

54012



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 : 8617.
تاريخ التوصل : 2017/07/18
ملف رقم : 2017/8103/18421.
أمر رقم : 18421.
صدر بتاريخ : 2017/07/03.
رقم ملف الخبرة : 1379.
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1034.
القاضي المقرر : د/- خالد يوسف.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.
النائب عنه : ذة بسمات وشريكتها، محاميتان بهيئة الدار البيضاء.
ضد
المطلوب : السيد العالمي ابراهيم والسيدة محسين السعيدة.

خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 53/53285

المتواجد بمدينة برشيد، بلدية برشيد، زنقة 3، رقم 11، الشقة بالطابق الثالث.



AMMED ABOUHADJ
EXPERT ASSERMENTE
AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

ملف رقم : 2017/8103/18421.
أمر رقم : 3964

8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285 1

الدار البيضاء في : 24 يوليوز 2017.

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 8617.
ملف رقم : 2017/8103/18421.
أمر رقم : 18421.
صدر بتاريخ : 2017/07/03.
رقم ملف الخبرة : 1379.
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1034.
القاضي المقرر : د/- خالد يوسف.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.
النائب عنه : دة بسمات وشريكتها، محاميتان بهيئة الدار البيضاء.
ضد
المطالب : السيد العالمي ابراهيم والسيدة محسين السعدية.

تقرير خبرة

سيدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على الأمر القضائي الصادر من طرف محكماتكم الموقرة بتاريخ 09 فبراير 2017، الذي جاء في منطوقه ما يلي :

- ◀ التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 53/53285 الكائن ببرشيد.
- ◀ 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 : 2017/8103/18421.
أمر رقم : 3964

8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285 2

N° K 418910



Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد الممضي أسفله يشهد :

أ- أن الملك المسمى " الفتح 5/59 "، ذي الرسم العقاري عدد 53/53285 المتكون من:
1-1- القسمة المفروزة رقم 8-8، مساحتها 1 أو 10 سنتياريات المشتملة على شقة بالطابق الثالث
ب- 10000/2466 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/23791
المتكون من العمارة الكافتة ببرشيد
هو إلى حد الآن في اسم :

1- ابراهيم العالمي (BRAHIM EL ALAMI) بنسبة 2/1

2- السعدية محسين (SAADIA MOUHSSINE) بنسبة 2/1

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا
للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن المنقول عن الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2011/07/11 (سجل : 51 عدد: 1847)
المقيد بتاريخ 2012/05/02 (سجل : 22 عدد: 621) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليون و
سبعمائة و سبعون ألف درهم (1770000 درهم) على كافة الملك المذكور
من طرف:

ابراهيم , العالمي (المذكور(ة) أعلاه)

- السعدية محسين

لفائدة:

القرض الفلاحي المغربي

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2011/07/01/05 (سجل : 88 عدد: 2079) ضمانا لدين قدره
1150000 درهم على كافة الملك المذكور
لفائدة:

-القرض الفلاحي للمغرب

حرر ببرشيد في: 2017/05/30 على الساعة 14 و 44 دقيقة و 36 ثانية

عن المحافظ و بامر منه

سجل المداخل:

رقم : 9682

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2017/05/30

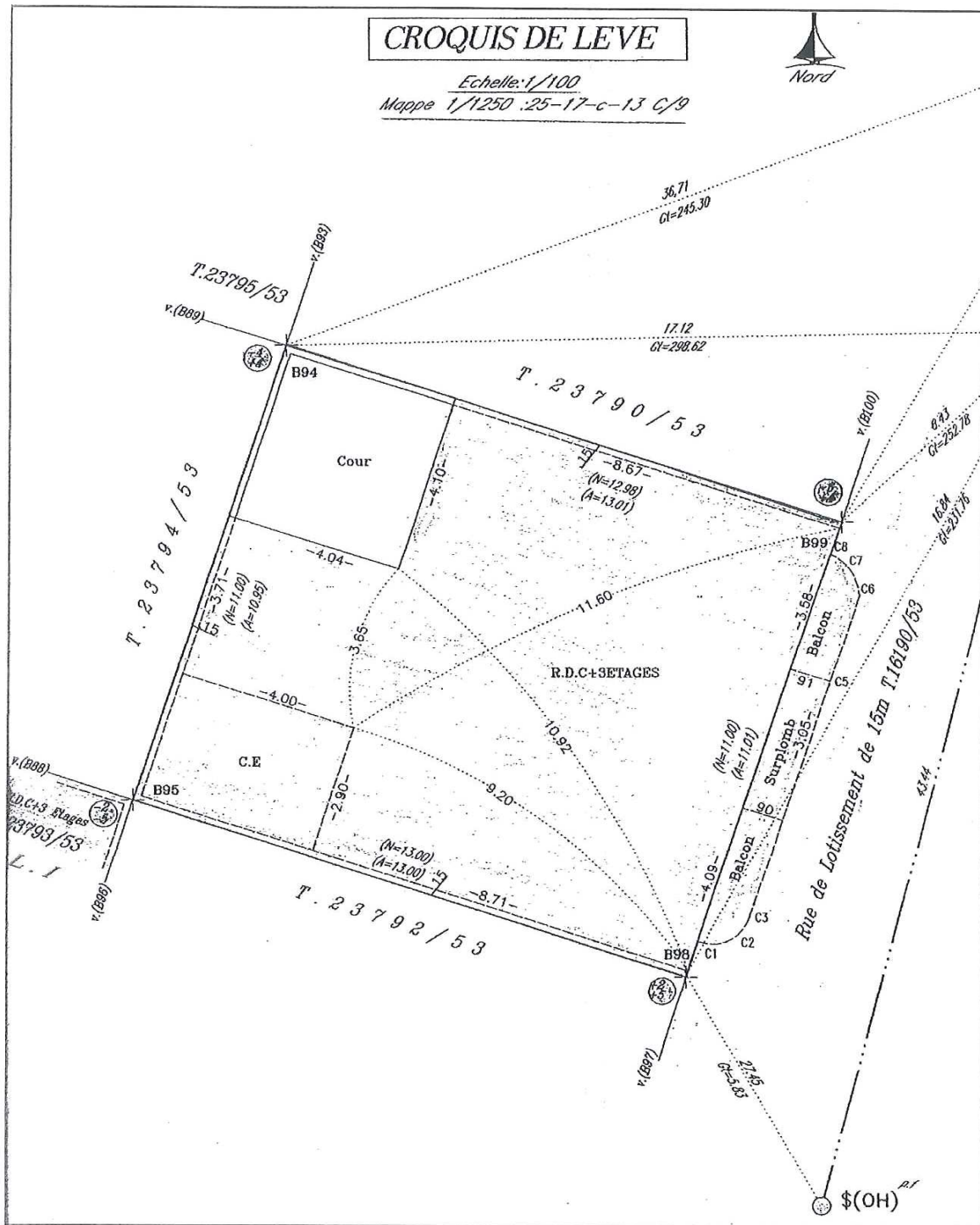
طالب الشهادة : .

Service de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

مصلحة المحافظة العقارية ببرشيد

7 شارع محمد الخامس ص ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 الفاكس : 022324168

