



53828

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

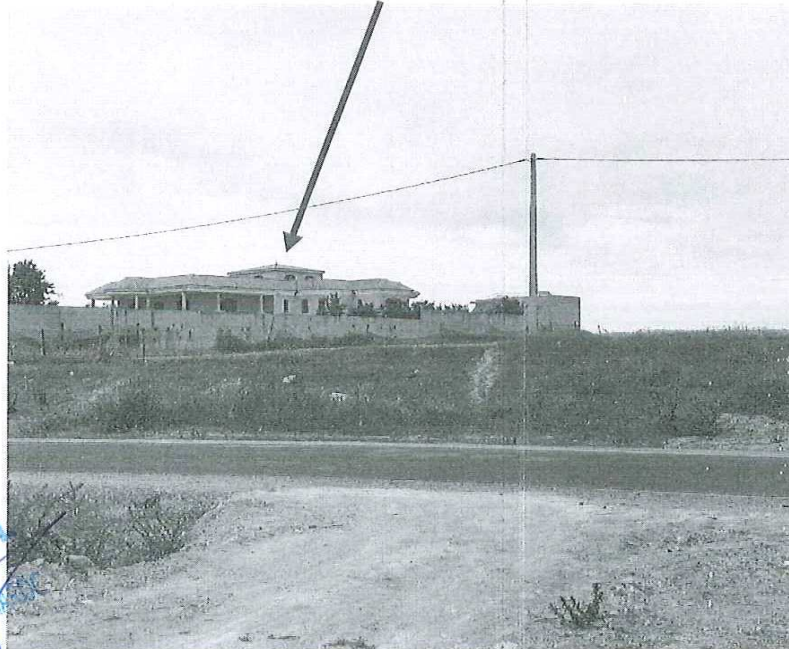
الهاتف: 0522.297.776 / 0661.214.004

مرجعي عدد : 8018.
تاريخ التوصل : 2018/06/07.
ملف عدد : 2018/8103/8409.
أمر رقم : 8409.
صادر بتاريخ : 2018/03/26.
ملف التنفيذ رقم : 2016/1055.
القاضي المقرر : ذ/ خالد يوسف.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.
المحامي : ذات بسمات-العراقي، بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : السيد خوي محمد.

تقرير خبرة

في شأن تقويم العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/109098
الكائن باولاد بوعزيز الشمالية، دوار لورادة، إقليم الجديدة.
قصد تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني



AHMED ABU FADL
EXPERT
AUPRES DU TRIBUNAL

ملف رقم : 2018/8103/8409.
أمر رقم : 8409.

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

1

الدار البيضاء في : 11 يونيو 2018.

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجعي عدد : 8018.
تاريخ التوصل : 2018/06/07.
ملف عدد : 2018/8103/8409.
أمر رقم : 8409.
صادر بتاريخ : 2018/03/26.
ملف التنفيذ رقم : 2016/1055.
القاضي المقرر : ذ/ خالد يوسف.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.
المحامي : ذات بسمات-العراقي، بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : السيد خوي محمد.

تقرير خبرة

سيدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على الأمر باستبدال خبير بتاريخ 05 يونيو 2018 للقيام بالمهمة المحددة في الأمر القضائي الصادر من طرف محكمكم الموقرة بتاريخ 26 مارس 2018 كما يلي :

- التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 08/109098 الكائن بالولاد بوعزيز الشمالية، إقليم الجديدة.
- 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.

القيام بالمهمة :

- 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 : 2018/8103/8409.
أمر رقم : 8409.

