

مكتب الخبرة في المحاسبة
الخبير محمد الطبراني

أدلى به أسناد التأصيل
الطبراني محمد

12
05
24
أرسله أفراء
15 ساعة متتالية

تقرير خبرة



ملف رقم : 2023/1201/463.
بتاريخ : 2024/06/24.

113 شارع عبد الكريم الخطابي عمارة المهندس د شقة رقم 7- الطابق الثاني-جليز-مراكش

الهاتف : 05-24-43-60-74- الفاكس : 05-24-43-60-81

E-mail : bakermmed2014@gmail.com

مراكش في 09 ماي 2025.

تقرير خبرة

ملف رقم : 2023/1201/463.

بتاريخ : 2024/06/24.

الحمد لله وحده و الصلاة و السلام
على رسول الله و آله و صحبه

نتشرف بأن نرفع إلى محكماتكم الموقرة التقرير التالي استنادا لأمرها بالقيام بخبرة حسابية، وذلك بالاطلاع على كافة وثائق الملف و الوكالات المنجزة من طرف المدعى عليها و حصر مهام الوكيل مع الاطلاع على جميع الوثائق و الفواتير و الوصلات و التحويلات البنكية و الاداءات المنجزة من طرف الوكيل تنفيذا لعقد الوكالة مع تحديد تاريخها بدقة و السند الخاص بها. تحديد ما يتعين على المدعى عليها أدائه عند الاقتضاء من مصاريف خاصة بالعقارات و المنقولات التي تملكها أو تملك نسبة على الشياخ بها بعد تحديد تلك الأملاك بدقة و الاطلاع على الوثائق الخاصة بها وكافة المعاملات التي كانت موضوعا لها من مصاريف و ضرائب و غير ذلك. تحديد المبالغ التي تم تسليمها للمدعى عليها بدقة بناء على عمليات الأداء المنجزة من طرف الوكيل تنفيذا للوكالة استنادا إلى وثائق الملف.

لقد تم استدعاء الأطراف و هم :

- السيد بلخالفي توفيق بمحل سكنه بمراكش.
- الأستاذ خالد العنادي بمحل عمله بمراكش.
- السيدة بلخالفي العزيزة بمحل سكنها بمراكش.
- الأستاذ عز الدين أيت القصير بمحل عمله بمراكش.
- السيد حميد بلخالفي بمحل سكنه بمراكش.
- الأستاذ عبد الصمد الطعارجي بمحل عمله بمراكش.



تمت هذه الإستدعاءات كلها بواسطة بعثات مضمونة مع الإشعارات بالإستلام.

من خلال هذه الإستدعاءات يتضح أن :
- كل الأطراف قد توصلوا ماعدا السيدة بلخالفي العزيزة حيث تم إرجاع الاستدعاء مكتوب عليه صيغة "لم يطلب في الآجال".

و حدد موعد الخبرة بتاريخ 30 أكتوبر 2024 على الساعة الخامسة مساء.

و عند الموعد حضر إلى مكتبنا السيد بلخالفي توفيق و أدلى لنا بمجموعة وثائق وهي :
- نسخة مصادق عليها من وكالة مؤرخة بتاريخ 29 يناير 1990.
- نسخة من وكالة بتاريخ 5 نونبر 1990.
- نسخة من وكالة مؤرخة بتاريخ 24 و 30 أبريل 2013.
- نسخة من وكالة مؤرخة بتاريخ 4 مارس 2004.
و طلب السيد بلخالفي توفيق مهلة من ثلاثة أيام لإحضار الوثائق الأخرى.

و بتاريخ 8 نونبر 2024 حضر إلى مكتبنا السيد حمزة السعيد بصفته نائبا عن السيدة بلخالفي العزيزة، و ذلك بمقتضى وكالة مصادق عليها بتاريخ 4 نونبر 2024، و أدلى لنا بتصريح كتابي، و بمجموعة وثائق وهي :

- تصريح كتابي.
- نسختان من وكالتين (2004 و 2013).
- رسالة إلغاء الوكالات و مراسلة طلب تقرير مفصل عن العمليات.
- نسخة من وكالة عامة مؤرخة في 29 يناير 1990.
- نسخة وصل تصفية الحساب للسيد عبد اللطيف فرحي.
- نسخة لقطة شاشة من نظام الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي تخص السيد عبد الهادي بوسيني.

- نسخة من البطاقة الوطنية للسيد أعمار أحمد.
- نسخة وثيقة تفيد تلقي السيد أهامي مبالغ مالية من شركة راضية.
- مستخرج السجل التجاري لمحطة الوقود « station attawfik ».
- مستخرج من المعاينة البيانية لمحطة الوقود « station attawfik ».
- نسخة محضر معاينة مفوض قضائي.
- نسخ من عقود البيع المتعلقة بالعقارات وهي : 43/63646، 43/63645، 43/16080، 43/63647، 43/63648، 43/63649، 43/63650، 43/63651.
- مراسلة السيدة العزيزة بالخالفي بتاريخ 27 نونبر 2019.
- نسخة عقد بيع لعقارات تم شراؤها من شركة "مونا".
- نسخ من شواهد الملكية المتعلقة بالعقارات التالية زياد 1، زياد 2، زياد 3، زياد 4، زياد 5، زيدون 31، زيدون 32.

- نسخة إشهاد السيد توفيق بلخالفي بتسلم واجبات الكراء مع وثائق الأداء.
- نسخ من عقود الكراء لعقارات.



- نسخ من عقود البيع التي قام بها السيد توفيق بلخالفي.
- تقرير خبرة عقارية من الخبير السيد عبد القادر زاهي.
- نسختان من عقدي بيع للعقارات المباعة من قبل السيد حميد بلخالفي.
- مستخرج السجل التجاري لشركة « EBB ».