7 boulevard Mohamed V BP 292 Berrachid Tel : 022324791 Fax : 022324168

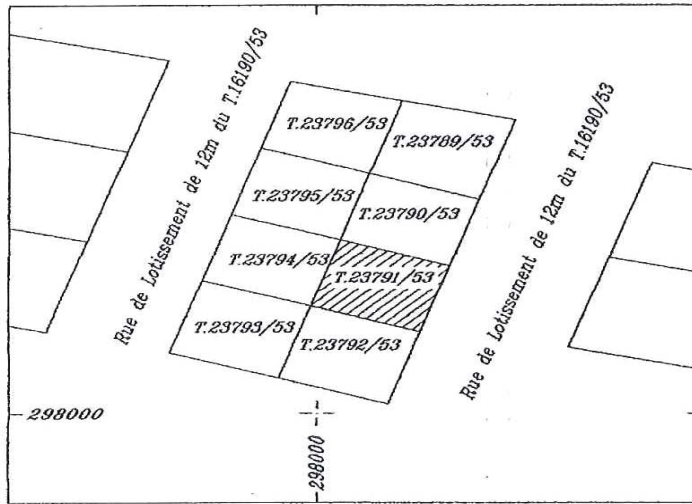


ملف رقم : 2017/8103/18421
امر رقم : 3964

8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285 4

وعلى تصميم الوضعية العقارية للرسم العقاري الأصلي عدد 53/23791 دخل النجدة



وعلى لائحة الإحداثيات الجغرافية للرسم العقاري الأصلي عدد 53/23791

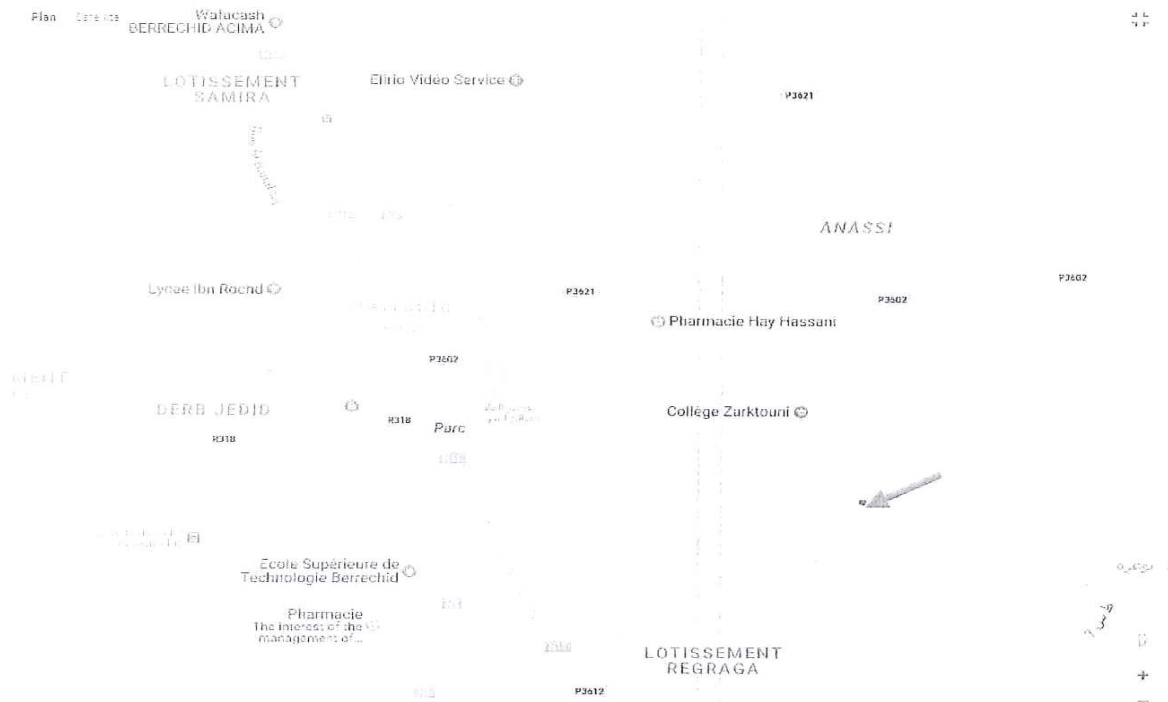
LISTE DES COORDONNEES SYSTEME LAMBERT			
BORNES DE L'ASSIETTE			
B.95	298041.29	298137.78	16190/53 ALIGNEMENT 24 Piece 6 P5
B.94	298044.66	298148.20	16190/53 ALIGNEMENT 24 Piece 6 P5
B.99	298057.04	298144.21	16190/53 ALIGNEMENT 25 Piece 6 P6
B.98	298053.65	298133.74	16190/53 ALIGNEMENT 25 Piece 6 P6
BORNES LEVEES			
B.94	298044.62	298148.24	
B.99	298056.98	298144.25	
B.98	298053.67	298133.79	

ملف رقم : 2017/8103/18421
أمر رقم : 3964

8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
5 خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285

وعلى الصور الجوية والجغرافية لموقع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/2379