8018

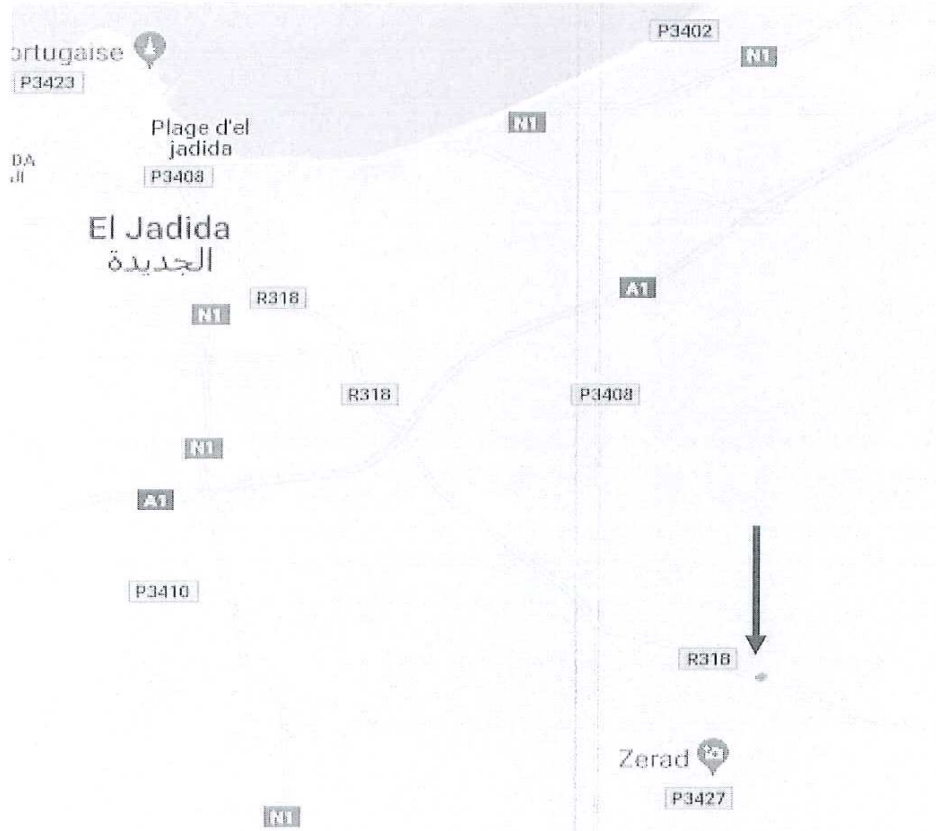
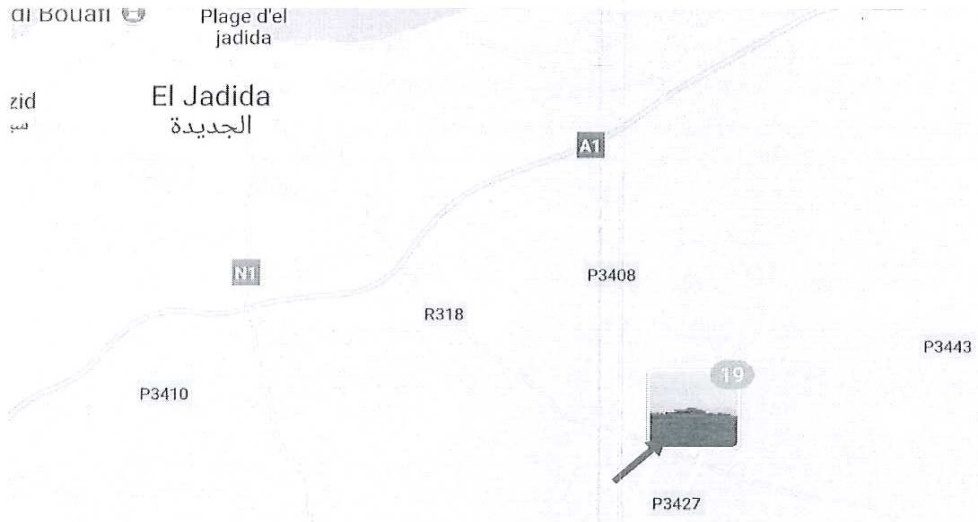
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

2

[illegible]

وعلى الصرة الجوية والجغرافية لموقعه.