ثم إنه بتاريخ 13 نونبر 2024 حضر إلى مكتبنا من جديد السيد بلخالفي توفيق، وأدلى لنا بمجموعة وثائق وهي :

- 1- وكالة خاصة موثقة من السيد بلخالفي حميد لفائدة السيد بلخالفي توفيق (نسخة أصلية)
- 2- (إشهاد) فيلالي عادل (نسخة طبق الأصل).
- 3- (إشهاد) بوسيني عبد الهادي (نسخة طبق الأصل).
- 4- ملف نفقات شقة إفران (ملف رقم 1).
- 5- ملف الوكالات العامة بالعربية والفرنسية والمصاريف (ملف رقم 2).
- 6- ملف قضية ورثة بلخالفي (ملف رقم 3).
- 7- ملف رسم السكن ورسم الخدمات الجماعية رقم 45331435 فيلا تيوريت الرسم العقاري رقم M/33645 (ملف رقم 4).
- 8- ملف إيصال نفقات السيد اعداد أحمد (ملف رقم 5).
- 9- ملف فاتورة الكهرباء O.N.E.E ملك جبران الرسم العقاري رقم M/26158 (ملف رقم 6).
- 10- ملف فاتورة الكهرباء O.N.E.E ملك جبران الرسم العقاري رقم M/26158 (ملف رقم 7).
- 11- ملف أجور الحارس احمي أحمد - فيلا السعيد (ملف رقم 8).
- 12- ملف أجور اعداد أحمد (ملف رقم 9).
- 13- ملف رسم السكن ورسم الخدمات الجماعية رقم 45333825 فيلا السعيد (ملف رقم 10).
- 14- ملف النفقات لفائدة بلخالفي العزيزة (ملف رقم 11).
- 15- ملف دفعات الضريبة على الأجر بلخالفي العزيزة (ملف رقم 12).
- 16- ملف قسائم وشيكات وقود سيارة اعداد أحمد بن حسن (ملف رقم 16).
- 17- ملف راديا - فيلا السعيد الرسم العقاري رقم M/33625 (ملف رقم 17).
- 18- ملف قضية بلخالفي البشير /ورثة روي (ملف رقم 18).
- 19- ملف قضية هبة الرسم العقاري رقم 04/59376 لفصل السعيد (ملف رقم 19).
- 20- ملف ورثة البشير بلخالفي الضريبة على الأرباح العقارية رقم 45361560 (ملف رقم 20).
- 21- ملف ورثة البشير بلخالفي رسم السكن ورسم الخدمات الجماعية رقم 92330670 ملك جبران (ملف رقم 1/20).
- 22- ملف التأمينات (ملف رقم 21).
- 23- ملف تحيين الملكية ملك جبران الرسم العقاري رقم M/26158 (ملف رقم 22).
- 24- ملف هبة عقارية للمتجر زيدون 28 الرسم العقاري رقم 04/59368 (ملف رقم 23).
- 25- ملف اثبات الصفة العقارية للرسوم العقارية 04/73423-04/73422-04/73421-04/73420 (ملف رقم 24).
- 26- ملف ملك بوعلام (حفرة القادوس) (ملف رقم 25).
- 27- ملف مصاريف البنزين فواتير وشيكات (ملف رقم 27).
- 28- ملف نسخ الشيكات والتحويلات البنكية (ملف رقم 28).



- 29- ملف شهادات الملكية، الرفع من الرهون، الاتفاقيات، الضرائب، (ملف رقم 29).
30- ملف عقود بيع المحلات التجارية، الطوابق، والشقق (ملف رقم 30).

• مصرف المغرب حساب 74.

كشف حساب شهر 2006/05-03-02.

كشف حساب شهر 2007/12-03.

كشف حساب شهر 2009/07-06-03-02.

كشف حساب شهر 2010/12-08-06-05.

• الشركة العامة المغربية للأبنك حساب 25.

كشف حساب شهر 2005/09.

كشف حساب شهر 2006/04.

كشف حساب شهر 2007/08-05.

كشف حساب شهر 2008/06.

كشف حساب شهر 2010/07-06-05.

كشف حساب شهر 2011/11-10-08-05-03-01.

كشف حساب شهر 2012/12-05-02.

كشف حساب شهر 2013/06-05-02.

كشف حساب شهر 2014/07-05-02.

كشف حساب شهر 2015/05.

كشف حساب شهر 2018/06-05-04-03-02-01.

• الشركة العامة المغربية للأبنك حساب 71.

كشف حساب شهر 2019/09-08-07-06-05-04-03-02-01.

• مصرف المغرب حساب 76.

كشف حساب شهر 2012/12.

• البنك المغربي للتجارة الخارجية حساب 85.

كشف حساب شهر 2011/04.

كشف حساب شهر 2012/07-03.

كشف حساب شهر 2014/07-06.

• مصرف المغرب حساب 32.

كشف حساب شهر 2005/10.

• مصرف المغرب حساب 58.

كشف حساب شهر 2015/11.

كشف حساب شهر 2017/08.

كشف حساب شهر 2022/12.

• الشركة العامة المغربية للأبنك حساب 25.

كشف حساب شهر 2005/11.

كشف حساب شهر 2006/08-07-06-05.

كشف حساب شهر 2007/09-04.