ملف رقم : 2017/8103/18421
امر رقم : 3964

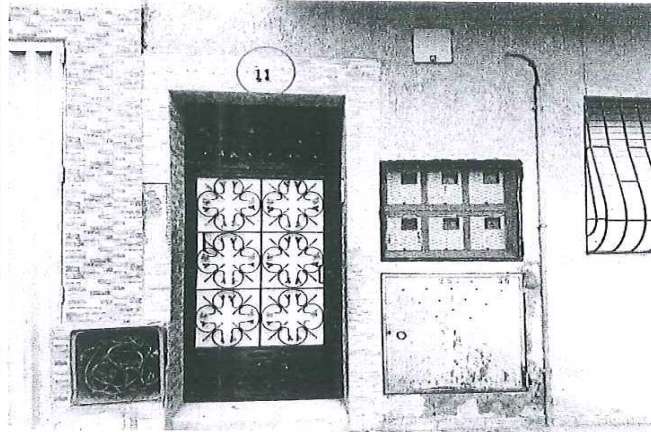
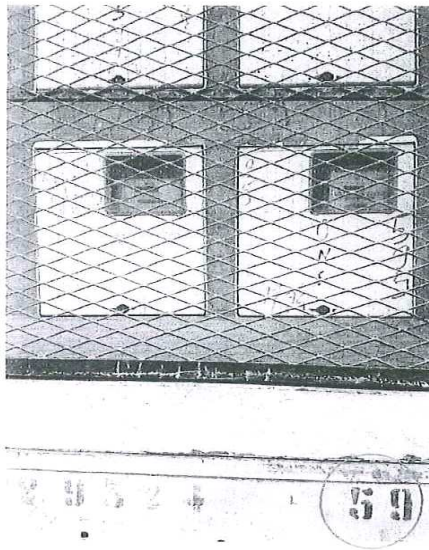
8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285 6



التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 53/53285 الكائن بمدينة برشيد :

بعد الإطلاع على وثائق العقار، انتقلت لمعاينته يوم الجمعة 21 يوليوز 2017 وبعد الوقوف عليه على الساعة 10 ونصف صباحا، وجدته مغلقا، وتبين من استفسار بعض الجيران أنهم يجهلون المالكين للعقار. وشرعت في تنفيذ مهمتي، حيث أخذت الصور الفوتوغرافية التالية لواجهة العمارة التي تنتمي إليها الشقة ومحيطها تقرب المحكمة من المعاينة الخارجية :



ملف رقم : 2017/8103/18421.
امر رقم : 3964

8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285

7



وصف العقار موضوع الخبرة :

يتعلق الأمر بشقة خاضعة للتشريع المتعلق بنظام الملكية المشتركة رقم 18-00، تقع بالطابق الثالث، من العمارة المتواجدة بتجزئة الفتح، البقعة 59، زنقة رقم 3، العمارة رقم 11، بلدية برشيد- مدينة برشيد - إقليم سطات،

موضوع الملك المسمى "الفتح 5/59"، ذي الرسم العقاري عدد 53/53285 الخاص بالجزء المفرز رقم 8-8 أ، من نظام الملكية المشتركة،

مساحة الشقة وفق شهادة الملكية 01 آر 10 سنتيتار (110 م²).

وجزاء 10000/2466 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/23791 المتكون من العمارة الكائنة بمدينة برشيد بالعنوان السالف الذكر.

يوجد العقار في اسم السيدين ابراهيم العالمي والسعدية محسين مناصفة بينهما.

يشتمل العقار موضوع الخبرة على شقة تعذر معرفة محتوياتها من الداخل لكونها مغلقة، تنتمي لعمارة تتألف من طابق أرضي وثلاثة طوابق علوية، بنائها حديث العهد ومظهرها مقبول.

ملف رقم : 2017/8103/18421
أمر رقم : 3964

8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285 8

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة برشيد، في الجنوب الشرقي للمدينة، بتجزئة الفتح، على بعد أقل من كيلومترين من مقر البلدية، غير بعيد من إعدادية الزرقطوني، في منطقة حضرية حديثة العهد بالبناء.

تحميلات العقار :

قيد بملف العقار حسب شهادة الملكية المؤرخة في 2017/05/30 ما يلي :

- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .
- 1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2011/07/11 (سجل : 51 عدد: 1847) المقيد بتاريخ 2012/05/02 (سجل : 22 عدد: 621) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه مليون و سبعمائة و سبعون ألف درهم (1770000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

ابراهيم ، العالمي (المذكور(ة) أعلاه)

- السعدية محسن

لفائدة:

القرض الفلاحي المغربي

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

- 2 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/01/05 (سجل : 88 عدد: 2079) ضمنا لدين قدره 1150000 دهر على كافة الملك المذكور

لفائدة:

-القرض الفلاحي للمغرب

وما إذا كان مكرى للغير أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

على مستوى أرض الواقع تبين يوم زيارة العقار أن الشقة مغلقة، وتعذر معرفة ما إن كانت مكراة للغير من عدم ذلك رغم البحث الذي قمت به، كما أن الجيران الذين استفسرتهم يجهلون المالكين.

