

مراكش في 2021/11/02

المحكمة التجارية بمرآكش  
القسم الاستعمالي  
الأوامر المبنية على الطلب  
و درة بتاريخ 03 نونبر 2021

محمد باعيزي مهندس دولة

خبير قضائي في الشؤون العقارية و الفلاحية

محلف لدى محكمة الاستئناف بمرآكش

المحكمة التجارية بمرآكش

ملف أوامر عدد: 2021/8103/1169

الصادر بتاريخ: 2021/09/22

القاضي المقرر: دة. فوزية الزواكي نائبة رئيس المحكمة التجارية بمرآكش

طالب الإجراء: البنك الشعبي لمراكش بني ملال في شخص م ق الكائن مقره الاجتماعي  
بشارع عبد الكريم الخطابي جليز مراكش و تنوب عنه دة. زينب العراقي  
محامية بهيئة مراكش .

إلى السيد: رئيس المحكمة التجارية بمرآكش

## تقرير خبرة قضائية

باعيزي محمد  
خبير محلف لدى المحاكم  
Expert Assermenté auprès des Tribunaux  
GSM: 06 66 30 82 23

# الفهرس

## I- تحديد مهمة الخبير

## II- الإجراءات

1- الانتقال إلى عين المكان

## III – الاستنتاجات

1- تحديد موقع العقار المعني بالأمر

2- مشتملات العقار المعني بالأمر

3- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع العقار المعني بالأمر بالمزاد العلني

- صور فوتوغرافية للإيضاح

- المرفقات

## I- تحديد مهمة الخبير

بناء على قراركم الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ: 2021/09/22، والذي بموجبه تم الأمر بتعييني قصد إنجاز خبرة قضائية في الملف المشار إليه أعلاه، وطبقا للمادة 20 من قانون إحداث المحاكم التجارية و الفصل 148 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، أتقدم بكل تقدير واحترام إلى هيئة محكمتكم الموقرة، بتحرير خبرتي والمتضمنة لمجمل النتائج التي توصلت إليها، والمحددة لمهامي فيما يلي:

أ- الانتقال إلى العقار المدعو " مباركة " المملوك لشركة بن دودو كفيلة شركة فورست ميديتيرانيان أنفيستمنتس موروكو ذي الرسم العقاري عدد 65/632 الكائن بدوار دريعات جماعة تمصلوحت دائرة تحناوت إقليم الحوز ، موضوع الحجز التنفيذي العقاري عدد 2021/56 ، قصد تحديد موقعه وبيان عنوانه ووصفه، ومعرفة إذا كان شاغرا أو مشغولا ومن يشغله وبأية صفة وأي مستند، ومطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه، مع تحديد الثمن الانطلاقي لبيعه بالمزاد العلني.

ب- تحرير تقرير الخبرة يشتمل على جميع المشاهدات والعمليات التي أنجزت، وإيداعه بكتابة الضبط بالمحكمة التجارية بمراكش.

## II- الإجراءات

### 1- الانتقال إلى عين المكان

بعد الإطلاع على الوثائق المدلى بها للمحكمة والمتعلقة بالعقار المعني بالأمر، وبتاريخ 2021/10/13 على الساعة 11 صباحا، انتقلت إلى الملك الفلاحي المدعو " مباركة "

ذي الرسم العقاري عدد 65/632 الكائن بدوار دريعات جماعة تمصلوحت دائرة

تحناوت إقليم الحوز

وقد استعنت بتقنية الانترنت ( G.P.S ) لتحديد موقع هذا العقار المعني بالأمر ( أنظر

لظفا الصورتين الجويتين و الصور الفتوغرافية المعنية بالأمر بالمرفقات )

### III - الاستنتاجات

#### 1- تحديد موقع العقار المعني بالأمر

يتعلق الأمر بالملك المسمى المدعو " مباركة " ذي الرسم العقاري عدد 65/632

الكائن بدوار دريعات جماعة تمصلوحت دائرة تحناوت إقليم الحوز ، المتواجد

على يمين الطريق المؤدية من مدينة مراكش إلى مركز لالة تتركوست ، والذي تبلغ

مساحته 14 هكتار و 58 آر و 5 سنتييار .

وهذا العقار هو في اسم شركة بن دودو ذات م م شريك وحيد

"societe ben doudou sarl au" (أنظر لظفا نسخة من شهادة الملكية العقارية

المعنية بالأمر بالمرفقات )

#### 2- مشتملات العقار المعني بالأمر

يتعلق الأمر بالملك المسمى " مباركة " ذي الرسم العقاري عدد 65/632 الكائن

بدوار دريعات جماعة تمصلوحت دائرة تحناوت إقليم الحوز ، والذي تبلغ مساحته 14

هكتار و 58 آر و 5 سنتييار.

