

مراكش في 2017/05/08

محمد باعزيزي مهندس دولة
خبير قضائي في الشؤون الفلاحية والعقارية
محلف لدى محكمة الاستئناف بمراكش

المحكمة التجارية بمراكش

ملف أوامر عدد : 2017/8103/325

أمر عدد: 325

المصادر بتاريخ: 2017/02/20

ملف الحجز العقاري عدد: 2017/65

القاضي المقرر: ذ. محمد صابر رئيس المحكمة التجارية بمراكش

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

طالب الإجراء: مصرف المغرب في شخص ممثله القانوني الكائن مقره الاجتماعي برقم 48-58 شارع محمد الخامس الدار البيضاء بمقال بواسطة نائبته الأستاذة زينب العراقي محامية يهينة مراكش.

التملكة المغربية بوزارة العدل والحريرات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعراضي
الأوامر المحكمة على
ورد بتاريخ 10/05/2017

إلى السيد: رئيس المحكمة التجارية بمراكش

تقرير خبرة قضائية

بإسماعزيزي 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

2- تحديد موقع العقار المعني بالأمر

3- مشتملات العقار المعني بالأمر

4- التحملات المنصبة على العقار المعني بالأمر

5- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع العقار المعني بالأمر بالمزاد العلني

- بعض الصور الفوتوغرافية للإيضاح

- المرفقات

أ- تحديد مهمة الخبير

بناء على قراركم الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ: 2017/02/20، والذي بموجبه تم الأمر بتعييني قصد إنجاز خبرة قضائية في الملف المشار إليه أعلاه، وطبقا للمادة 20 من قانون إحداث المحاكم التجارية والفصل 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 الملك ذي الصك العقاري عدد 43/132963 المملوك لشركة "الإقامة السياحية بلاد زمان" الكائن دوار بن كاوي جماعة تسلطانت مراكش المنارة في إطار ملف الحجز العقاري عدد 2017/65، وذلك لتحديد موقعه وبيّن عنوانه مع وصفه ومعرفة ما 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 الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

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

ب- الإجراءات

1- الانتقال إلى عين المكان

بتاريخ 2017/05/05، وعلى الساعة الرابعة بعد الزوال، انتقلت إلى العقار المعني بالأمر وهو الملك المسمى " جنان الشريف 2 " الكائن بدوار بن كاوي جماعة تسلطانت مراكش المنارة على يمين الطريق المؤدية من مراكش إلى أمزميز وعلى بعد حوالي 8 كلم من مدينة مراكش، برفقة موظف من مكتب الأستاذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش.

وقد وجدنا بعين المكان السيدة Devinat Eve مسؤولة بشركة جيميرين حسب تصريحها والتي

قمنا بصحبتها بالطواف بجميع أرجاء هذه الإقامة السياحية.

2- تحديد موقع العقار المعني بالأمر

يتعلق الأمر بالعقار المسمى "جنان الشريف 2" ذي الرسم العقاري عدد 04/132963 الكائن بدوار بن كاوي جماعة تسلطانت مراكش. والتي تبلغ مساحته 2 هكتار و 41 آر و 90 سنتيار (أنظر لطفا شهادة الملكية العقارية للعقار المعني بالأمر بالتقرير).

3- مشتملات العقار المعني بالأمر

يتكون هذا العقار المسمى "جنان الشريف 2" الكائن بدوار بن كاوي جماعة تسلطانت مراكش المنارة موضوع الرسم العقاري عدد 04/132963 والذي تبلغ مساحته 2 هكتار و 41 آر و 90 سنتيار من إقامة سياحية مكونة من ما يلي : (انظر لطفا الصور الفوتوغرافية من رقم 1 الى رقم 8 بالتقرير

- 62 وحدة سكنية(ما بين صغيرة ومتوسطة وكبيرة)

- مطعم

- مسبحين(واحد كبير وواحد صغير)

- صهريج للتزيين

- مطبخ

- قاعة (الأنشطة للصغار)

- قاعة للندوات في الطابق تحت أرضي

- محل للاسترخاء "SPA"

- مقر الإدارة

- حديقة (معشوشبة ومغروسة بمختلف الأشجار)

- موقف السيارات

وتجدر الإشارة أن بناء هذه الإقامة السياحية وحديقتها من النوع الجيد ويغلب على الوحدات المكونة لها الطابع التقليدي.