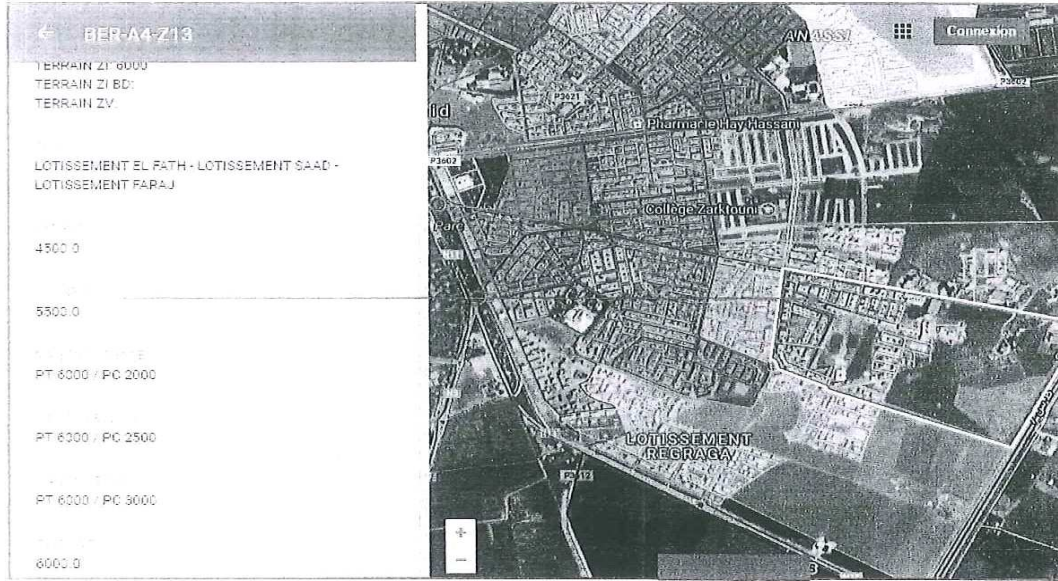
اقترح قبعة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- نظرا للمنطقة التي يوجد بها العقار موضوع الخبرة.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة أو المماثلة خلال السنين والشهور الأخيرة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة الشقة ومدى أقدمية العمارة التي تنتمي إليها، ومزاياها موقعا وبيئة، والظروف الاقتصادية العامة، ووضعية السوق العقارية.
- وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقتها من طرف إدارة الضرائب في إطار المعاملات العقارية، (المنطقة المشار إليه في الخريطة بالرمز BER-A4-Z13)

ملف رقم : 2017/8103/18421
امر رقم : 3964

8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
9 خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285



أقترح تحديد قيمة المتر المربع الذي ينبغي اعتماده في تحديد قيمتها بتاريخ إنجاز الخبرة في مبلغ 5.500,00 درهم.

مجموع قيمة الشقة بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$5.500,00 \text{ درهم} \times 110 \text{ م}^2 = 605.000,00 \text{ درهم}$$

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 25 % من القيمة كما يلي :

$$605.000,00 \text{ درهم} \times \frac{75}{100} = 453.750,00 \text{ درهم}$$

وأحدد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ ----- = 450.000,00 درهم.

(أربعمائة وخمسون ألف درهم).

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

AHMED ABOLADL
EXPERT ASSEMENTE
AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

تحت جميع التحفظات.
الخبير القضائي المحلف
إمضاء أحمد أبو الفضل

ملف رقم : 2017/8103/18421
أمر رقم : 3964

8617

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.
10 خبرة على الرسم العقاري عدد 53/53285



8 JUL 2017

نجيب بعدي



ممنوع الاداء عمال البيضا في 17 يوليوز 2017

تقرير الخبرة

إلى فضيلة رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء



المرجع :

- ملف رقم : 2017/8103/17453
- أمر رقم : 17453
- رقم ملف الخبرة : 1332
- القاضي المقرر : الأستاذ خالد يوسف