و يتبين من خلال الانتقال إلى عين المكان، ومن مضمون شهادة الملكية العقارية

الخاصة بهذا العقار و الصورتين الجويتين التي تم أخذهما لهذا العقار، بأن هذا

العقار يتكون من أرض بها بناية سياحية تحتوي على طابق سفلي و طابقين علويين و

مسكن للحارس و مسبحين و بئرين مجهزين و ثلاثة منازل من سفلي و 4 إسطبلات و  
محركين و محلين تقنيين، و أشجار الزيتون .

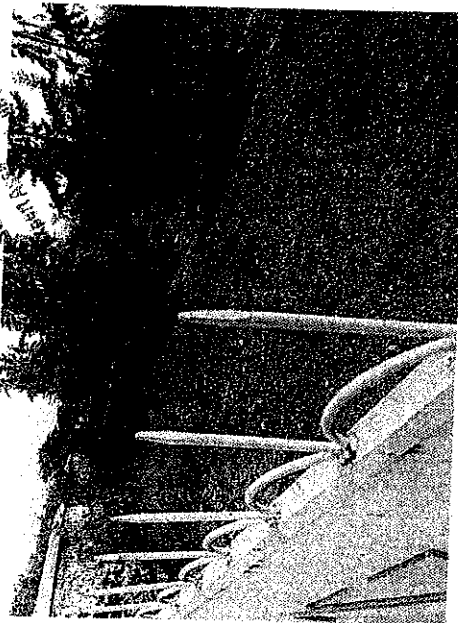
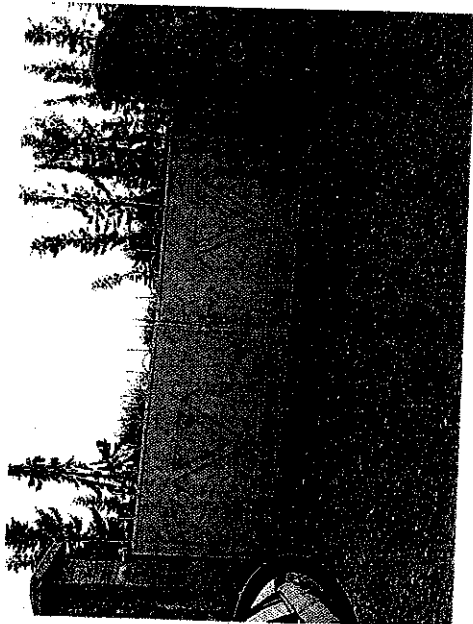
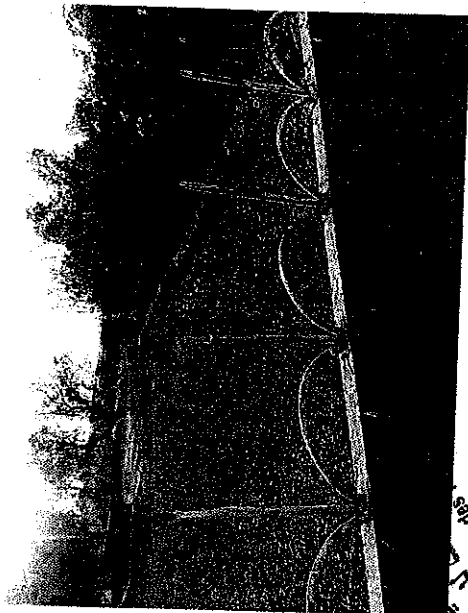
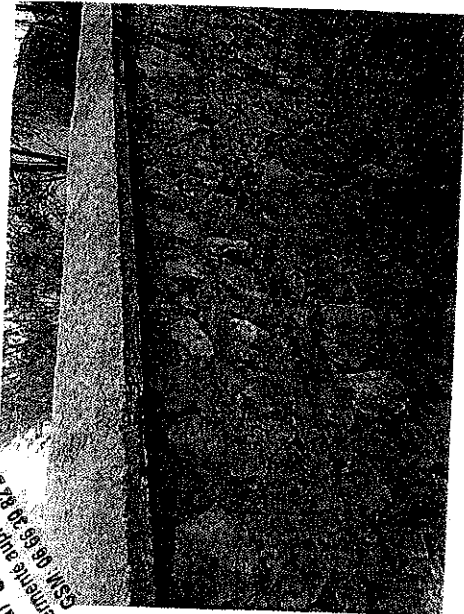
### 3- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع العقار المعني بالأمر بالمزاد العلني