CARTE

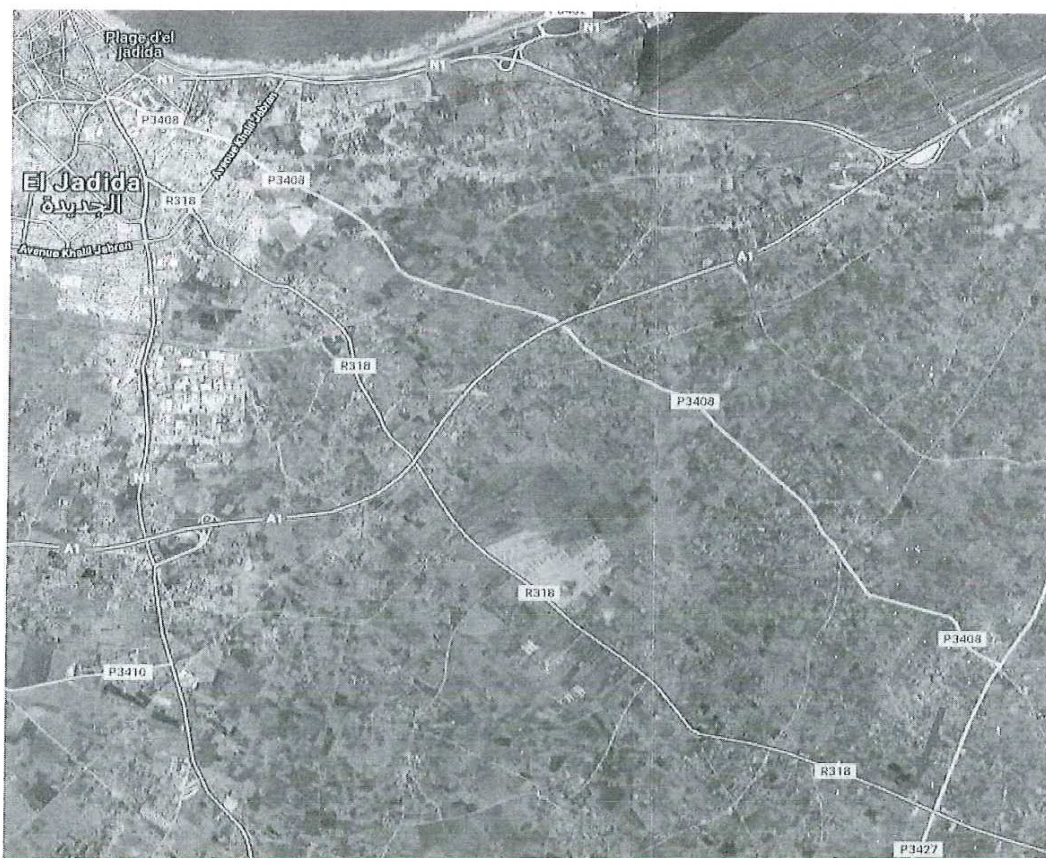


ملف رقم : 2018/8103/8409
أمر رقم : 8409

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

5



صورة جوية لمحتويات الغفار

ملف رقم : 2018/8103/8409
أمر رقم : 8409

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

6

الانتقال إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 08/109098:

بعد الإطلاع على وثائق العقار،