وقد تمت المعاينة بعين المكان برفقة السيدة Devinat Eve مسؤولة بشركة جيميرين حسب

تصريحها والتي قمنا بصحبتها بالطواف بجميع أرجاء هذه الإقامة السياحية.

4- التحملات المنصبة على العقار المعني بالأمر

(انظر مضمون التحملات المنصبة على هذا العقار المعني بالأمر بشهادة الملكية العقارية المعنية بالأمر بالمرفقات)

5- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع العقار المعني بالأمر بالمزاد العلني

وعليه، فاستنادا لموقع هذه الإقامة السياحية المتميز والقريب من منطقة الشرفية، وشكلها الهندسي ومساحتها، وجودة المكونات المتواجدة بها، وللتحريات التي أجريتها بالمنطقة والجوار، واعتبارا للظروف الاقتصادية الحالية التي يمر منها قطاع العقار عامة، مقارنة مع بعض البيوعات التي تمت بنفس المنطقة الذي يتواجد به العقار المعني بالأمر والمتوفر على نفس مواصفاته، فإنني أقترح بيع هذا العقار بالمزاد العلني، والثمن الافتتاحي هو:

- بالنسبة للبقعة الأرضية التي أقيمت بها الإقامة السياحية: 9.676.000 درهم

- بالنسبة للبنىات المتواجدة بها : 25.324.000 درهم

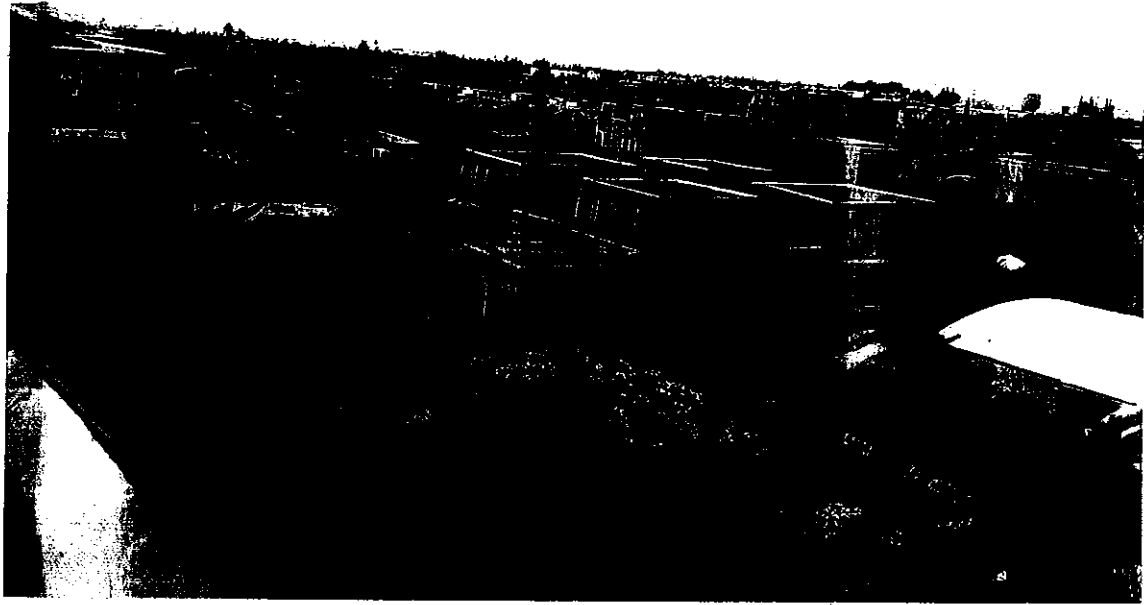
والمجموع هو : 35.000.000 درهم (خمسة وثلاثون مليون درهم)

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

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

بإعززي محمد
خبير محلف
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
GSM: 05 65 30 82 83