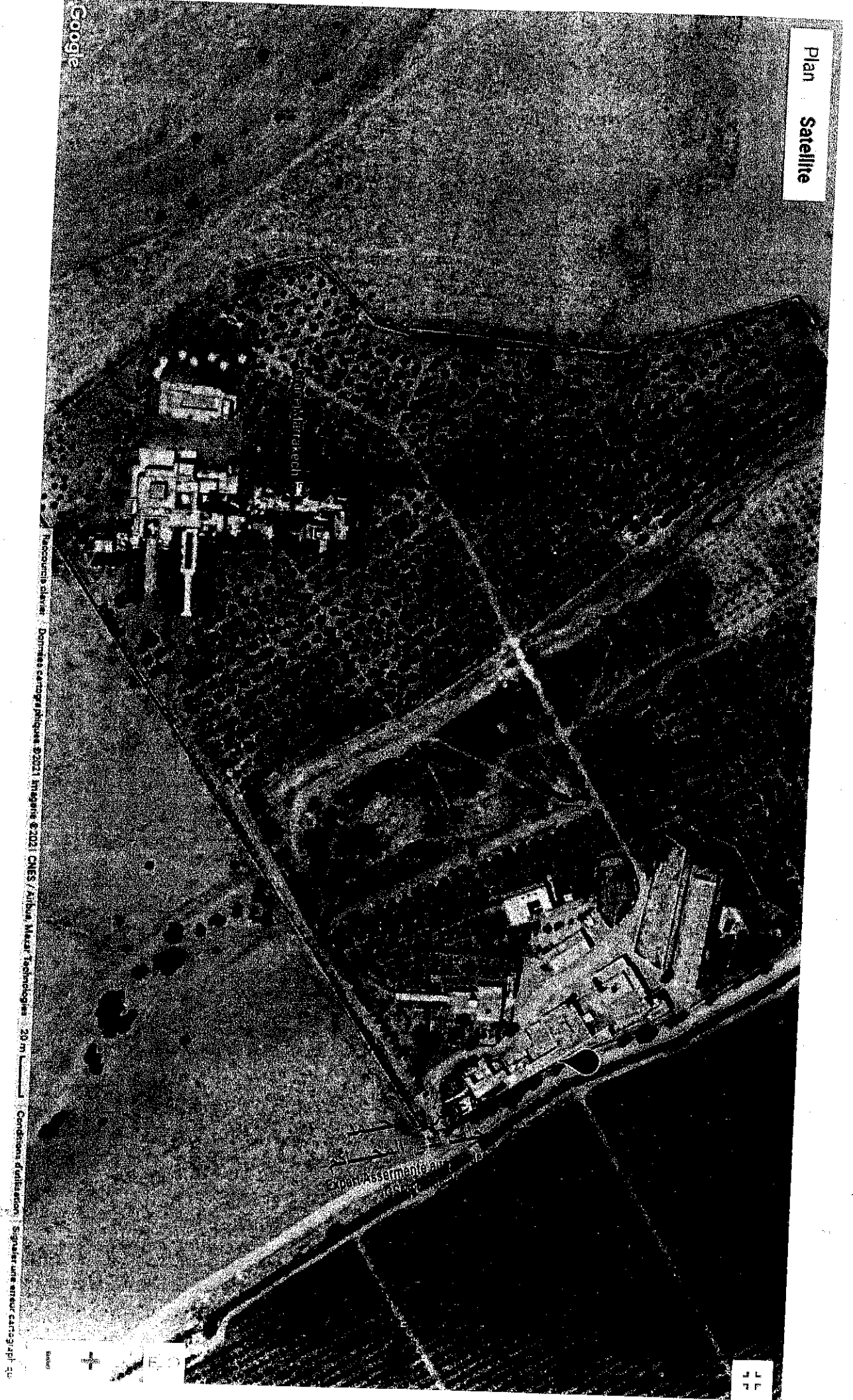
وعليه، فاستنادا لموقع هذا العقار الذي هو عبارة على أرض بها عدة بنايات سياحية  
من طابق أرضي و طابقين علويين و مسبحين و بنايات أخرى و أشجار الزيتون،  
الكائن بدوار دريعات جماعة تمصلوحت دائرة تحناوت إقليم الحوز، وشكله الهندسي  
ومساحته، و مشتملاته، واستنادا على المعطيات الواردة بالمرجع العقاري الخاص  
بأثمنة العقارات بإقليم الحوز، وللتحريات التي أجريتها بالمنطقة والجوار، واعتبارا  
للظروف الاقتصادية الحالية التي يمر منها قطاع العقار بصفة عامة، مقارنة مع بعض  
البيوعات التي تمت بنفس المنطقة التي يتواجد بها هذا العقار والمتوفر على نفس  
مواصفاته، فإنني أقترح بيع هذا العقار بالمزاد العلني، والثمن الافتتاحي هو:  
28.000.000 درهم ( ثمانية و عشرون مليون درهم).

ويمكن أن يرتفع هذا المبلغ، إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء عملية البيع.

وبهذا أنهيت تقرير خبرتي، ولمحكمتم الموقرة واسع النظر وفائق الاحترام.