انتقلت لزيارته يوم الاثنين 11 يونيو 2018،

وبعد الوقوف عليه على الساعة التاسعة صباحا،

وجدت الحارس المسمى عصام بذكره،

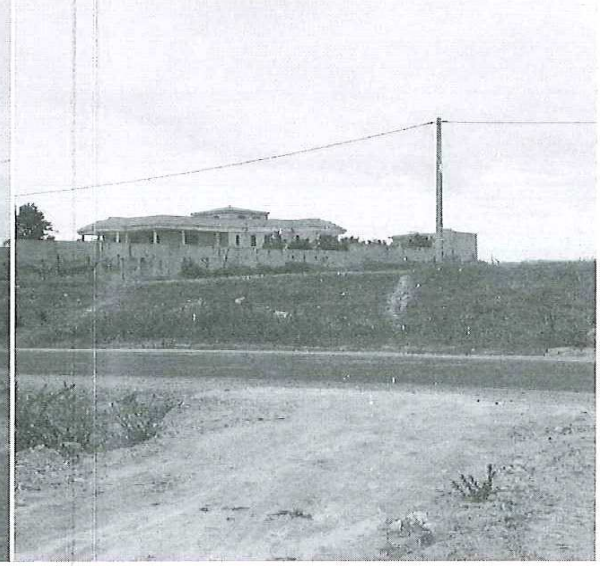
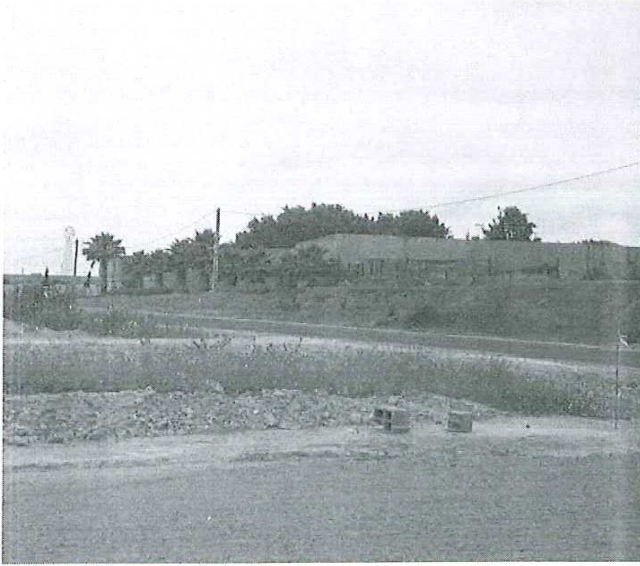
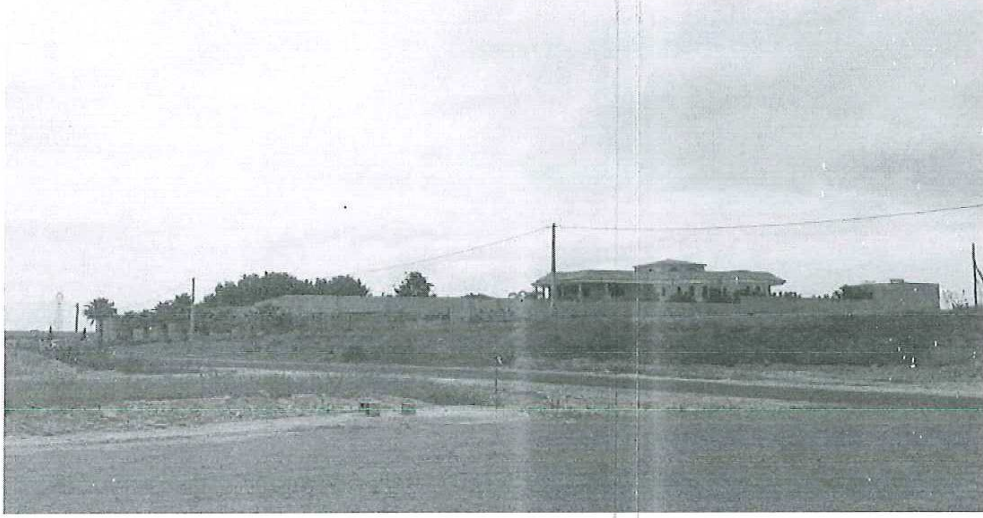
بعد اطلاعه على صفتي وموضوع مهمتي، التمس مني الانتظار إلى حين استشارة زوجة المالك الموجودة وقته بالعقار حسب تصريحه،