لويرة رمتي



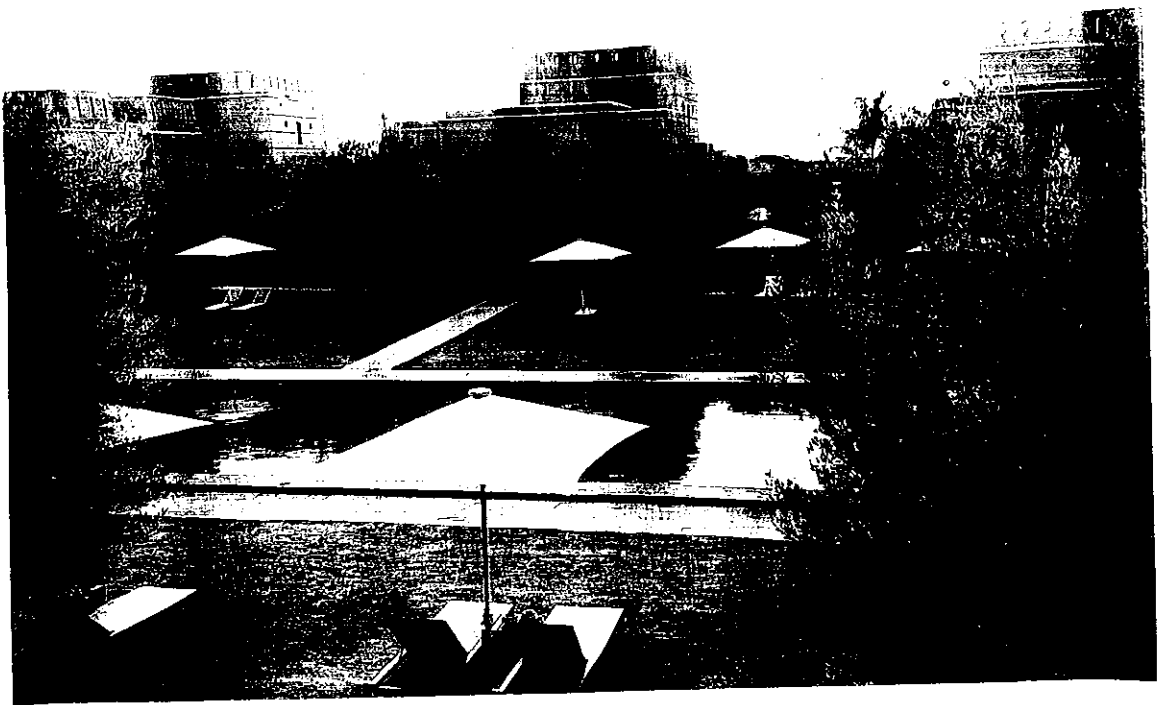
هورتي للوحدات السكنية (قيلت) المكونة للإقامة
السياسية "بلد زمان" المعينة بالكمر.



