



56144

أحمد أبوالفضل  
مهندس معماري  
خبير ملحق 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

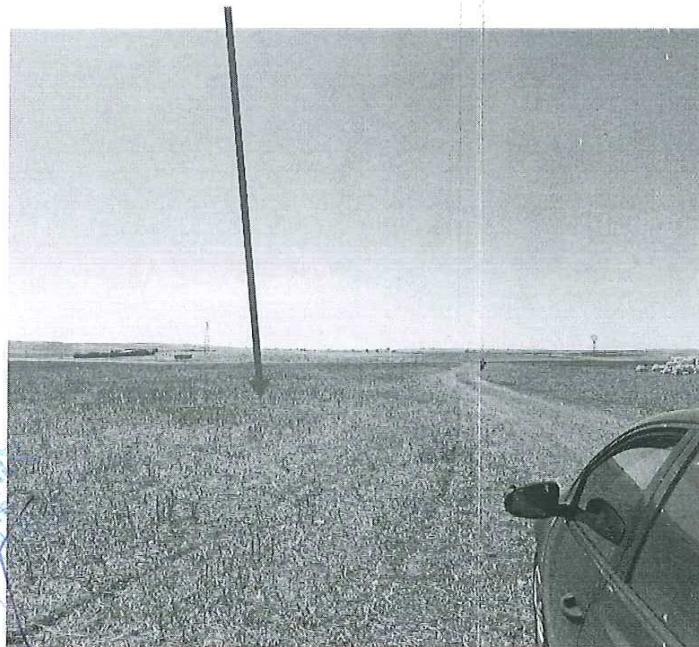
مرجعي عدد : 7080  
تاريخ التوصل : 2018/05/21  
ملف عدد : 2018/8103/10653  
أمر رقم : 10653  
صادر بتاريخ : 2018/04/17  
رقم ملف الخبرة : 1033  
القاضي المقرر : الاستاذ اعمرو الحيلولي.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.  
المحامي : ذ.بسمات - العراقي، ببيبة الدار البيضاء.  
المطلوب : السيد بوهلال المصطفى.

## تقرير خبرة على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 15/5897

القائم بقبيلة اولاد بوزيري، عمالة إقليم سطات.

قصد تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.



ملف رقم : 2018/8103/10653  
أمر رقم : 10653

7018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
خبرة على الرسم العقاري عدد 15/5897 .

1

أحمد أبوالفضل  
مهندس معماري  
خبير محلق لدى المحاكم المغربية

الدار البيضاء في : 01 يونيو 2018.

إلى السيد  
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 7080  
تاريخ التوصل : 2018/05/21  
ملف عدد : 2018/8103/10653  
أمر رقم : 10653  
صادر بتاريخ : 2018/04/17  
رقم ملف الخبرة : 1033  
القاضي المقرر : الاستاذ اعمرو الحيلوي.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.  
المحامي : ذ.بسمات - العراقي، بنينة الدار البيضاء.  
المطلوب : السيد بوهلال المصطفى.

## تقرير خبرة

سيدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريري المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على لأمر الصادر من طرف محكمتكم الموقرة بتاريخ 17 أبريل 2018، الذي جاء في متنوقة ما يلي :

- ﴿ التوجه إلى العقار محل التنفيذ، ذي الرسم العقاري عدد 15/5897 الكائن بتقبيلة أولاد بوزيري.
- ﴿ وتحديد مساحته الحقيقة بعد مسحها.
- ﴿ وموقعه.
- ﴿ ومدى أقدميته.
- ﴿ وذكر تحملاته وذلك بالتفصيص ما إذا كان مكربي 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 مراجعة الملف بكتابة الضبط والإطلاع على وثائقه ومستنداته.



N° L 877679

الرسالة الرسمية للمصالحة العقارية والمبوع العقاري والغير العقاري

Agence Nationale de la Conservation Foncière de Sétif et de la Cartographie

## شهادة الملكية

إن المحالط على الأملاك العقارية بسلطات الممضي أصله وصده :

- إن الملك المضى : ملك طولان بخون 2<sup>ème</sup> ، دل. الرسم العقاري عدد 15/5897  
 السلطنة 11 مكت. 39.41 سهل تقرير مع كلية التسليفات يشهد العمليات التي تم في الملك المذكور من  
أرض فلانيله هو في المتن

1- المصيطاني بوهلال (MEL MOSTAFA BOUHLAL)  
و أنه لا يوجد له إلا رهن رقم 74234 الذي يشهد لحقه جوازه في التحصين العقاري مصادق  
1- الرهن الرسمي المكتوب بتاريخ 2000/11/20 (سجل: 51 عدد: 1822) من الراتبة الأولى ، مصلحة السلف  
لبلدة متنين الف درهم (200000 درهم) بقيمة مطالبتها 10% متوريا على الملك المذكور  
من طرف  
المصيطاني بوهلال