سيدي الرئيس

في نطاق الملف المشار إلى مراجعه أعلاه تم تعييني من طرف المحكمة الموقرة قصد إجراء خبرة على العقار ذي الرسم عدد 18/1281 الكائن بشارع بني عمير رقم 119 خريبكة .
تتضمن هذه الخبرة التوجه إلى العقار وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدا أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه, وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الإفتتاحي لإنطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

القيام بالمهمة :

1-الإطلاع على وثائق الملف :

حين توصلني بأمر الخبرة، اطلعت على جميع وثائق الملف وتحققت منها و قمت بالتوجه إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية من أجل الحصول على المعلومات اللازمة لهذا العقار.

2-التوجه إلى العقار موضوع الخبرة :

و في يوم الجمعة 14 يوليوز 2017 توجهت على الساعة العاشرة صباحا للعنوان الكائن بشارع بني عمير رقم 119 خريبكة.

59, شارع رجال المسكيني - الدار البيضاء هاتف : 05 22 31 53 03 فاكس : 05 22 31 76 06 البريد الإلكتروني : baaddinajib@gmail.com

Patente n° 34303847 - I.F.n° 41903847 - C.N.S.S. 1233444

حين وصولي للعقار موضوع الخبرة التقيت بالسيد سعيد فهماوي بن مولاي أحد الورثة الحامل للبطاقة الوطنية رقم Q2292.

3- تحديد مساحة العقار وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مقلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

- **مساحته:** تبلغ مساحة العقار المسمى : "مولاي" ذي الرسم العقاري عدد 18/1281 : 5 آر 96 سنتيار حسب شهادة الملكية.

- **موقعه :** يوجد العقار موضوع الخبرة بشارع بني عمير رقم 119 خريكة.

- تحملاته:

العقار في ملك مجموعة من السادة كما هو مبين في شهادة الملكية وهم :

- 1 - مريم تودقي بنت لحسن بنسبة 120/15
- 2 - أحمد فهماوي بن مولاي محمد بنسبة 120/14
- 3 - سعيد فهماوي بن مولاي محمد بنسبة 120/14
- 4 - إبراهيم فهماوي بن مولاي محمد بنسبة 120/14
- 5 - فاطمة فهماوي بن مولاي محمد بنسبة 120/7
- 6 - عبد السلام فهماوي بن مولاي محمد بنسبة 120/14
- 7 - لحسن فهماوي بن مولاي محمد بنسبة 120/14
- 8 - محمد فهماوي بن مولاي محمد بنسبة 120/14
- 9 - يحيى فهماوي بن مولاي محمد بنسبة 120/14

- الرهون :

- 1- الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 26/03/1982 (سجل 4 عدد 1540) ،من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه (100.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي بخريكة.
- 2- الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 25/04/1984 (سجل 7 عدد 409) ،من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه (300.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي الدار البيضاء.
- 3- الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 12/09/1984 (سجل 7 عدد 947) ،من الرتبة الثالثة ضمانا لسلف مبلغه (500.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي الدار البيضاء.
- 4- الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 18/04/1986 (سجل 9 عدد 213) ،من الرتبة الرابعة ضمانا لسلف مبلغه (500.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي بخريكة.
- 5- الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 05/06/1986 (سجل 9 عدد 565) ،من الرتبة الخامسة ضمانا لسلف مبلغه (500.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي بخريكة.
- 6- الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 18/12/1987 (سجل 11 عدد 1267) ،من الرتبة السادسة ضمانا لسلف مبلغه (400.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي الدار البيضاء.
- 7- الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 04/02/1993 (سجل 20 عدد 1128) ،من الرتبة السابعة ضمانا لسلف مبلغه (200.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي لبني ملال.
- 8- الرهن الجبري مقيد بتاريخ 24/11/2014 (سجل 71 عدد 2064) ، ضمانا لسلف مبلغه (343.890,00 درهم) كافة الحقوق العائدة للمدين. من طرف ابراهيم فهماوي بن مولاي محمد لفائدة قابض الادارة الجبائية لبني ملال.
- 9- الرهن الجبري مقيد بتاريخ 24/11/2014 (سجل 71 عدد 2065) ، ضمانا لسلف مبلغه (343.890,00 درهم) كافة الحقوق العائدة للمدين. من طرف سعيد فهماوي بن مولاي محمد لفائدة قابض الادارة الجبائية لبني ملال.
- 10- الرهن الجبري مقيد بتاريخ 24/11/2014 (سجل 71 عدد 2066) ، ضمانا لسلف مبلغه (343.890,00 درهم) كافة الحقوق العائدة للمدين. من طرف أحمد فهماوي بن مولاي محمد لفائدة قابض الادارة الجبائية لبني ملال.
- 11- الرهن الجبري مقيد بتاريخ 06/01/2016 (سجل 74 عدد 2087) ،من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه



1 577.045,63 درهم) كافة الحقوق العائدة للمدين. من طرف أحمد فهماوي بن مولاي محمد و محمد فهماوي بن مولاي محمد لفائدة قابض الادارة الجبائية بخريبكة.

التقييدات الاحتياطية:

الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد.

- الحجوزات :

1- حجز تحفظي مقيد بتاريخ 11/07/2012 (سجل: 65 عدد: 1367) ، مطلب تقييد في 10/07/2012 ضمنا لدين قدره (600.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي لبنى ملال.

التقييدات الاحتياطية:

منع التفويت، منع الرهن.

- الإنذارات :

- إنذار عقاري مقيد بتاريخ 28/10/2015 (سجل: 74 عدد: 557) ضمنا دين قدره (200.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور ضد مالكي العقار لفائدة البنك الشعبي بخريبكة.

وصف العقار:

العقار عبارة عن عمارة سكنية مكونة من طابق سفلي و 4 طوابق. قمت بزيارة الطابق السفلي مع السيد سعيد فهماوي و يحتوي هذا الطابق على مدخل كبير يؤدي إلى عدة محلات مغلقة ومحل تجاري مغلق على الشارع ، وله كذلك مدخل آخر في الواجهة الخلفية التي تؤدي إلى زنقة ثانوية. أما بالنسبة للطوابق العليا لم أتمكن من زيارتها ولكن السيد سعيد فهماوي صرح لي بأن كل طابق يحتوي على شقتين كل شقة بمساحة 70 م² للوحدة بالطوابق الثلاثة الأولى. و بالطابق الرابع شقة واحدة بنفس المساحة، وفي الطابق الأول صالون كبير على الواجهة الخلفية.



- التنصيص ما إذا كان العقار مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه:
إن العقار موضوع الخبرة مشغول من طرف ورثة فهماوي بن مولاي محمد.

4-تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار:

إن الثمن الحقيقي للعقار حسب الأبحاث و المعلومات التي حصلت عليها في الجوار، وحسب موقعه يصل إلى 6.424.800,00 درهم.

أما الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني هو 5.139.840,00 درهم.

و بهذا أختتم تقريرى و أرجو سيدي الرئيس ان تجدوا فيه أساسا للتوفيق بين الأطراف وللمحكمة الموقرة سديد النظر .

و تقبلوا سيدي الرئيس فائق احترامي

المرفقات

- نسخ لصور فوتوغرافية للعقار.

NABIL BAADDI
ARCHITECTE EXPERT
59, Bd RAHAT EL MESHKINI - CASABLANCA
TEL: 0212 31 53 03 - FAX: 05 22 31 76 06



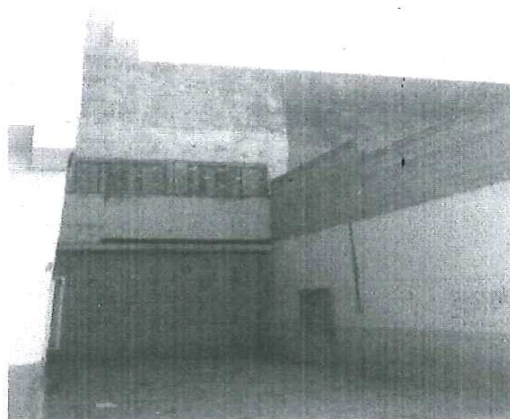
باب العمارة موضوع الخبرة



الواجهة الأمامية للعمارة موضوع الخبرة



المحلات المغلقة داخل العمارة في الطابق الأرضي



الواجهة الخلفية للعمارة موضوع الخبرة