هجرة رقم 3



لوردسي
فتوغنا فيسكي
لله كامة السايمة
سلا زمان
المعينة بانامر

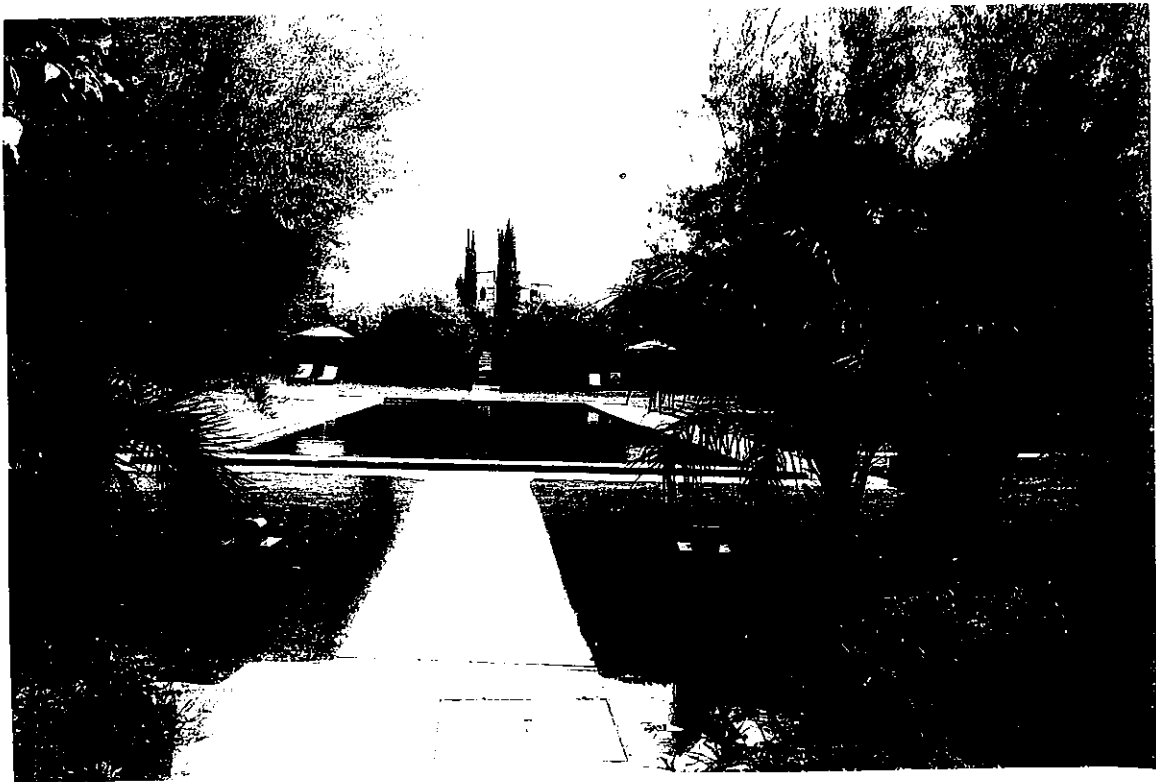


اله ه ا

كورة رجب 5



كورة رجب فتوحنا عيشنا للمسبح و لعمريج التريبي
المواجدي بالكامنة السياحية المعينة بان مر.