بعد مدة طويلة فتح باب العقار وصرح أنها اتصلت بزوجها واستشارت معه، وأن المعني بالأمر يرفض السماح بالدخول لمعاينة مرافق العقار.

حيث لم أتمكن من الدخول لمعاينة مرافق العقار، اكتفيت بالمعاينة الخارجية والصور الجوية وبيانات الملف العقاري

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

الواجهة الشرقية

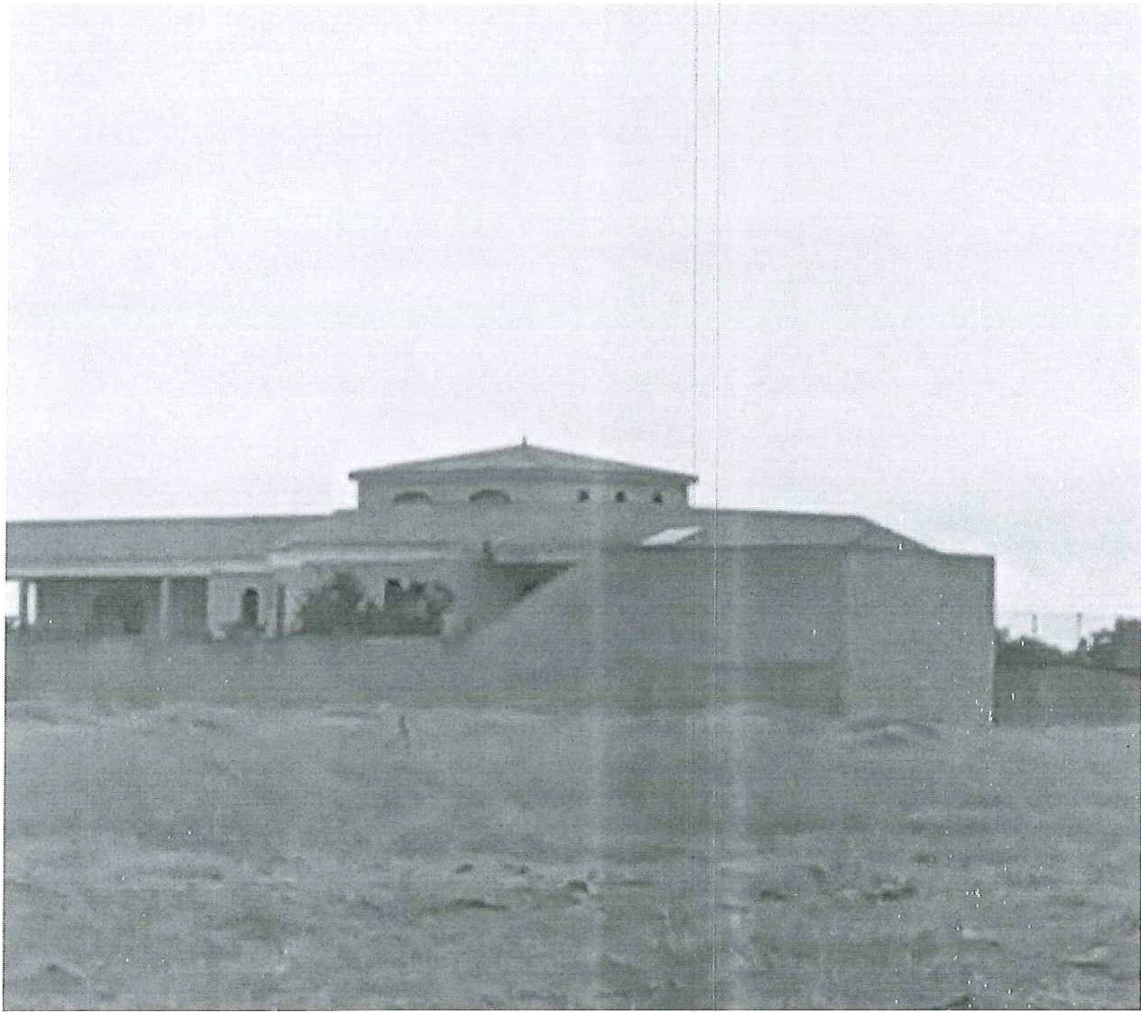
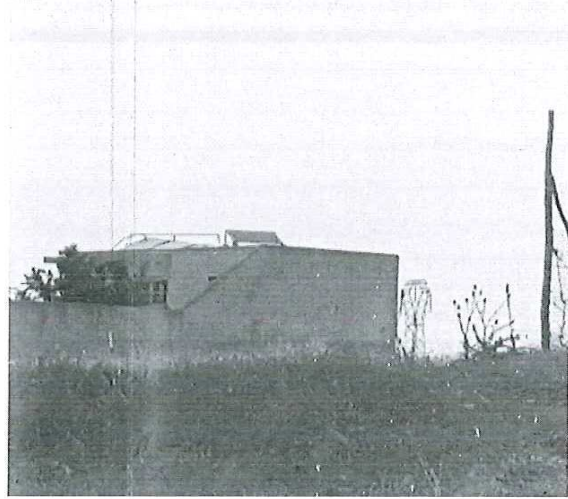
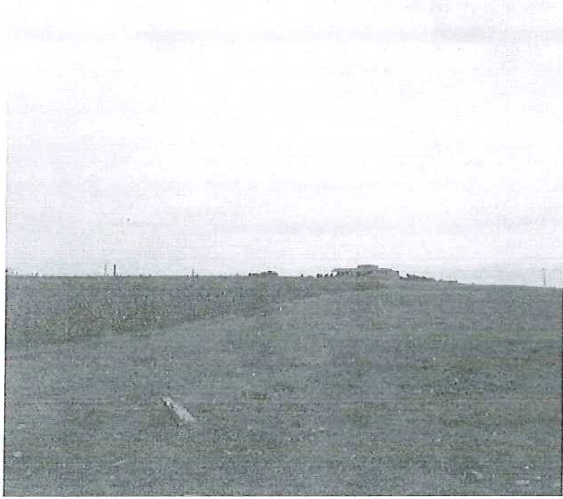


ملف رقم : 2018/8103/8409.
أمر رقم : 8409.