- كشف حساب شهر 2010/12.
- كشف حساب شهر 2011/12-09-07-06-04-02.
- كشف حساب شهر 2012/10-08-07-04-03-01.
- كشف حساب شهر 2013/07-05-04-03-01.
- كشف حساب شهر 2014/12.
- كشف حساب شهر 2015/10-07-06-01.
- الشركة العامة المغربية للأبنك حساب 76.
- كشف حساب شهر 2007/04.
- مصرف المغرب حساب 32.
- كشف حساب شهر 2005/08-07.
- كشف حساب شهر 2006/02.
- مصرف المغرب حساب 74.
- كشف حساب شهر 2004/10-08.
- كشف حساب شهر 2005/03.
- كشف حساب شهر 2006/12-11-10-09-06.
- كشف حساب شهر 2007/08-07-06-02-01.
- كشف حساب شهر 2008/09-07-06.
- كشف حساب شهر 2009/12-11-10-09-06-05-04-03-01.
- كشف حساب شهر 2010/11-10-05-04-03-02-01.
- مصرف المغرب حساب 58.
- كشف حساب شهر 2013/12-11-10-09.
- كشف حساب شهر 2014/10-08-07-06-05-04-03-02-01.
- كشف حساب شهر 2015/12-10-09-05-04-03-01.
- كشف حساب شهر 2016/12-11-10-07-06-05-03.
- كشف حساب شهر 2017/10-07-06-05-04-03-01.
- كشف حساب شهر 2018/09-07-06-05-04-02-01.
- البنك المغربي للتجارة الخارجية حساب 85.
- كشف حساب شهر 2011/09-05.
- كشف حساب شهر 2012/12-06-05.
- كشف حساب شهر 2013/06.
- كشف حساب شهر 2014/09.
- محضر اجتماع للشركة العقارية منى ش ذ م م بتاريخ 2022/06/30 (الشريكان الوحيدان خالد بلخالفي و توفيق بلخالفي).
- مبلغ 500000.00 درهم نقدا تم تسليمه من طرف المتوكل مصطفى إلى السيدة بلخالفي العزيرة بتاريخ 2006/04/03.
- مبلغ 200000.00 درهم نقدا تم تسليمه من طرف المتوكل مصطفى إلى السيدة بلخالفي العزيرة بتاريخ 2006/04/24.



- توكيل خاص موثق بتاريخ 2024/11/29، أصلي، من السيد بلخالفي حميد، شريك مسير لشركة مقاوله البشير بلخالفي إلى السيد بلخالفي توفيق.
- نسخة من وثائق شركة البشير بلخالفي ش ذ م م « EBB » بتاريخ 1999/12/24 (محضر اجتماع النظام الأساسي).
- نسخة من محضر اجتماع شركة البشير بلخالفي ش ذ م م « EBB » بتاريخ 2006/02/08 (محضر اجتماع).
- مقال تدخل ارادي في الدعوى لشركة البشير بلخالفي للأستاذين خالد العنادي و المكي القطيب ملف عدد 2023/1201/463 جلسة بتاريخ 2024/01/13.
- لائحة للأملاك الخاصة بالسيدة بلخالفي العزيزة كليا أو جزئيا.
- نسخة من عدة إرثاء.
- نسخ من عقود بيع لعقارات.
- نسخة من نموذج رقم 7 للسجل التجاري لمقاوله البشير بلخالفي.
- نسخة من رسم وكالة مؤرخة بتاريخ 29 يناير 1990.
- نسخة من عقد كراء قطعة أرضية مستخرجة من الرسم العقاري رقم 26158/M من فئة 3 هكتارات 59 آر و 12 سنتيار لفائدة شركة محطة التوفيق.
- نسخة من عقد وكالة عامة بتاريخ 24 و 2013/04/30.

إنجاز خبرة

بعد الاستماع لتصريحات الأطراف، و الإطلاع على كافة الوثائق المدلى بها من الطرفين، فإنه يمكن الإجابة على الأسئلة الواردة في الأمر التمهيدي و ذلك كالتالي :

(I) حصر مهام الوكيل انطلاقا من الوكالات المنجزة من طرف المدعى عليها :

يتعلق الأمر بمجموعة من الوكالات :

(1) وكالة بتاريخ 24 و 30 أبريل 2013 (المرفق رقم 10) :

و هي عبارة عن وكالة عامة ممنوحة من قبل السيدة العزيزة بلخالفي، و السيدة راضية القبي، و السيدة عائشة نشور و السيد حميد بلخالفي لفائدة السيد توفيق بلخالفي و الذين يمنحونه بمقتضى هذه الوكالة كامل الصلاحيات للتصرف في كافة الأملاك المنقولة و العقارية و الأعمال و الحقوق المالية و المستقبلية بكافة الإيجارات و غيرها من الحقوق و التي من بينها أداء جميع التكاليف و المصاريف اللازمة لتسيير كافة أملاكهم منقولة كانت أم عقارية و ما يرتبط بها. و أداء جميع المصاريف المرتبطة بها بما في ذلك الأجور الخاصة بالأجراء، و كذا أداء الرسوم الضريبية و واجبات السنديك و غيرها، بالإضافة إلى مجموعة توكيلات أخرى مفصلة بشكل أوسع في مضمون هذه الوكالة.



(2) وكالة بتاريخ 24 و 30 أبريل 2013 (المرفق رقم 11) :

وهي عبارة عن وكالة عامة ممنوحة من قبل السيدة العزيزة بلخالفي، والسيدة راضية القبي، والسيدة عائشة نشور لفائدة السيد حميد بلخالفي والذين يمنحونه بمقتضى هذه الوكالة كامل الصلاحيات للتصرف في كافة الأملاك المنقولة والعقارية والأعمال والحقوق المالية والمستقبلية الخاصة بهم وتديرها وتسييرها بشكل فعلي أو سلمي، والتوصل بكافة الإيجارات وغيرها من الحقوق والتي من بينها أداء جميع التكاليف والمصاريف اللازمة لتسيير كافة أملاكهم منقولة كانت أم عقارية وما يرتبط بها، وأداء جميع المصاريف المرتبطة بها بما في ذلك الأجور الخاصة بالأجراء، وكذا أداء الرسوم الضريبية واجبات السنديك وغيرها، بالإضافة إلى مجموعة توكيلات أخرى مفصلة بشكل أوسع في مضمون هذه الوكالة.

(3) وكالة بتاريخ 04 مارس 2004 و 03 مارس 2004 (المرفق رقم 12) :

وهي عبارة عن وكالة عامة ممنوحة من قبل السيدة العزيزة بلخالفي، والسيدة راضية القبي، والسيد حميد بلخالفي لفائدة السيد توفيق بلخالفي والذين يمنحونه بمقتضى هذه الوكالة كامل الصلاحيات للتصرف في كافة الأملاك المنقولة والعقارية والأعمال والحقوق المالية والمستقبلية الخاصة بهم وتديرها وتسييرها بشكل فعلي أو سلمي، والتوصل بكافة الإيجارات وغيرها من الحقوق والتي من بينها أداء جميع التكاليف والمصاريف اللازمة لتسيير كافة أملاكهم منقولة كانت أم عقارية وما يرتبط بها. وأداء جميع المصاريف المرتبطة بها بما في ذلك الأجور الخاصة بالأجراء، وكذا أداء الرسوم الضريبية واجبات السنديك وغيرها، بالإضافة إلى مجموعة توكيلات أخرى مفصلة بشكل أوسع في مضمون هذه الوكالة.