كورة رجب 6

كورة ربيع 7



كورة ربيع فتوحا فيسي لمكونات الإقامة السياحية
"بلد زمان" المعينة بالأمم



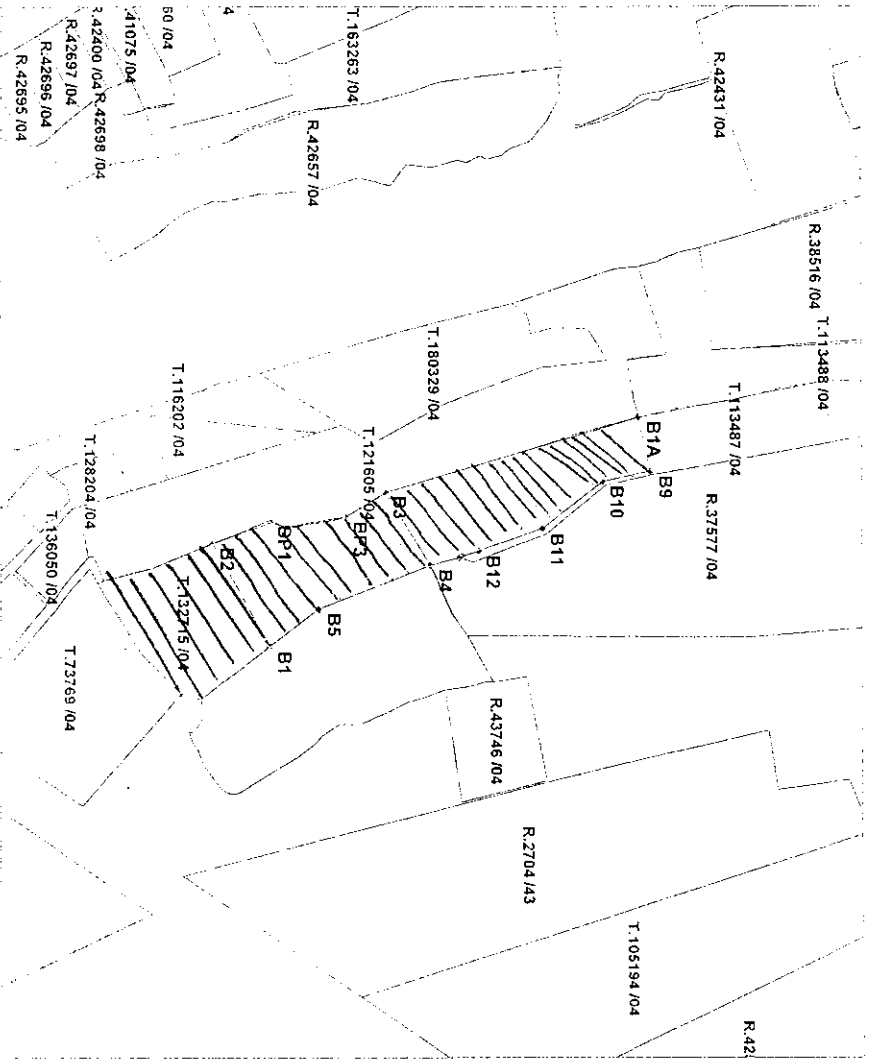
٨ - ٤ - ٢

المرفقات

- نسخة من شهادة الملكية العقارية للعقار المعني بالأمر
- صورة جوية لتحديد موقع العقار المعني بالأمر
- محضر وصف عقار أنجزه فؤاد بوعبيد مأمور إجراءات التنفيذ بالمحكمة التجارية بمراكش
- تصميم هندسي للبقعة الأرضية التي أقيم عليها مشروع الإقامة السياحية بلاد زمان


Fiche Signalitique

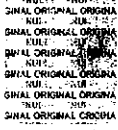
Propriété numéro: T132963/04



Liste des bornes

(14)


 الشرفيوسا الهن سها للدرعة الك الر ضفة
 المرى امير فنيها مسروري الذي سه
 الاستدنية بلود / طافا س
 الاوكل العنقا ك عود : 04/132963
 بجزوا صا مدرينة صرا ك مس



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

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

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد

- أن الملك المسمى " جنان الشريف 2 ""، ذي الرسم العقاري عدد 04/132963 الكائن بمراكش المنارة جماعة تطلّضات دوار بن كاوي مساحته 2 هكتار 41 أ ر 90 سنتياري المتكون من أرض فلاحية، هو في إسم:

1- LA SOCIETE RESIDENCE DE TOURISME DU BLED ZAMANE sarl
(.)

- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2008/01/09 (سجل : 253 عدد: 147) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور
لفائدة:

الدولة مصلحة التسجيل والتمبر

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/10/13 (سجل : 278 عدد: 752) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه ثلاثون مليون درهم (30000000 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة معدلها السنوي 6 % قابلة للتغيير عادي الضريبة
لفائدة:

مصرف المغرب .

3 - المقيد بتاريخ: 2010/01/14 (سجل : 277 عدد: 581) ارتفاع موقف للسيارات عرضه 23م على
العلامات: 23-24 و15

4 - المقيد بتاريخ: 2010/01/14 (سجل : 277 عدد: 581) ارتفاع ممر مشترك عرضه 10م قابل للتغيير على
حدود العلامات 28 و27-8-26-25-15

5 - المقيد بتاريخ: 2010/01/14 (سجل : 277 عدد: 581) ارتفاع ممر مشترك عرضه 10م قابل للتغيير على
حدود العلامات 38-39 و31

6 - المقيد بتاريخ: 2010/01/14 (سجل : 277 عدد: 581) ارتفاع VERGER عرضه قابل للتغيير يبدأ من
نقطة 5.50 جنوب العلامة 31 وتبعا للعلامات: 31-32-33-34 و 21 أ

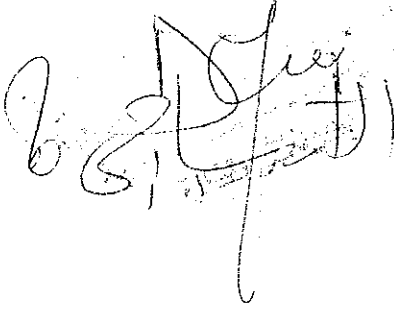
7 - المقيد بتاريخ: 2010/01/14 (سجل : 277 عدد: 581) مساحة مشتركة على حدود العلامات: 28-29-30-37
قابلة للتغيير

8 - المقيد بتاريخ: 2010/01/14 (سجل : 277 عدد: 581) كل هذه الارتفاقات لفائدة الرسوم العقارية
180329/04 القطعة 1 من الرسم العقاري 121605/04-113487/04-113488/04-161858/04-116200/04-116200/04-155779/04-165488/04-133201/04-112933/04-106846/04-106820/04