الصادق الوطني للأرض التاريخي

الثروت على الرهن

الثروت والالتزامات المتصلة به عليها في العقد ، منها:

ـ مبلغ التبريك

ـ مبلغ الرهن

ـ مبلغ التكراء

2- الرهن الرسمي المكتوب بتاريخ 10/10/2001 (سجل: 53 عدد: 430) من الراتبة الثانية ، مصلحة السلف بقيمة  
مليون الف درهم (200000 درهم) بقيمة مطالبتها 10% متوريا على كذا الملك المذكور  
من طرف  
المصيطاني بوهلال

الصادق الوطني للأرض التاريخي

الثروت على الرهن

الثروت والالتزامات المتصلة به عليها في العقد ، منها:

ـ مبلغ التبريك

ـ مبلغ الرهن

ـ مبلغ التكراء

3- الرهن الرسمي المكتوب بتاريخ 14/10/2002 (سجل: 55 عدد: 388) من الراتبة الثالثة ، مصلحة السلف بمقدار  
مليون الف درهم (200000 درهم) بقيمة مطالبتها 10% متوريا على كذا الملك المذكور  
من طرف  
المصيطاني بوهلال

السنة 1455087 - يوم تاريخ عدد

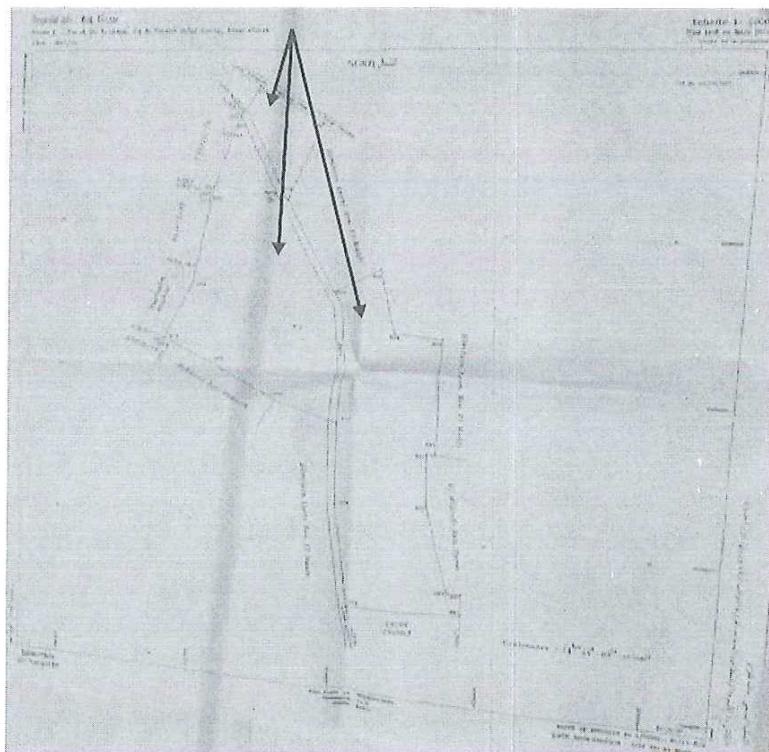
Service de la Conservation Foncière de Sétif

مصلحة المصالحة العقارية بسلطات

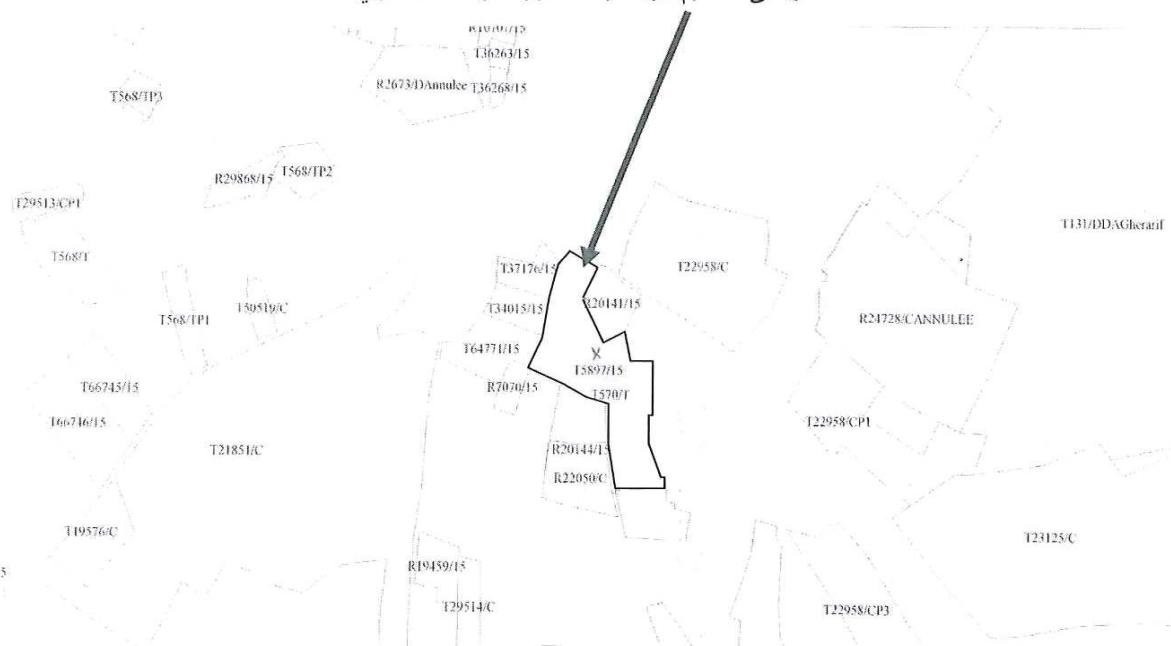
العنوان: 0651049066 ، الفاكس: 065102846 ، الكود: 065102846