بإعززي محمد  
خبير محلف لدى المحاكم  
Expert Assermenté auprès des Tribunaux  
GSM: 06 66 30 82 23





Google

Données cartographiques © 2021 Imagery © 2021 CNES / Airbus, Maxar Technologies 30 m Conditions d'utilisation Signaler une erreur cartographique

01/01/2021





## المرفقات

- نسخة من شهادة الملكية العقارية للعقار المعني بالأمر

- نسخة من شهادة خاصة بتقييد الرهن

- صورتين جويتين للعقار المعني بالأمر

63374



Digitally signed by  
CHAMS-EN-NAHAR  
ER-REDDAD  
Date: 2021.08.14  
10:01:27 +01:00



رسم للتحقق من البيانات  
4F582766-6F7C-45EA-AD5B-256F7AB85F62

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بلحوز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 65/632 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

### بيانات المالك

الملك المسمى "مباركة"، ذي الرسم العقاري عدد 65/632 الكائن بإقليم الحوز دائرة تحاوت جماعة تمصوت دوار دريعات مساحته 14 هكتار 58 آر 5 سنتييار الملكون من أرض بها بلاية عبارة عن فندق من سفلي وطابقين علويين ومسكن للحارس ومسبحين وبئرين مجهزين، و3 منازل من سفلي من تراب و4 اسطبلات و محركين و محلين تقليبين

### بيانات المالك

1- شركة\* بن جودو\* ش ذ م م بشارك وحيد ( ) (SOCIETE BEN DOUDOU SARL AU)

### بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1- الارترافقات العقارية المقيده بتاريخ: 2007/07/26 (سجل: 2 عدد: 1590) المتعلقة بشعبة تخترق الملك المذكور.

2- الرهن الرسمي المقيده بتاريخ: 2015/02/11 (سجل: 17 عدد: 116) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه اثني عشر مليون درهم (120000000 دھ) بفائدة معدلها 8,5% سنويا على كافة الملك المذكور زائد الضريبة على القيمة المضافة من طرف:

شركة\* بن جودو\* ش ذ م م بشارك وحيد ( ) (المذكورة أعلاه) كفيل شركة فورست مديتيرانيان  
الفيستمتلانس موروكو ش ذ م م SOCIETE FIRST MEDITERRANEAN INVESTMENTS MOROCCO SARL  
SARL

لفائدة:

البنك الشعبي مراكش- بني ملال ( )

الشروط على الرهن:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد، منها:

- منع التفويت

- منع الرهن

- منع الكراء

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الصفحة (2/1)

رسم عقاري عدد : 65/632

Service de la Conservation Foncière d'AL HAOUZ

مصلحة المحافظة العقارية للحوز

تجزئة القيروان، قطاع 471، تحاوت، الهاتف: 060102811، الفاكس: 065105537

Lotissement Al Quirouane, Lot 471, Tahannaout. Tel: 060102811, Fax: 065105537

3- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2017/12/29 (سجل : 23 عدد: 854) , ضمانا لسلف مبالغه ستة و خمسون ألف و مائة و سبعة و خمسون درهم و ثمانية و عشرون سنتيما (56157.28 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف: شركة\*بن دودو\* ش ذ م م بشريك وحيد ( ) ( المذكور(ة) أعلاه )

لغائده:

قايض قباضة مراكش تاركة ( )

4- إنداز عقاري المقيّد بتاريخ 2019/02/27 (سجل : 29 عدد: 345) ضمانا لحين قدره 6911270.15 دھ على كافة الملك المذكور

ضد:

-شركة\*بن دودو\* ش ذ م م بشريك وحيد ( )

لغائده:

-البنك الشعبي مراكش- بني ملال ( )

5- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2021/04/19 (سجل : 40 عدد: 893) , ضمانا لسلف مبالغه أربعمائة و ثمانية و خمسون ألف و أربعمائة و خمسون درهم (458450 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

شركة\*بن دودو\* ش ذ م م بشريك وحيد ( ) ( المذكور(ة) أعلاه )

لغائده:

الخزينة العامة للمملكة- قباضة تحاوت - ( )

حرر بالحوز في: 2021/06/14 على الساعة 10 و 1 دقيقة و 24 ثانية

عن المحافظ ظ وأمر منه

سجل المداخل: 921882

رقم: 4916

مدفوع: 100 درهم

بتاريخ: 2021/06/14

طالب الشهادة : العراقي زليل

الصفحة (2/2)

رسم عقاري عدد : 65/632

Service de la Conservation Foncière d'AL HAOUZ

مصلحة المحافظة العقارية للحوز  
تجزئة القيروان, قطاع 471, تحاوت, الهاتف: 060102811, الفاكس: 065105537  
Lotissement Al Quirouane, Lot 471, Tahannazout. Tel: 060102811, Fax: 065105537

