
15:18:43 +01:00

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسطات الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد D/15416 هي كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى " فندق تويرس "، ذي الرسم العقاري عدد D/15416 الكائن بفرقة بني خلوق دوار المرآونة مساحته 53 هكتار 8 آر المتكون من أرض فلاحية
بيانات المالك
1- عبد الواحد الناهي بن محمد بن محمد بنسبة 208/14 2- محمد الناهي بن محمد بن محمد بنسبة 208/14 3- صالح الناهي بن محمد بن بوعزة بنسبة 208/104 4- فاتحة الناهي بنت محمد بن محمد بنسبة 208/7 5- الحاج الناهي بن محمد بن محمد بنسبة 208/14 6- بوعزة الناهي بن محمد بن محمد بنسبة 208/14 7- عائشة الصابر بنت محمد بنسبة 208/13 8- رشيدة الناهي بنت محمد بن محمد بنسبة 208/7 9- فاطمة الناهي بنت محمد بن محمد بنسبة 208/7 10- امحمد الناهي بن محمد بن محمد بنسبة 208/14
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2005/01/04 (سجل : 59 عدد: 2007) , ضمانا لسلف مبلغه خمسة و ثلاثون الف درهم (35000 دها) بفائدة معدلها 11 % سنويا كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف: ورثة محمد الناهي عائشة الصابر.اولاده الحاج.بوعزة.امحمد.عبد الواحد.فاتحة.رشيدة.فاطمة.محمد لفائدة: .القرض الفلاحي للمغرب () الشروط على الرهن: -منع التفويت -منع الرهن 2 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2005/10/27 (سجل : 61 عدد: 1449) , ضمانا لسلف مبلغه مائة الف

درهم (100000 دها) بفائدة معدلها 11 % سنويا كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

ورثة محمد الناهي عائشة الصابر، اولاده الحاج، بوعزة، امحمد، عبد الواحد، فاتحة، رشيدة، فاطنة، محمد

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2005/11/08 (سجل : 61 عدد: 1584) , ضمانا لسلف مبلغه مائة الف

درهم (100000 دها) بفائدة معدلها 11 % سنويا كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

صالح الناهي بن محمد بن بوعزة (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

4 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2006/02/03 (سجل : 62 عدد: 517) , ضمانا لسلف مبلغه خمسون الف

درهم (50000 دها) كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

ورثة محمد الناهي عائشة الصابر، اولاده الحاج، بوعزة، امحمد، عبد الواحد، فاتحة، رشيدة، فاطنة، محمد

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

5 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2006/11/09 (سجل : 64 عدد: 105) , ضمانا لسلف مبلغه مائة و عشرون

الف درهم (120000 دها) بفائدة معدلها 5 % سنويا كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

ورثة محمد الناهي عائشة الصابر، اولاده الحاج، بوعزة، امحمد، عبد الواحد، فاتحة، رشيدة، فاطنة، محمد

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

6 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/12/26 (سجل : 67 عدد: 1012) , ضمانا لسلف مبلغه ستون الف درهم (60000 دها) بفائدة معدلها 5 % سنويا كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:

ورثة محمد الناهي عائشة الصابر, اولاده الحاج, بوعزة, امحمد, عبد الواحد, فاتحة, رشيدة, فاطمة, محمد

لفائدة:

.القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

7 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 67 عدد: 2178) , ضمانا لسلف مبلغه ستون الف درهم (60000 دها) بفائدة معدلها 7 % سنويا كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:

.القرض الفلاحي للمغرب ()

لفائدة:

صالح الناهي بن محمد بن بوعزة (المذكورة) (أعلاه)

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

8 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/03/17 (سجل : 74 عدد: 1018) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه مائة و واحد و ثمانون الف و ستمائة و واحد و عشرون درهم و خمسة و سبعون سنتيما (181621.75 دها) على كافة الملك المذكور من طرف:

صالح الناهي بن محمد بن بوعزة (المذكورة) (أعلاه)

لفائدة:

.القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

-منع الكراء

9 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/03/17 (سجل : 74 عدد: 1019) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه ثلاثمائة وتسعة وسبعون الف وثمانمائة و ثلاثون درهم و ثلاثة سنتيما (379830.03 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

ورثة محمد الناهي عائشة الصابر, اولاده الحاج, بوعزة, امحمد, عبد الواحد, فاتحة, رشيدة, فاطنة, محمد

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

-منع الكراء

10 -إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2018/02/21 (سجل : 113 عدد: 218) كافة الحقوق المشاعة

-امحمد الناهي بن محمد بن محمد

-عبد الواحد الناهي بن محمد بن محمد

-محمد الناهي بن محمد بن محمد

-فاتحة الناهي بنت محمد بن محمد

-الحاج الناهي بن محمد بن محمد

-بوعزة الناهي بن محمد بن محمد

-عائشة الصابر بنت محمد

-رشيدة الناهي بنت محمد بن محمد

-فاطنة الناهي بنت محمد بن محمد

لفائدة:

-القرض الفلاحي للمغرب ()

ملاحظة: -ان هذا الملك تخترقه طريق عمومي.

حرر بسطات في: 2020/07/17 على الساعة 15 و 18 دقيقة و 40 ثانية

عن المحافظ ظ وبأمر منه

سجل المداخيل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2020/07/17

طالب الشهادة : فقيه براحة شرف الدين

الصفحة (4/4)

رسم عقاري عدد : D/15416

Service de la Conservation Foncière de Settat

مصلحة المحافظة العقارية لسطات

الحي الإداري سطات الهاتف : 060102846 . الفاكس : 065104968

Quartier Administratif Settat Tel : 060102846 . Fax : 065104968