العنوان: 0651049066 ، الفاكس: 065102846 ، الكود: 065102846

و على التصميم الطبوغرافي لرسمه العقاري عدد 15/5897



و على تصميم الوضعية العقارية لرسمه العقاري



ملف رقم : 2018/8103/10653  
أمر رقم : 10653

7018

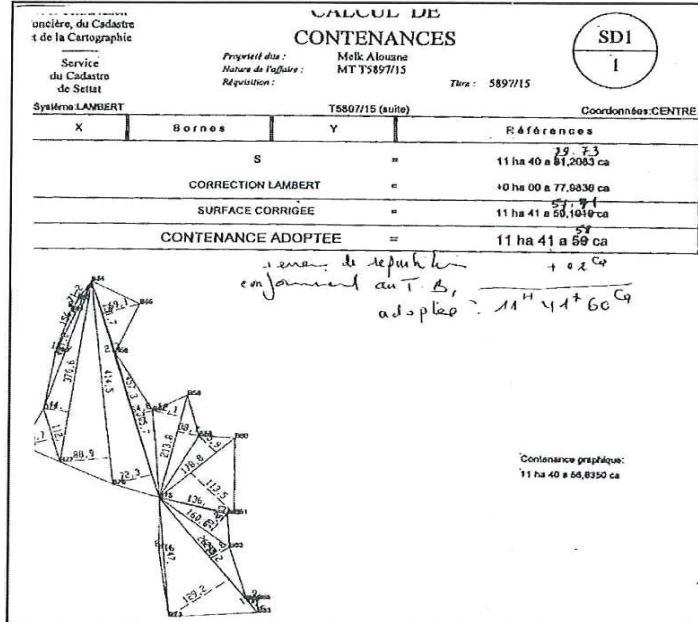
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
خبرة على الرسم العقاري عدد 15/5897 .

4

و على لائحة الاحداثيات الجغرافية لرسمه العقاري.

Service du Cadastre de Settat		Nature de l'affaire : Réquisition :	MT T5897/15	Date : 5897/15	Coordonnées CENTRE
Système LAMBERT		T5897/15			
X	Bornes	Y		Références	
291870.50	B54	240781.70	/	T570T	
291957.07	B55	249735.43	/	T570T	
291915.28	B56	249636.05	/	T570T	
291984.88	B57	249519.95	/	T570T	
292045.18	B58	240551.60	/	T570T	
292066.72	B59	240469.55	/	T570T	
292120.51	B60	240465.62	/	T570T	
292131.48	B61	249311.54	/	T570T	
292119.27	B62	249311.02	/	T570T	
292124.47	B63	249242.65	/	T570T	
292160.81	B64	249133.10	/	T570T	
292178.00	B65	249134.11	/	T570T	
292176.10	B66	240108.73	/	INT. DROITES 1 Pièce P 1	
292021.87	B73	240097.10	/	T570T	
292000.80	B74	249238.01	/	T570T	
291099.19	B75	249343.03	/	T570T	
291010.02	B76	240369.77	/	T570T	
291021.50	B77	240414.42	/	T570T	
291754.70	B78	240446.80	/	T570T	
291701.54	B79	240522.29	/	T570T	
291810.16	B80	240637.75	/	T570T	
291834.20	B81	249720.47	/	T570T	
291845.77	B82	249743.08	/	T570T	

HORIZON TOPO SARL  
Bureau d'Etudes Topographiques  
et Ingénierie  
Axe 11, Hora 2000, Résidence Yassine  
Bd de la Gare, Casablanca - Maroc - 295 100 78