(II) تحديد جميع الأملاك من عقارات ومنقولات التي تملكها المدعى عليها أو تملك نسبة منها على الشياخ بدقة والإطلاع على الوثائق الخاصة بها (المرفق رقم 26) :

اسم العقارات أو المنقولات	محتوى العقار أو طبيعته	رقم الرسم العقاري	حصة السيدة بلخالفي العزيزة منه
لو بلفدير 1	13 هكتار و 1 آر	17461/M	24/7
لو بلفدير	12 هكتار و 95 آر	9508/M	24/7
لوح الغابة	5 هكتار و 5 آر و 50 سنتيار	39136/04	24/7
ملك زريكيم ومن معه	26 هكتار و 66 آر	1183/22	24/7
الحايل	21 هكتار و 43 آر	45/22	24/7
عزيزة	1 هكتار و 38 آر و 10 سنتيار	38291/04	24/7
بلخالفي	3 هكتار و 48 آر	27823/04	24/7
عند مولاي عبد المالك عكاري	21 هكتار و 95 آر	9622/M	24/7
بعد التجزئة	15 هكتار و 95 آر	9622/M	24/7
عند مولاي عبد المالك العكاري أولا تجزئة الرسم العقاري رقم	6 هكتار	60688/43	24/7



			9622/M سنة 2015
120/31	26158/M	13 هكتار و 87 آر	ملك جبران
24/7	39348/04	6 هكتار	الخير
24/7	33645/M	14 آر و 83 سنتيار	تيوريت
بلخالي العزيزة	33625/M	7 آر و 59 سنتيار	فيلا السعيد
بلخالي العزيزة	القسمه رقم 2.3.III الطابق السفلي	56 متر مربع	شقة إفران
بلخالي العزيزة	59375/04	127 متر مربع	شقة زيدون 35
بلخالي العزيزة	59376/04	131 متر مربع	شقة زيدون 36
السعيد يوسف	59380/04	127 متر مربع	شقة زيدون 40
السعيد حمزة	59381/04	126 متر مربع	شقة زيدون 41
السعيد كريمة	59384/04	127 متر مربع	شقة زيدون 44
3/1	59371/04	226 متر مربع	دكان زيدون 31
3/1	59372/04	402 متر مربع	دكان زيدون 32
3/1	73420/04	386 متر مربع	دكان زياد 1
3/1	73421/04	244 متر مربع	بلاطو زياد 2
3/1	73422/04	244 متر مربع	بلاطو زياد 3
3/1	73423/04	244 متر مربع	بلاطو زياد 4
3/1	73424/04	244 متر مربع	بلاطو زياد 5
24/7	ملكية	2 هكتار 81 آر و 72 سنتيار	ملك بوعلام 1 و ملك بوعلام 2 (حفرة القادوس)
24/7	ملكية		ملك بين لمعاصر
24/7	63645/43 63646/43 63647/43 63648/43 63649/43 63650/43 63651/43 16080/43	1 هكتار 8 آر و 23 سنتيار 1 هكتار و 8 آر 1 هكتار 6 آر و 51 سنتيار 1 هكتار 6 آر و 83 سنتيار 1 هكتار 66 آر و 41 سنتيار 1 هكتار 41 آر و 61 سنتيار 1 هكتار 42 آر و 9 سنتيار 1 هكتار 84 آر و 32 سنتيار	ملك جبريل تجزئة 8 قطع المحتوى : 10 هكتارات

III) تحديد كافة المعاملات التي كانت موضوعا لهذه الأملاك من مصاريف و ضرائب و غير ذلك.
و كذا جميع التحويلات البنكية و الأداءات المنجزة من طرف الوكيل انطلاقا من الوثائق و الفواتير
و الوصولات مع تحديد تاريخها بدقة و السند الخاص بها :

قبل تحديد المعاملات التي كانت موضوعا لهذه الأملاك يجب الإشارة إلى أن كافة الوثائق المدلى بها من طرف السيد توفيق بلخالي هي عبارة عن صور شمسية تم وضع طابع و توقيع السيد بلخالي توفيق عليها.

من جهة أخرى جاء في التصريح المدلى به من طرف السيدة بلخالي العزيزة بخصوص هذه المصاريف و الوثائق المرتبطة بها ما يلي :

"- إستبعاد المصاريف موضوع الوثائق التي طالها التقادم المنصوص عليه في الفصل 387 من قانون



- إستبعاد نسخ الوثائق لعدم إستيفائها شرط المطابقة على الأصل وفقا لمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع.

- إستبعاد أي فاتورة غير مصرح بها ضريبيا.
- إستبعاد الفواتير لعدم إستيفائها للشروط القانونية.
- إستبعاد المصاريف الغير المثبتة بوثائق و حجج حيسوبية.
- إستبعاد الوثائق التي لا علاقة لها بالسيدة العزيزة بلخالفي.
- إستبعاد الإشهادات برفع اليد على الرهون العقارية لإنتفاء علاقتها بالسيدة العزيزة بلخالفي و لعدم جديتها.

كما صرح السيد بلخالفي توفيق أنه يتوفر على أصول هذه الوثائق أو مطابقتها للأصل، إلا فيما يتعلق بالوثائق التي لا يمكن الاحتفاظ بأصولها كالشيكات مثلا.

و لما كان الأمر كذلك، فإننا نترك للمحكمة الموقرة صلاحية اعتماد هذه الوثائق أو استبعادها.