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

7



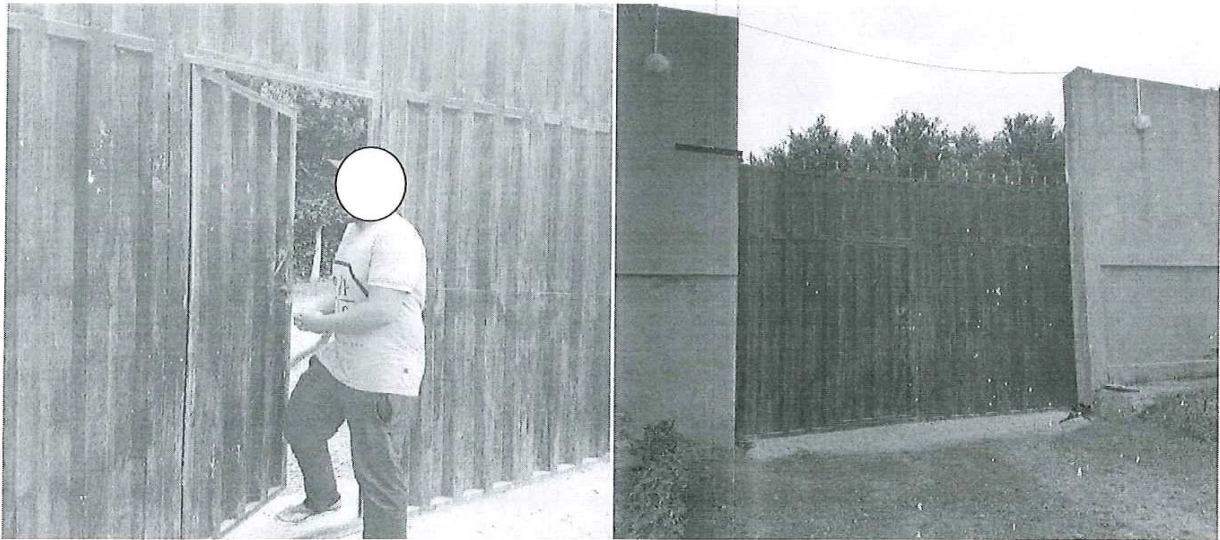
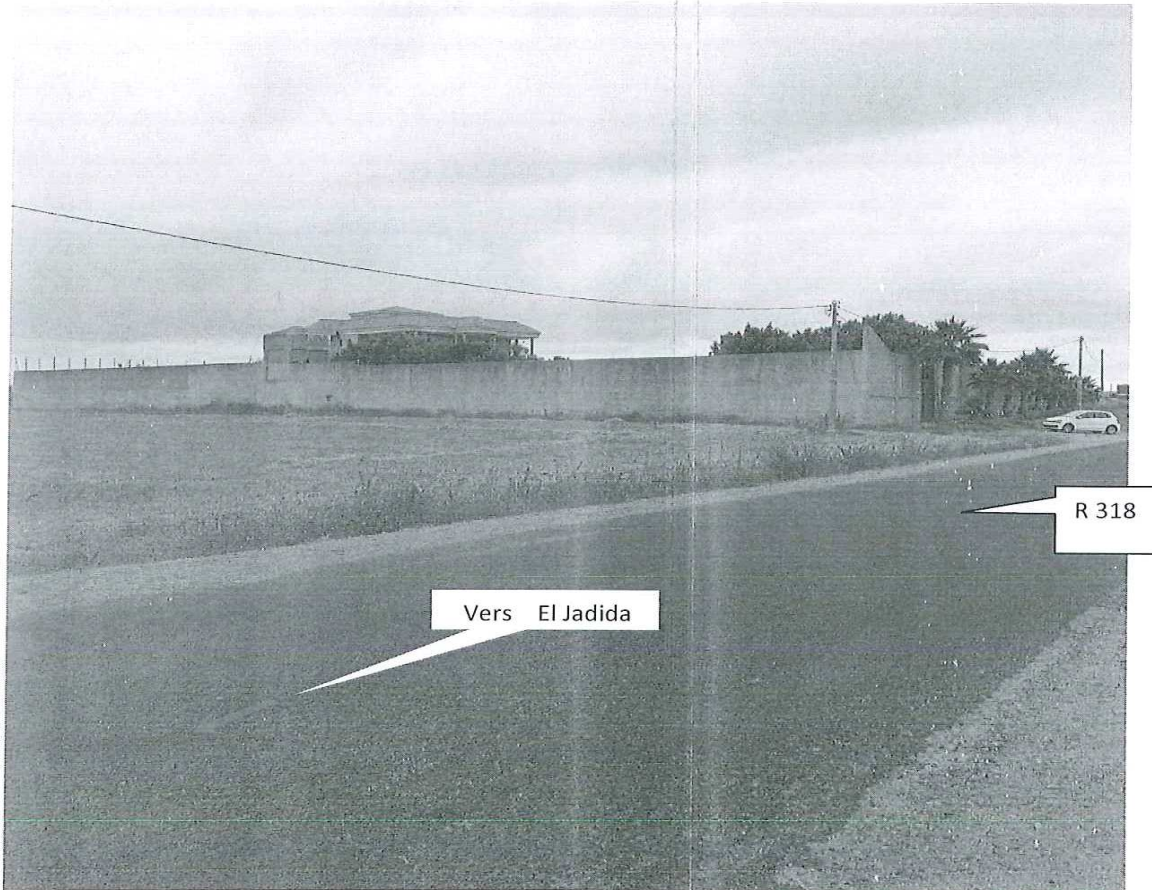
ملف رقم : 2018/8103/8409.
أمر رقم : 8409.