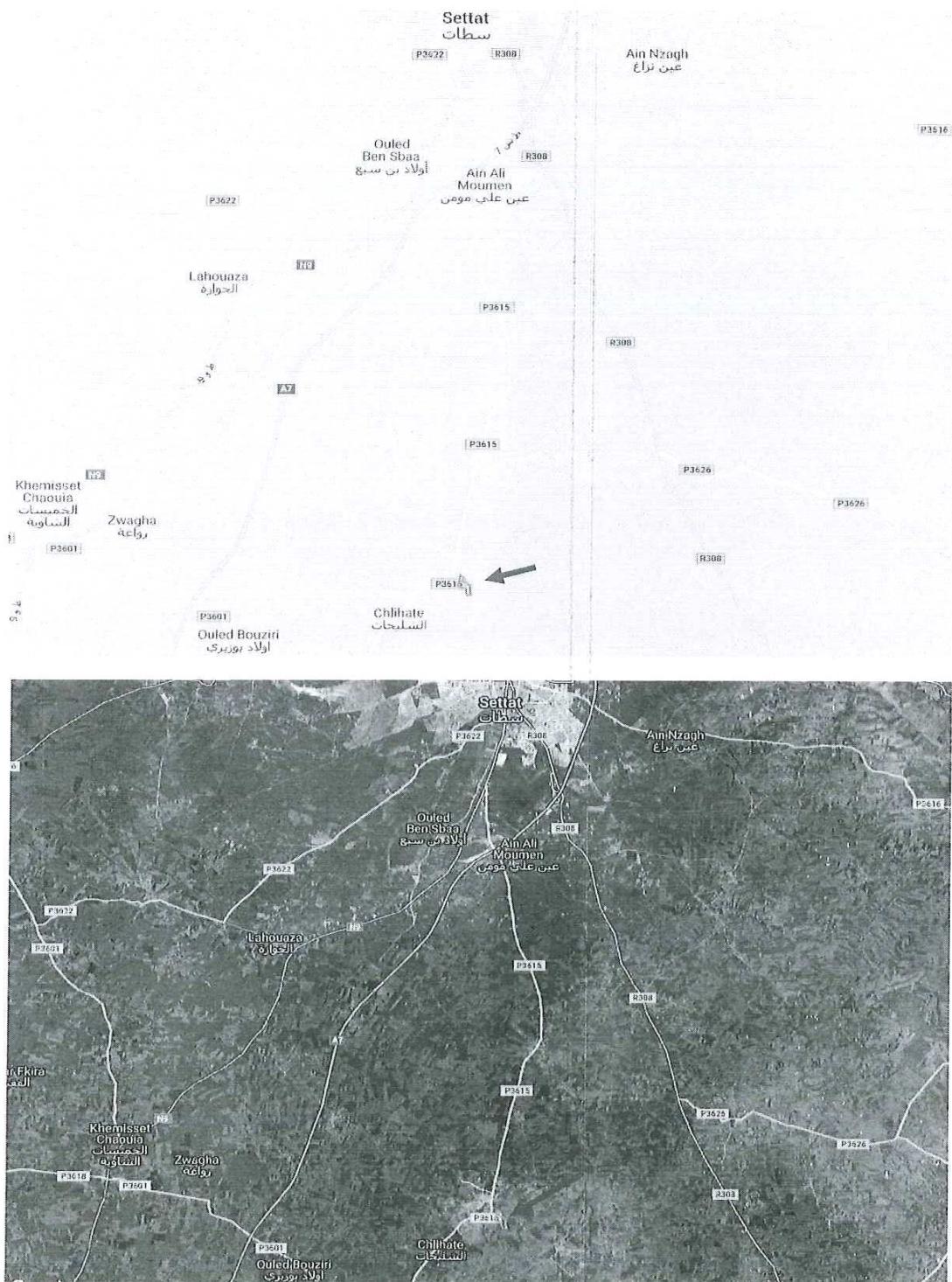
2018/8103/10653 ملف رقم :  
أمر رقم : 10653

7018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء  
خبرة على الرسم العقاري عدد 15/5897

5

وعلى الصور الجغرافية والجوية لموقعه



ملف رقم : 2018/8103/10653  
أمر رقم : 10653

7018

المحكمة : التجارية بدار البيضاء.  
خبرة على الرسم العقاري عدد 15/5897 .