1) المعاملات الخاصة بشقة إفران (المرفق رقم 29) :

هذه الشقة هي في ملكية السيدة بلخالفي العزيزة مساحتها 56 متر مربع تقع بالطابق السفلي (RDC).

نوعية المصروف	مبلغه	تاريخ تنفيذه	الوثيقة المدلى بها	وثيقة غير مدلى بها أو غير كافية
- مصاريف الأستاذ موريس حمو موثق.	19.245,00 درهم	2010/05/18	نسخة من وصل موقع عليه من طرف الموثق + نسخة من شيك مسحوب عن السيد بلخالفي توفيق.	6.944,00 درهم
- أداء ضريبة المباني و الخدمات الجماعية.	14.389,20 درهم	2014/01/30	نسخة من وصل + شيك مسحوب على السيد بلخالفي توفيق.	
- مصاريف السنديك عن سنوات 2016/2015.	مؤدى نقدا	2016/09/06		
- مصاريف السنديك عن سنة 2014.	3.472,00 درهم	2014/10/22	نسخة من وصل + أمر بتحويل بنكي.	
- مصاريف السنديك 3 أشهر الأولى 2013.	1.736,00 درهم	2013/02/07	نسخة من وصل + أمر بتحويل بنكي.	
- مصاريف السنديك 3 أشهر الثانية من سنة 2013.	1.736,00 درهم	2013/07/19	نسخة من وصل + أمر بتحويل بنكي.	
- مصاريف المساهمة في الكلفة الزائدة للقطعة الأرضية	3.731,00 درهم	2013/06/22	نسخة من وصل + أمر بتحويل بنكي.	
- مصاريف السنديك الأسدس الثاني من سنة 2012.	1.736,00 درهم	2012/07/17	نسخة من وصل + أمر بتحويل بنكي.	
- مصاريف السنديك الأسدس الأول 2012.		2012/01/25	أمر بتحويل دون وصل.	
- مصاريف السنديك الأسدس الثاني 2011.	1.750,00 درهم	2011/02/09	نسخة من وصل + أمر بتحويل بنكي.	
- مصاريف السنديك الأسدس الأول 2011.	1.735,80 درهم	2011/01/25	نسخة من وصل.	1.736,00



مصاريف السنديك الأستاذ	1.578,00 درهم	2010/08/18	نسخة من وصل.	
الثاني 2010.				
المجموع	51.109,00 درهم	****	****	8.680,00 درهم

مجموع المصاريف المبررة : 51.109,00 درهم.

مجموع المصاريف الغير مبررة : 8.680,00 درهم.

2) المعاملات الخاصة بالملك المسمى جبريل ذي الرسم العقاري عدد 16080/43 (المرفق رقم 30):

تصل مساحة هذا الملك إلى 10 هكتارات و 64 آر تمتلك منها السيدة بلخالي العزيزة 120/31، و هو عبارة عن أرض فلاحية.

و تكون المصاريف المتعلقة به بما يلي :

نوعية المصروف	مبلغه	تاريخ تنفيذه	حصة السيدة بلخالي العزيزة من هذه المصاريف	الوثيقة المدلى بها	وثيقة غير مدلى بها أو غير كافية
- مصاريف الوكالات	10.400,00 درهم	2018/01/26	2.686,67	نسخة كشف حساب من طرف الأستاذة حفصة برى + نسخة من شيك.	
- مصاريف أجرة الموثق	226.004,00 درهم	2018/02/05 2018/01/31	58.384,37	نسخ مجموعة كشوفات حساب من طرف الأستاذة حفصة برى مع نسخة من شيكات	
- طلب شواهد الملكية	800,00 درهم	2018/05/04	206,67	نسخة وصل المحافظة العقارية	
- الضريبة على الدخل على الأرباح العقارية المبالغ المراجعة	2.260.000,00 درهم	2018/02/19	583.833,33	نسخ من تصريحات بالدفع من مصلحة الضرائب + نسخ شيكات	
- مصاريف الضرائب على الأرباح العقارية	540.004,00 درهم	2018/02/14	139.501,03	تصريحات بالدفع من مصلحة الضرائب + نسخ من التصريحات + نسخ من شيكات	
- مصاريف التجزئة	240.981,00 درهم	2017/07/26	62.253,43	نسخ من وصولات المحافظة العقارية + نسخ الشيك	
	3.278.189,00		846.865,50		



3) المعاملات الخاصة بفيلا تيوريت ذي الرسم العقاري 33645/M و شقق الدالية ذي الرسمين العقاريين 04/59375 و 04/59376 (المرفق رقم 31) :

- وهذا الملك هو حسب شهادة الملكية الخاصة به عبارة عن أرض عارية مساحتها 14 آر و 83 سنتياري تملك منها السيدة بلخالي العزيزة نسبة 7/24.
- أما فيما يخص الشقتين فالأولى تحمل رقم 87 مساحتها حسب شهادة الملكية المشتركة 1 آر و 27 سنتياري. وهي في ملكية السيدة العزيزة بلخالي 100 %. أما الشقة الثانية و التي تحمل رقم 88 فمساحتها 1 آر و 31 سنتياري، وهي كذلك في ملكية السيدة بلخالي العزيزة 100 %.