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

8

الواجهة الغربية



ملف رقم : 2018/8103/8409
أمر رقم : 8409

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

9

وصف العقار موضوع الخبرة :

يتعلق الملك المسمى "ابن فارحة"، موضوع الرسم العقاري عدد 08/109098 الكائن بإقليم الجديدة، دائرة أزموور، الجماعة القروية الحوزية، دوار لوراردة،

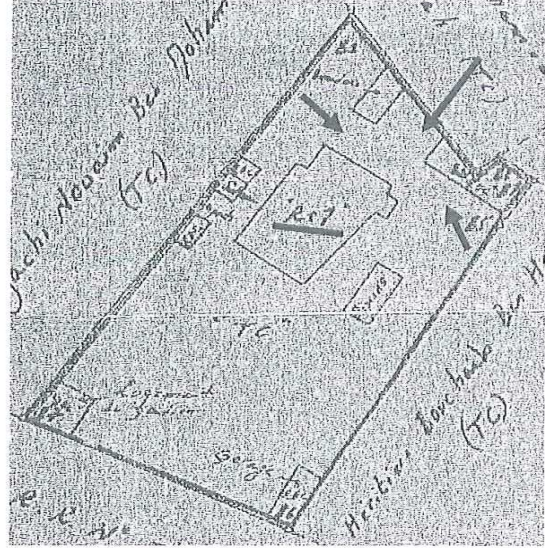
يشتمل العقار على أرض فلاحية تشتمل على فيلا وملحاتها،

مساحتها وفق شهادة الملكية ووفق الرسم البياني لرفع معالمه تبلغ 46 آر 05 سنتييار (4605 م²)،

يوجد العقار في اسم السيد محمد خوي بصفة منفردة.

مشتملات العقار :

يشتمل العقار حسب تصميم رفع معالمه والصور الجوية، على فيلا من طابق علوي وكراج وسكني الحارس ومسبح وحديقة مشجرة وملحقات أخرى، لم أتمكن من الدخول لمعاينتها لعدم السماح لي بذلك، لاسيما أنه تبين من خلال الصور الجوية وجود بنايات إضافية غير مشار إليها في التصميم كما هو مبين أسفله.



مدى أقدمية العقار :

بناء العقار قديم العهد.

موقع العقار :

يقع العقار بدوار لوراردة، اولاد بوعزيز الشمالية، إقليم الجديدة، على الطريق الجهوية رقم 318 التي عرضها 30 مترا، الرابطة بين مدينة الجديدة وثلاثاء اولاد حمدان،

كما يوجد العقار على بعد حوالي 13 كيلومترا من قلب مدينة الجديدة.

يقع العقار بجوار أراضي فلاحية، مقابل مركز للفحص التقني للسيارات والمركبات يدعى "DEKRA".

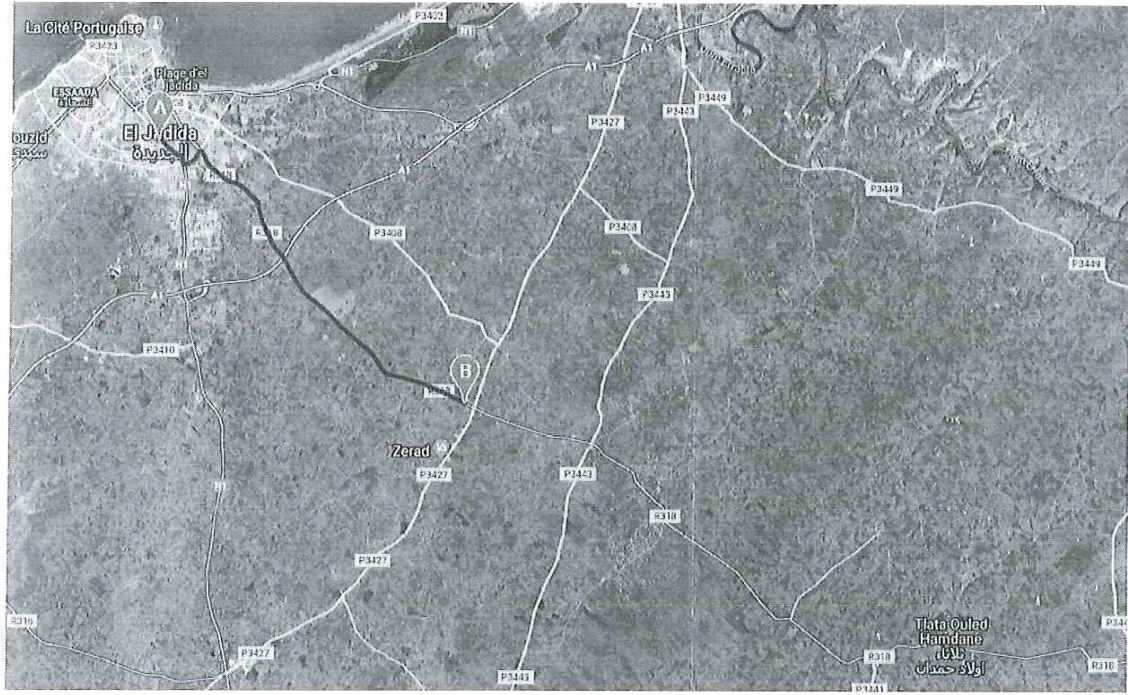
يتم الوصول إلى العقار عبر الطريق الجهوية رقم 318 انطلاقا من مدينة الجديدة، أو عبر الطريق رقم 3427 انطلاقا من الطريق السيار بعد محطة الأداء لأزموور للقادم من مدينة الدار البيضاء.