ملف رقم : 2018/8103/10653  
أمر رقم : 10653

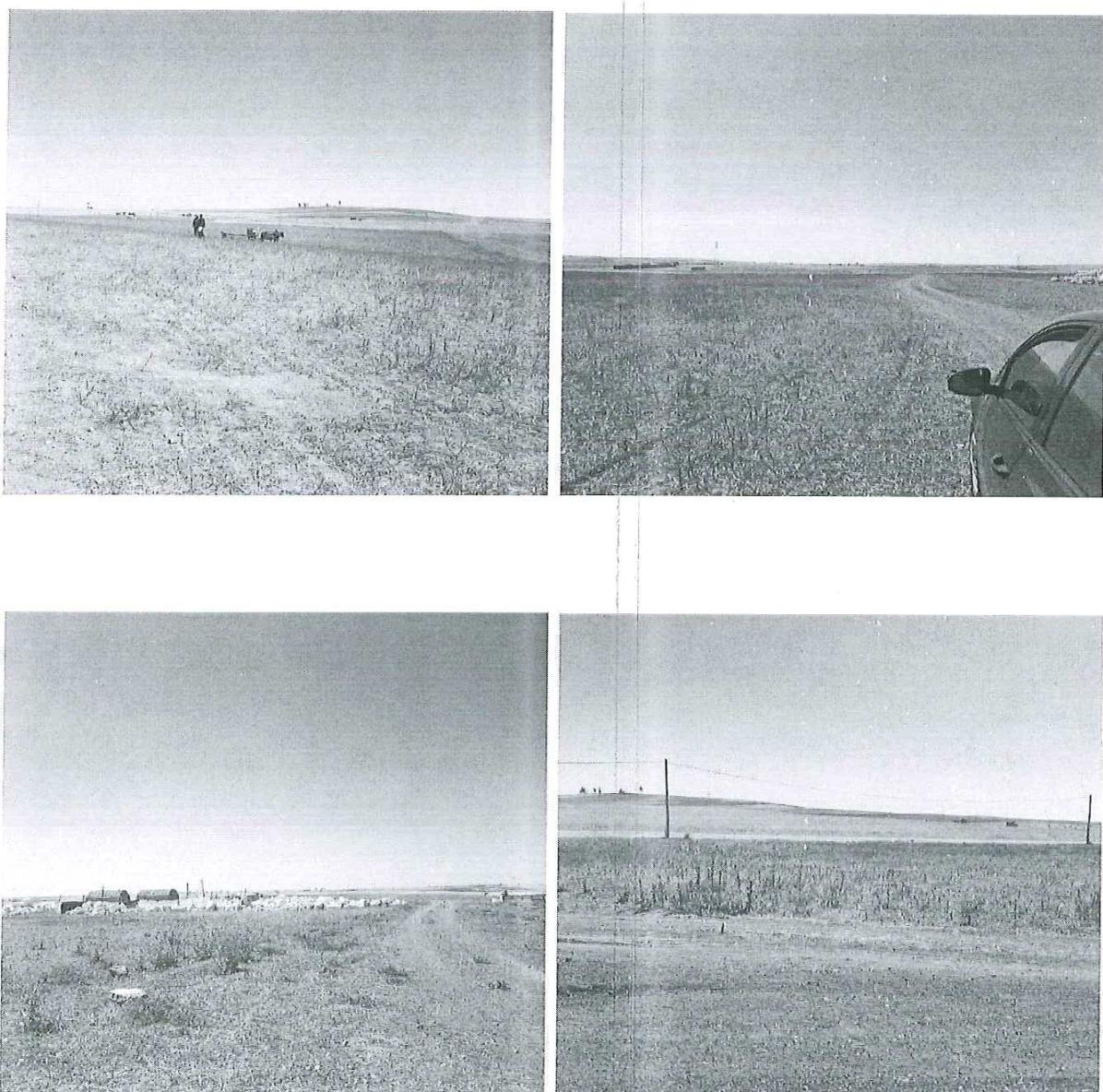
7018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
خبرة على الرسم العقاري عدد 15/5897.

7

التجه الى العقار محل التنفيذ، ذي الرسم العقاري عدد 15/5897 بقبيلة اولاد بوزيري، عمالة اقليم سطات :  
بعد الإطلاع على وثائق العقار، انتقلت لزيارته يوم الخميس 31 ماي 2018، وبعد الوقوف عليه على الساعة 10 صباحا،  
ومطابقة تصميمه الطبوغرافي على أرض الواقع وضبط حدوده.