وثيقة غير مدلى بها أو غير كائنة	الوثيقة المدلى بها	حصة السيدة بلخالي العزيزة من هذه المصاريف	تاريخ تنفيذه	مبلغه	نوعية المصروف
	نسخة من وصل يحمل طابع و توقيع الموثقة الأستاذة حصة برى + أمر بتحويل بنكي.	11.086,00 درهم	2018/01/29	11.086,00 درهم	أداء ضريبة المباني و الخدمات الجماعية لسنة 2014 (شقتي الدالية)
	نسخة من كشف حساب الأستاذة حفصة برى + نسخة من شيك.	3.700,00 درهم	2018/05/22	3.700,00 درهم	مصاريف الموقوف (شقتي الدالية).
	نسخة من وصل يحمل طابع و توقيع الأستاذة حفصة برى + نسخة من شيك.	5.900,00 درهم	2019/08/15	5.900,00 درهم	تكملة المصاريف الخاصة بالهبة المتعلقة بالرسم العقاري 04/59376 (شقتي الدالية).
	نسخة من وصل يحمل طابع و توقيع الأستاذة حفصة بري + نسخة من شيك.	24.350,00 درهم	2019/08/15	24.350,00 درهم	تسبيق على المصاريف الخاصة بالهبة المتعلقة بالرسم العقاري 04/59376 (شقتي الدالية)
		44.344,00 درهم	2018/04/16	44.344,00 درهم	رسم الضريبة على المباني و الخدمات الجماعية برسم سنوات 2015-2016- 2017+2018 (شقتي الدالية).
	مجموعة نسخ من توصيلات الضرائب + نسخ شيكات.	24/7 أي 10.633,83 درهم	ما بين أكتوبر 2000 و أبريل 2018	36.458,83 درهم	رسم الضريبة على المباني و الخدمات الجماعية برسم سنوات 2016-2017 و 2018 (فيلا تيوريت).
		100.013,83		125.838,83	المجموع

يستنتج من الجدول أعلاه أن مجموع مصاريف شقتي الدالية بلغ ما مجموعه 89.380,00 درهم.
و أن مجموع مصاريف فيلا تيوريت بلغ ما مجموعه 36.458,83 درهم حصة السيدة العزيزة بلخالي
منها 10.633,83 درهم.

4) المصاريف الأخرى و منها على الخصوص نفقات الأجور و الوقود و مصاريف أخرى.



أدلى السيد بلخالفي توفيق بمجموعة وصولات شخصية أحيانا تكون مرفقة بنسخ من شيكات لمبالغ مالية سلمت لأشخاص منهم السيد أعمار أحمد، السيد عبد اللطيف فرحي أو السيد حمزة على أساس أن المستفيد من هذه المبالغ هي السيدة بلخالفي العزيزة، لكن لعدم وجود ما يثبت توصل المدعى عليها بهذه المبالغ فإننا لم نتمكن من التأكد من استفادة السيدة بلخالفي منها.

و تتوزع هذه المصاريف كالتالي :

- مصاريف شهرية (المرفق رقم 32) :

أدلى السيد بلخالفي توفيق بإشهادات على مبالغ مالية كانت تسلم للسيد أعمار أحمد أو السيد فرحي عبد اللطيف من أجل تسليمها للسيدة بلخالفي العزيزة وذلك في الفترة ما بين شهر نونبر 2009 إلى شهر شتنبر 2018، و بلغ مجموعها 677.500,00 درهم.

لم نتمكن من التأكد من استفادة السيدة بلخالفي العزيزة من هاته المصاريف.

- مصاريف الأجرة الشهرية للسيد أعمار أحمد (المرفق رقم 33) :

أدلى السيد بلخالفي توفيق بنسخ من إشهادات تبين أن هناك أجور شهرية بقيمة 1.850,00 درهم عن الفترة من شهر نونبر 2005 إلى فبراير 2013 مع غياب أجرة بعض الشهور داخل المدة المعينة. تم تبرير هذه الأجور بواسطة نسخ من توصيلات خاصة بالسيد بلخالفي توفيق، أو نسخ من وصولات موقع عليها من طرف المستفيد و من طرف السيد بلخالفي توفيق و قد بلغ مجموع هذه الأجور ما قدره 141.600,00 درهم.

و بما أن هذه الأجور ليست مدعمة بأوراق الأداء. و بالتصريحات على الأجور للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي فإننا لم نتأكد من استفادة السيدة بلخالفي العزيزة منها.

- مصاريف الوقود (المرفق رقم 34-35) :

و هي عبارة عن نسخ من مجموعة من البونات مؤرخة ما بين 2004 و 2008 لا تحمل طابع محطة الوقود التي سلمتها، حيث بلغ مجموعها 21.974,75 درهم، كما أنها مصحوبة بنسخ من مجموعة من الشيكات مؤداة إلى محطة الزاهية، حيث بلغ مجموع المبالغ لهذه الشيكات ما قدره 197.713,62 درهم، غير أنه لا يوجد هناك ما يبين أن كميات الوقود المشتراة هذه، استفادت منها السيدة بلخالفي العزيزة.

من جهة أخرى تم الإدلاء ببونات أخرى تحمل هذه المرة طابع و توقيع محطة الزاهية و يتم أداء مقابلها بالشيك مع الإدلاء بنسخ من هذه الشيكات، و قد بلغ مجموع هذه البونات التي تغطي الفترة ما بين 2004 و 2013 ما مجموعه 308.722,91 درهم، لم نتمكن من التأكد من مدى استفادة السيدة بلخالفي العزيزة منها.



- مصاريف السيارة و مصاريف التأمين (المرفق رقم 36) :

حسب الوثائق المدلى بها يتعلق الأمر بشراء سيارة من نوع هوندا، و قد تم الإدلاء بنسخة من الورقة الرمادية التي تحمل إسم السيدة بلخالفي العزيزة، و بنسخة من شيك تحمل رقم 1965133 بمبلغ 217.000,00 درهم في إسم شركة نرجس نكوس سرفيس «Ste Nargisse Négoce et Services» و هي الشركة التي تمثل علامة هوندا في مراكش.

كما أدلى السيد بلخالفي توفيق بنسخة من شيك آخر يحمل رقم 1965134 بمبلغ 5.300,00 على أساس أنه يشكل مصاريف تسجيل السيارة، إلا أن الشيك المذكور لا يحمل إسم المستفيد.

أما فيما يخص مصاريف التأمين أدلى السيد بلخالفي توفيق بنسخة من فواتير التأمين مسلمة من طرف تأمينات المسار لواجبات التأمين عن سيارات مختلفة في إسم السيدة بلخالفي العزيزة و بنسخ من شيكات مبالغها كالتالي :

- فاتورة رقم 41830 : 2.559,95 درهم.
- فاتورة رقم 15046 : 7.578,48 درهم.
- فاتورة رقم 4212 : 2.707,80 درهم.
- فاتورة رقم 11823 : 2.691,83 درهم.
- فاتورة رقم 19372 : 2.663,37 درهم.