9 - المقيد بتاريخ: 2010/01/14 (سجل : 277 عدد: 581) بالنسبة للرسوم العقارية 106859/04-116202/04-116202/04-3 و2 من 121605/04 الارتفاق ينتهي عند خط تقاطع هذا الارتفاق على العرض الرابط بين النقطة
4.10م جنوب العلامة 6 والنقطة الواقعة على 7.50م جنوب العلامة 3

10 - حق مرور المقيد بتاريخ: 2010/01/18 (سجل : 209 عدد: 1070) مشترك
حرر بمراكش في: 2016/12/07 على الساعة 12 و 18 دقيقة و 9 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه



الوكالة العقارية للمراكش
سجل المداخل:
رقم:
مدفوع: 100 درهم
بتاريخ: 2016/12/07
طالب الشهادة: ..

المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
بمراكش
المحكمة التجارية
بمراكش

محضر
وصف عقار

ملف حجز عقاري : 2017/65

أشهد انا الموقع اسفله فؤاد بو عبيد مأمور إجراءات التنفيذ بالمحكمة التجارية بمراكش أنه بمقتضى شهادة التقييد الخاصة الصادرة عن المحافظة العقارية مراكش المنارة بتاريخ 2016/12/08 المتعلقة بالرسم العقاري عدد 04/132963 الملك المدعو *جنان الشريف 2 * المنصب عليه رهن من الرتبة الاولى.

لفائدة مصرف المغرب في ش م ق

الجاعل محل المخابرة معه بمكتب ذة زينب العراقي المحامية بهيئة مراكش في مواجهة شركة الاقامة السياحية بلاد زمان في ش م ق

أنه بتاريخ 2017/03/02 انتقلت الى العقار المسمى * جنان الشريف 2 * ذي الرسم العقاري عدد 04/132963 الكائن بمراكش المنارة جماعة تسلطانت دوار بن كاوي مساحته 2 هكتار 41 ار 90 سنتيار المتكون من ارض فلاحية والمنصب عليه التحملات التالية : رهن من الرتبة الاولى لفائدة الدولة مصلحة التسجيل والتمير - رهن من الرتبة الاولى لفائدة مصرف المغرب بمبلغ 30000000 درهم - ارتفاع موقف للسيارات عرضه 23م على العلامات 23-24 و15- ارتفاع ممر مشترك عرضه 10 متر قابل للتغيير على حدود العلامات 15-25-26-8-27 و28 - ارتفاع ممر مشترك عرضه 10 م قابل للتغيير على حدود العلامات 31 و39-38 - ارتفاع عرضه قابل للتغيير يبتدىء من نقطة 5.50م جنوب العلامة 31 وتبعا للعلامات 31-32-33-34-35 و21- ساحة مشتركة على حدود العلامات 28-29-30-37 و38 قابلة للتغيير - كل هذه الارتفاقات لفائدة الرسوم العقارية 04/180329 القطعة 1 من الرسم العقاري 04/113488-04/0113487/121605-04/161858-04/116200-04/155779-04/165488-04/133201-04/112933-04/106846-04/106820 - بالنسبة للرسوم العقارية 04/116202-04/106859 - ق2-ق3 من 04/121605 الارتفاق ينتهي عند خط تقاطع هذا الارتفاق على العرض الرابط بين النقطة 4.10م جنوب العلامة 6 والنقطة الواقعة على 7.50م جنوب العلامة 3 - حق مرور مقيد بتاريخ 20110/01/18 مشترك حسب شهادة الملكية الصادرة عن المحافظة العقارية مراكش المنارة بتاريخ 2016/12/07. وهناك وجدنا السيدة Devinat Eve مسؤولة بشركة جيميرين حسب تصريحها والتي اطلعتها على صفتي وموضوع مهمتي فصرحت أن العقار الذي هو عبارة عن وحدة سياحية مكون من حوالي 60 وحدة فندقية على شكل فيلات صغيرة اضافة الى مسبح ومطعم ومتجر وقاعة مؤتمرات و spa. وبمضمنه حرر هذا المحضر بتاريخ 2017/03/02 للرجوع اليه عند الحاجة .

التوقيع