ملف رقم : 2018/8103/8409
أمر رقم : 8409

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

10



تحميلات العقار :

قيد بملف العقار حسب شهادة الملكية العقارية ما يلي :

- 1- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2009/01/27 (سجل 148 عدد 378) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 1.200.000,00 درهم بفائدة معدلها 5,9 % سنويا على كافة الملك المذكور.

من طرف :

محمد خوي.

لفائدة :

القرض الفلاحي بالمغرب.

الشروط على الرهن :

الكل وفق الشروط والإلتزامات المنصوص عليها في العقد.

ملف رقم : 2018/8103/8409
أمر رقم : 8409.

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

11

2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/11/05 (سجل 153 عدد 2111) من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 1.000.000,00 درهم بفائدة معدلها 6,36 % سنويا على كافة الملك المذكور.

من طرف :

محمد خوي.

لفائدة :

القرض الفلاحي بالمغرب.

الشروط على الرهن :

منع التفويت.

منع الرهن.

3- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/11/17 (سجل 216 عدد 2163) ضمانا لدين قدره 1.673.133,9 درهم على كافة الملك المذكور.

ضد :

محمد خوي.

لفائدة :

شركة سوجينيز المغرب.

4- إندار عقاري المقيد بتاريخ 2009/11/25 (سجل 216 عدد 2436) ضمانا لدين قدره 2.200.000,00 درهم على كافة الملك المذكور.

ضد :

محمد خوي.

لفائدة :

القرض الفلاحي بالمغرب.

ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه

على مستوى أرض الواقع تبين يوم زيارة العقار ومن خلال تصريحات الحارس عصام أنه مشغول من طرف المنفذ عليه.

اقترح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- بناء على المنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة.
 - وبعد البحث الذي قمت به.
 - ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المماثلة خلال الشهور والسنين الأخيرة.
 - ومراعاة لكون العقار يشتمل على فيلا من طابق وملحقاتها بمحاذاة الطريق الجهوية رقم 318 بين مدينة الجديدة وثلاثاء اولاد حمدان في اتجاه سيدي معاشو واولاد عبو.
 - ومراعاة لشكله الهندسي ومساحته والغرض المعد له ومزاياها موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعية السوق العقارية.
 - واستنادا لقيمة الأراضي الفلاحية بالمنطقة والمناطق التي تكتسي نفس المميزات.
 - ومع الأخذ بعين الاعتبار وحدة القياس المعتمدة في التقويم بمنطقته.
- اقترح تحديد قيمة الهكتار الذي ينبغي اعتماده في تحديد قيمة أرضه بتاريخ إنجاز الخبرة في مبلغ 2.000.000,00 درهم.

مجموع قيمة أرض العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$2.000.000,00 \text{ درهم} / \text{هكتار} \times 0,4605 \text{ هكتار} = 921.000,00 \text{ درهم.}$$

القيمة التقريبية للبناءات والمنشآت المشيدة فوق العقار :

- باعتبار طبيعة البناءات المقامة على العقار.
ومع الأخذ بعين الاعتبار مدى أقدميتها.
وباعتبار المساحات التقريبية لهذه البناءات من خلال الصور الجوية وتصميم رفع معالم العقار والمعينة من الخارج.
اقترح حصر قيمتها جملة في مبلغ 2.000.000,00 درهم.

مجموع قيمة العقار أرضا وبناءا :

$$\text{قيمة الأرض} = 921.000,00 \text{ درهم.}$$

$$\text{قيمة البناء والمنشآت} = 2.000.000,00 \text{ درهم}$$

$$\text{مجموع القيمة} = 2.921.000,00 \text{ درهم.}$$

اقترح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني :

لأجل انطلاق المزاد العلني اقترح خصم نسبة 25 % من قيمتها :

$$2.621.000,00 \text{ درهم} \times \frac{75}{100} = 2.190.750,00 \text{ درهم}$$

وأحدد الثمن الافتتاحي لمزاد العلني في مبلغ 2.190.000,00 درهم (مليونين ومائة وتسعين ألف درهم).

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

AHMED ABU AL-FUZZAL
EXPERT-ASSESSMENT
AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

تحت جميع التحفظات.
الخبير القضائي المحلف
أحمد أبو الفضل

ملف رقم : 2018/8103/8409
أمر رقم : 8409.

8018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 08/109098

13