درهم 18.201,43

(5) المصاريف المتعلقة بفيللا السعيد (المرفق رقم 37) :

و هي الفيللا ذات الرسم العقاري رقم 33625/M و الكائنة بحي أسيف D رقم 76 مراكش. و هي في ملكية السيدة بلخالفي العزيزة.

- مصاريف السكن و الخدمات الجماعية :

- رسم السكن و الخدمات الجماعية برسم سنة 2008 : 6.300,00 درهم.
- رسم السكن و الخدمات الجماعية برسم سنة 2007 : 6.300,00 درهم.
- رسم السكن و الخدمات الجماعية برسم سنة 2006 : 6.300,00 درهم.
- رسم السكن و الخدمات الجماعية برسم سنة 2005 : 7.592,00 درهم.

درهم 26.492,00

المجموع :



أما بالنسبة للرسوم التالية :

رسم السكن و الخدمات الجماعية برسم سنة 2018 : 6.300,00 درهم.
رسم السكن و الخدمات الجماعية برسم سنة 2017 : 6.300,00 درهم.
رسم السكن و الخدمات الجماعية برسم سنة 2016 : 6.300,00 درهم.
رسم السكن و الخدمات الجماعية برسم سنة 2015 : 6.300,00 درهم.

المجموع : 25.200,00 درهم

فلم يتم الإدلاء بما يفيد أداءها من طرف السيد بلخالفي توفيق.

و قد بلغ مجموعها 25.200,00 درهم.

- مصاريف الكهرباء (المرفق رقم 37 (2)) :

المؤداة من طرف السيد بلخالفي حميد لفائدة فيلا السعيد : 12.127,95 درهم، و ليس من طرف السيد بلخالفي توفيق.

- مصاريف أجرة الحارس السيد أحمد احمي (المرفق رقم 38) :

أدلى السيد توفيق بلخالفي بنسخ لإشهادات تبين أن هناك أجور كانت تمنح للسيد احمي أحمد في الفترة ما بين يناير 2006 و يونيو 2009 و لكن لعدم وجود ما يبين أن السيد احمي أحمد كان يشتغل عند السيدة بلخالفي العزيزة، فإننا لم نتمكن من التأكد من مدى استفادة السيدة بلخالفي العزيزة من هذه المبالغ. و مجموع هذه المبالغ هو : 73.500,00 درهم.

(6) المصاريف المتعلقة بملك جبران :

يجب الإشارة أولا إلى أنه فيما يتعلق بالمصاريف الخاصة بالملك المذكور صرحت السيدة بلخالفي العزيزة بما يلي :

"بخصوص المصاريف المتعلقة بالمحافظة العقارية و الطبوغرافيا و المولد الكهربائي، فإن السيدة العزيزة بلخالفي تؤكد أنها لا علاقة لها بضبعة جبران و إنما تخص المشاريع التي قام المدعي بتشيدها على العقار دون علم أو إذن من الورثة نخص بالذكر هنا محطة الوقود «STATION ATTAWFIK» و المرافق التابعة لها، و أدلت بمستخرج السجل التجاري الخاص بمحطة الوقود"



كما صرح السيد توفيق بلخالفي بأن القطعة الأرضية التي بنيت عليها المحطة المذكورة والمستخرجة من ملك جبران تم كرائها له من طرف المالكين بواسطة عقد كراء في 20 ماي 2013 تم التوقيع عليه من طرف السيد حميد بلخالفي الذي ينوب على باقي الملاك و بواسطة وكالة عامة مؤرخة في 24 و 2013/04/30 و التي تم الإدلاء بنسخة منها و كذا نسخة من عقد الكراء.

حسب شهادة الملكية ذات الرسم العقاري رقم M/26158 فإن الملك المسمى جبران يوجد بعمالة مراكش دائرة البور مساحته 13 هكتار 87 آر و يتكون من أرض فلاحية مغروسة بأشجار الزيتون بها فيلا و بنايات أخرى، تملك منها السيدة بلخالفي العزيزة نسبة 120/31.

- مصاريف الكهرباء (المرفق رقم 39 و 40) :

يتعلق الأمر بالمصاريف الخاصة بالمكتب الوطني للكهرباء عن الفترة الممتدة من أبريل 2004 إلى دجنبر 2019.
الوثائق المدلى بها فيما يخص هذه المصاريف تتكون من فاتورة الكهرباء و التي تكون غالبا مصحوبة بنسخة من الشيك الذي استعمل لأداء مقابلها، و مصحوبة أحيانا كذلك بوصل الأداء.
و قد تم حذف المبالغ التي لا تتوفر على وصل الأداء أو على كشف الحساب الذي يبين اقتطاع مبلغ الشيك.
و هكذا وصل مجموع هذه المصاريف ما مقداره 740.496,74 درهم من المبلغ الأصلي الذي مقداره : 887.854,73 درهم.
و تكون حصة السيدة بلخالفي العزيزة من هذه المصاريف هي 191.294,99 درهم.
و تلك الغير مدعمة بوثائق كافية هي 38.067,33 درهم.

- مصاريف رسوم السكن و الخدمات الجماعية (المرفق رقم 41) :

و هي المتعلقة بالسنوات من 1998 إلى 2015 و بلغ مجموعها 62.239,06 درهم. و قد تم حذف المبالغ التي تم أداؤها قبل تاريخ الوكالة و تلك التي لم يتم الإدلاء بنسخ من الشيكات الخاصة بأدائها لتتحصل في الأخير على مبلغ 22.994,40 درهم و تكون حصة السيدة بلخالفي العزيزة منه هي 5.940,22 درهم.