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

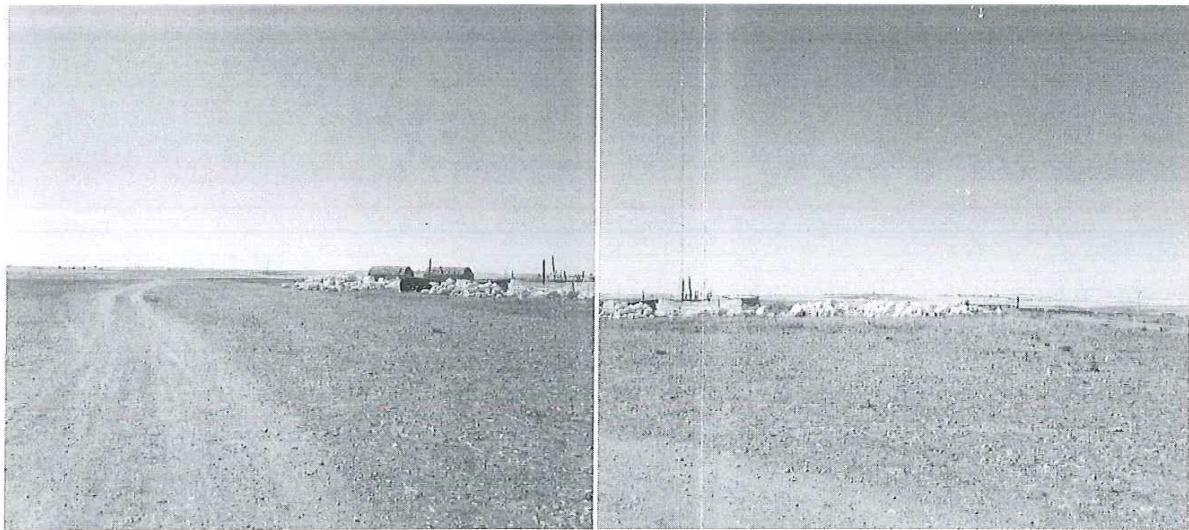


ملف رقم : 2018/8103/10653  
أمر رقم : 10653

7018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
خبرة على الرسم العقاري عدد 15/5897 .

8



#### وصف العقار موضوع الخبرة :

يتعلق بالملك المنسى "ملك علوان إخوان 2"، موضوع الرسم العقاري عدد 15/5897 الكائن بدورا اجدورة، الجماعة القروية الثوالت اولاد بوزيري، إقليم ودائره سطات، المتكون من أرض فلاحية تربتها "الحرش".

مساحة العقار وفق تصميمه الطبوغرافي تبلغ 11 هكتار 41 آر 60 ستنيار ( $114.160 \text{ م}^2$ )، ووفق شهادة الملكية 11 هكتار 41 آر 39 ستنيار تقريباً مع كامل التحفظات بسبب العمليات الطبوغرافية اللاحقة.

يوجد العقار في اسم السيد المصطفى بوهلال بصفة منفردة.

#### موقع العقار :

يقع العقار بدورا اجدورة، الجماعة القروية الثوالت، اولاد بوزيري، عمالة إقليم سطات، وسط أراضي فلاحية بورية، على بعد نحو 20 كلم من مدينة سطات جنوباً عبر الطريق المرقم تحت عدد 3616، كما يوجد العقار على بعد عشرات أمتار قليلة من الطريق المذكورة.



ملف رقم : 2018/8103/10653  
أمر رقم : 10653

7018

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.  
خبرة على الرسم العقاري عدد 15/5897 .

9

## تحمّلات العقار : قيد بملف العقار حسب شهادة الملكية ما يلي :

و أية لا يوجد لها إلان (الرهن) المذكور في تقييم الحق جاري أو لتجدد حالياً ماعداً:

1 - الرهن الرسمي المأذون بتاريخ 2000/11/20 (سجل: 51 - عدد: 1822) من الرقة الأولى ، مصلحة السجل  
بلدية ملتقى الشارع رقم (700000) بمقدار مطالعها 10 % ملروباً على كلية الملك المذكور  
من طرفه

المصطلحي بورهال

للثانية

الصندوق الوطني للإرث للخاص

الشروط على الرهن

- الشرح د والالتزامات المتضمنة علواً في المقدمة منها

منع التوريث

منع الرهن

منع الكراء

2 - الرهن الرسمي المأذون بتاريخ 2001/10/16 (سجل: 53 - عدد: 430) من الرقة الثانية ، مصلحة السجل بلدية  
بلدية ملتقى الشارع رقم (200000) بمقدار مطالعها 10 % ملروباً على كلية الملك المذكور  
من طرفه

المصطلحي بورهال

للثالثة

الصندوق الوطني للإرث للخاص

الشروط على الرهن

- الشرح د والالتزامات المتضمنة علواً في المقدمة منها

منع الوراثة

منع الرهن

منع الكراء

3 - الرهن الرسمي المأذون بتاريخ 2002/10/14 (سجل: 55 - عدد: 388) من الرقة الثالثة ، مصلحة السجل بلدية  
بلدية ملتقى الشارع رقم (200000) بمقدار مطالعها 10 % ملروباً على كلية الملك المذكور  
من طرفه

المصطلحي بورهال

للرابعة

الصندوق الوطني للإرث للخاص

الشروط على الرهن

- الشرح د والالتزامات المتضمنة علواً في المقدمة منها

منع التوريث

منع الرهن

منع الكراء

4 - الرهن الرسمي المأذون بتاريخ 2004/3/4 (سجل: 58 - عدد: 13) من الرقة الرابعة ، مصلحة السجل بلدية  
و خصوصي الشارع رقم (150000) بمقدار مطالعها 11 % ملروباً على كلية الملك المذكور  
من طرفه

المصطلحي بورهال

للخامسة

الصندوق الوطني للإرث للخاص

الشروط على الرهن

- الشرح د والالتزامات المتضمنة علواً في المقدمة منها

منع التوريث

منع الرهن

منع الكراء

5 - الرهن الرسمي المأذون بتاريخ 2004/11/3 (سجل: 59 - عدد: 1017) من الرقة الخامسة ، مصلحة السجل  
بلدية عالة الشارع رقم (100000) بمقدار مطالعها 11 % ملروباً على كلية الملك المذكور  
من طرفه

المصطلحي بورهال

لل السادسة

الرهن للخاص (المذكور في الملاك)

الشروط على الرهن

- الشرح د والالتزامات المتضمنة علواً في المقدمة منها

منع التوريث

منع الرهن

منع الكراء

6 - الرهن الرسمي المأذون بتاريخ 2005/2/15 (سجل: 60 - عدد: 140) من الرقة السادسة ، مصلحة السجل بلدية  
مشتركة الأولى ، الشارع رقم (100000) بمقدار مطالعها 11 % ملروباً على كلية الملك المذكور  
من طرفه

المصطلحي بورهال

لل السابعة

الرهن للخاص (المذكور في الملاك)

الشروط على الرهن

- الشرح د والالتزامات المتضمنة علواً في المقدمة منها

منع الوراثة

- 7 - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ 19/12/2006 (سجل : 61-2236) من الرقة 1 الساقية ، مسبقاً لفائدة المليون ألف درهم (1000000 درهم) بفائدة مبادلها 10% سنوية على كافة الملك المذكور من طرف:  
المصطفى بوهلال  
لائحة:  
القرض الللاهي للمغرب (المذكور (1) أعلاه)  
الشروط على الرهن:  
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها:  
- منصب المسؤول  
- منصب المدعي  
- منصب الكفالة  
- منصب الكفارة  
8 - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ 19/07/2007 (سجل : 65-225-445) من الرقة 1 الدالية ، مسبقاً لفائدة المليون و أربعمائة ألف درهم (10548000 درهم) بفائدة مبادلها 5.5% سنوية على كافة الملك المذكور من طرف:  
المصطفى بوهلال  
لائحة:  
القرض الللاهي للمغرب (المذكور (1) أعلاه)  
الشروط على الرهن:  
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها:  
- منصب المسؤول  
- منصب المدعي  
- منصب الكفالة  
- منصب الكفارة  
9 - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ 9/5/2007 (سجل : 85-225-999) من الرقة 2 الدشمة ، مسبقاً لفائدة المليون و ستمائة ألف درهم (1000000 درهم) بفائدة مبادلها 5% سنوية على كافة الملك المذكور من طرف:  
المصطفى بوهلال  
لائحة:  
القرض الللاهي للمغرب (المذكور (1) أعلاه)  
الشروط على الرهن:  
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها:  
- منصب المسؤول  
- منصب المدعي  
- منصب الكفالة  
- منصب الكفارة  
10 - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ 11/5/2007 (سجل : 85-225-1052) من الرقة 10 ، مسبقاً لفائدة مبالغة مائة ألف درهم (100000 درهم) بفائدة مبادلها 5% سنوية على كافة الملك المذكور من طرف:  
المصطفى بوهلال  
لائحة:  
القرض الللاهي للمغرب (المذكور (1) أعلاه)  
الشروط على الرهن:  
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها:  
- منصب المسؤول  
- منصب المدعي  
- منصب الكفالة  
- منصب الكفارة  
11 - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ 8/11/2007 (سجل : 86-2310) من الرقة 11 ، مسبقاً لفائدة مبالغة مائة و ستمائة و خمسين ألف درهم (1150000 درهم) بفائدة مبادلها 5.5% سنوية على كافة الملك المذكور من طرف:  
المصطفى بوهلال  
لائحة:  
القرض الللاهي للمغرب (المذكور (1) أعلاه)  
الشروط على الرهن:  
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها:  
- منصب المسؤول  
- منصب المدعي  
- منصب الكفالة  
- منصب الكفارة  
12 - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ 28/11/2007 (سجل : 87-1445) من الرقة 12 ، مسبقاً لفائدة مبالغة مائة و سبعة عشر ألف درهم (1190000 درهم) بفائدة مبادلها 5.5% سنوية على كافة الملك المذكور من طرف:  
المصطفى بوهلال  
لائحة:  
القرض الللاهي للمغرب (المذكور (1) أعلاه)  
الشروط على الرهن:  
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها:  
- منصب المسؤول  
- منصب المدعي  
- منصب الكفالة  
- منصب الكفارة  
13 - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ 2/2/2010 (سجل : 74-170) من الرقة 13 ، مسبقاً لفائدة مبالغة مائة و كمية المليون درهم (1080000 درهم) بفائدة مبادلها 5.6% سنوية على كافة الملك المذكور من طرف:  
الكونorce جواندي  
لائحة:  
القرض الللاهي للمغرب (المذكور (1) أعلاه)  
الشروط على الرهن:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :
- مبلغ التمويل  
مبلغ الرهن  
مبلغ الكراء
- 14 - الرحمن الرسمي الإضافي ثارهن العائد بتاريخ 2010/2/2 (سجل : 74 عدد: 170) و الذي دون بتاريخ 2010/2/3 (سجل : 211) ، مضمونه لمنفعة مبلغ 35 ألف درهم (درهم 380000) على كلية الملك المذكور من طرفه المصططي بيروت ، وذلك :
- الشخص الظاهري للعرب (المذكور (أ) أعلاه)  
الشروع والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :
- مبلغ التمويل  
مبلغ الرهن  
مبلغ الكراء
- 15 - الرحمن الرسمي الإضافي الرحمن العائد بتاريخ 10/14/2002 (سجل : 55 عدد: 368) و الذي دون بتاريخ 2012/6/24 (سجل : 82 عدد: 1328) ، مضمونه لمنفعة مبلغ 30 ألف درهم (درهم 300000) على كلية الملك المذكور 5% من مكانته من طرفه المصطفي بيروت ، وذلك :
- الشخص الظاهري للعرب (المذكور (أ) أعلاه)  
الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :
- مبلغ التمويل  
مبلغ الرهن  
مبلغ الكراء
- 16 - الرحمن الرسمي العائد بتاريخ 13/7/14 (سجل : 85 عدد: 1403) ، مضمونه مبلغ 558288.93 على كلية الملك المذكور طبقاً للمس�ات 113 و 114 من مواده احصائي البرول المجموعية من طرفه المصطفي بيروت ، وذلك :
- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :
- الغريبة طيبة للملاحة  
الشروط على الرحمن  
الكل وفي الشروع والالتزامات المنصوص عليها في العقد
- 17 - الرحمن العيري العائد بتاريخ 13/6/19 (سجل : 80 عدد: 477) ، مضمونه مبلغ 100 مليون و تسعين و سبعمائة ألف درهم في تأمين و تأمين و تأمين درهم في مالية مبلغها 1069932.08 (ج) على كلية الملك المذكور برالمدون فيما يلي التفصيات ، حليها بمتضمن العذور رقم 15.07 ، العدائق بعونة تحصيل الدين المجموعية مبلغ :
- المصطفى بيروت ، وذلك :
- الغريبة العنة المصطفى
- 18 - الرحمن العيري العائد بتاريخ 1/12/2010 (سجل : 104 عدد: 1033) على كلية الملك المذكور مسماً لأناته دين قدره 1813854.00 درهم في نسبة بروابط المعمتنى عليه اتفاقه ، مدعونه بتبييض الديون المغيرة وذلك :
- الدغير به الخاصة للضرائب
- 19 - حجر تحاطي العائد بتاريخ 14/12/2017 (سجل : 110 عدد: 870) مضمون لكون آدر 1174958.38 درهم كلية الحقوق الملاحة المصطفى بيروت ، وذلك :
- الشخص الظاهري للعرب (المذكور (أ) أعلاه)

ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه :

على مستوى أرض الواقع تبين يوم زيارة العقار أنه عبارة عن أرض فلاجية بوريه غير مزروعة وغير محروثة، وتعذر معرفة ما إن كانت مكراء للغير من عدم ذلك رغم البحث الذي قمت به.

**اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :**

- بناء على المنطقة التي يوجد بها العقار موضوع الخبرة.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة أو تلك التي تقع في المناطق المماثلة.
- ومراعاة لكون العقار يشتمل على أرض فلاحية بورية تربتها احرش صالحة للزراعة.
- ومراعاة لشكله الهندسي ومساحته والغرض المعد له ومزاياه موقعاً وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعية السوق العقارية.
- ومن خلال الاستشارة التي قمت بها بعين المكان لدى أوساط الفلاحين المالكين للعقارات المجاورة وسكن المنطقة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار المبدأ المتعارف عليه في سوق العقار مفاده أن العقار له علاقة عكسية مع المساحة حيث أنه كلما قلت مساحة العقار زادت قيمته وكلما زادت مساحته قل سعره.
- ونظراً لمساحة العقار التي تتجاوز 11 هكتاراً.
- ومراعاة لوحدة القياس المعتمدة في التقويم بمنطقته.

أقتراح تحديد قيمة الهكتار التي ينبغي اعتمادها في تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة في مبلغ **100.000,00** درهم/الهكتار.

**مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :**

$$100 \text{ درهم / هكتار} \times 11,4160 \text{ هكتار} = 1.141.600,00$$

**اقتراح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني :**

لأجل انطلاق المزاد العلني أقتراح خصم نسبة 20% من القيمة كما يلي :

$$913.280,00 = \frac{80}{100} \times 1.141.600,00$$

وأحد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني في مبلغ **900.000,00** درهم (تسعمائة ألف درهم).

حالياً بهذا تكون مهمتي قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر والقول الصحيح.

تحت جميع التحفظات.  
الخير القضائي المحف  
أحمد أبوالفضل