- مصاريف المحافظة العقارية و أتعاب المهندس الطبوغرافي الخاصة بتحيين العقار (المرفق رقم 42) :

يتضح من خلال الوثائق المدلى بها أن مجموع هذه المصاريف وصل إلى 177.508,00 درهم، منها 167.508,00 درهم مدعمة بوثائق، و 10.000,00 عبارة عن نسخة من شيك في اسم السيد عادل الفيلاي لم يتمكن من معرفة علاقته بالموضوع، و بالتالي سوف تقتصر على احتساب مبلغ 167.508,00 درهم.
و تكون حصة السيدة بلخالفي العزيزة منها 43.272,90 درهم.



(7) المصاريف المتعلقة بالدعوى المرفوعة ضد ورثة روي (المرفق رقم 43) :

يتعلق الأمر بمجموعة فواتير أداها السيد توفيق بلخالفي لدفاع العائلة ضد ورثة روي والتي يعود نصيب السيدة بلخالفي العزيرة فيها بحصة 24/7، وهذه الفواتير تتوزع كآتي :

- فاتورة أتعاب رقم 6319/07 : 16.530,00 درهم.
- فاتورة أتعاب رقم 6297/07 : 7.120,00 درهم.
- فاتورة أتعاب رقم 6351/07 : 5.500,00 درهم.
- فاتورة أتعاب رقم 6352/07 : 3.544,00 درهم.
- فاتورة أتعاب رقم 6213/06 : 19.800,00 درهم.
- فاتورة أتعاب رقم 6172 : 12.840,00 درهم.
- نسخة من شيك رقم 87948 : 30.000,00 درهم.

المجموع : 95.334,00 درهم

و تكون حصة السيدة بلخالفي العزيرة منها هي : 27.805,75 درهم.

(8) المصاريف المتعلقة بالملك المسمى بين المعاصر (المرفق رقم 44) :

و يتعلق الأمر خاصة بمصاريف رسوم السكن و الخدمات الجماعية ذات رقم الجدول : 45838760. حيث أن النسبة التي تعود للسيدة بلخالفي العزيرة هي 7/24.

و هذه المبالغ هي كالتالي :

- سنة 2015 : 796,70 درهم.
- سنة 2014 : 796.70 درهم.
- سنة 2013 : 796.70 درهم.
- سنة 2012 : 796.70 درهم.
- سنة 2011 : 796.70 درهم.
- سنة 2010 : 771.20 درهم.
- سنة 2009 : 822.20 درهم.
- سنة 2008 : 771.20 درهم.
- سنة 2007 : 983.30 درهم.
- سنة 2006 : 983.30 درهم.
- سنة 2005 : 312.80 درهم.

المجموع : 8.627,50 درهم



وقد تم ارفاق هذه الوثائق بنسخة من شيك بمبلغ 4.768,70 درهم يحمل تاريخ 2022/10/31 إلا أنه غير مرفق بوصولات الأداء، ثم إن تاريخه أتى بعد إلغاء الوكالات و لذلك لن يتم احتسابه.

و تكون إذا نسبة السيدة الخالفي العزيزة من المبلغ المتوصل إليه أي 8.627,50 درهم هو :
2.516,35 درهم.

(9) المصاريف الخاصة بمطلب تخفيض الملك المسمى حفرة القادوس (المرفق رقم 45) :

حيث تملك السيدة بلخالفي العزيزة من الملك المذكور حصة 24/7.
المصاريف المبررة هي عبارة عن نسخة من وصل مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بمبلغ 42.743,00 درهم، وهذا الوصل مدعم بنسخة من شيك يحمل نفس المبلغ مؤدى للوكالة المذكورة أما المصاريف الأخرى فهي عبارة عن شيك مسلم للسيد شكري مراد بمبلغ 1.500,00 درهم و مبلغ 500,00 درهم غير مبررة بأية وثيقة لذلك لن يتم احتساب المبلغين الآخرين.

و بذلك تكون حصة السيدة بلخالفي العزيزة من هذه المصاريف هي 7 من 24 حصة بالنسبة لمبلغ 42.743,00 أي ما قدره : 12.466,70 درهم.

(10) مصاريف الضريبة على الدخل (المرفق رقم 46) :

يتعلق الأمر بواجبات الضريبة على الدخل الخاصة بالسيدة بلخالفي العزيزة و المؤداة من طرف السيد بلخالفي توفيق، و التي تتوزع كالتالي :

- سنة 2004 : 3.040,00 درهم.
- سنة 2006 : 3.040,00 درهم.
- سنة 2005 : 3.618,00 درهم.
- سنة 2007 : 3.040,00 درهم.
- سنة 2009 : 425,50 درهم.
- سنة 2009 : 52.943,00 درهم.
- سنة 2010 : 31.180,00 درهم.
- سنة 2011 : 27.448,00 درهم.
- سنة 2012 : 44.579,00 درهم.
- سنة 2013 : 38.696,00 درهم.
- سنة 2014 : 38.336,00 درهم.
- سنة 2015 : 47.406,00 درهم.

المجموع 293.751,50 درهم.



أما المبالغ الأخرى وهي :

- الضريبة على الدخل لسنة 1999 و 2000 بمبلغ 7.221,20 درهم.
- الضريبة على الدخل لسنة 2001 بمبلغ 3.040,00 درهم.
- الضريبة على الدخل لسنة 2002 بمبلغ 3.284,00 درهم.
- الضريبة على الدخل لسنة 2003 بمبلغ 3.253,00 درهم.

فلم يتم الإدلاء بما يفيد أداؤها من نسخ الشيكات أو غيرها لذا سوف لن يتم احتسابها، و مجموع هذه المبالغ هو : 16.798,20 درهم.

11) الضريبة على الدخل الخاصة بالأرباح العقارية الناتجة عن تفويت عقارات (المرفق رقم 47) :

- تفويت عقار لو بلفيدير أولا ذي الرسم العقاري M/17461 حصة السيدة بلخالفي
العزيزة منه : 24/7.

الضريبة المؤداة الخاصة بالسيدة بلخالفي العزيزة 389.494,55 درهم.
المراجعة الضريبية الخاصة بالسيدة بلخالفي العزيزة 200.000,00 درهم.

- تفويت عقار لوح الغابة ذي الرسم العقاري 39136/04 حصة السيدة بلخالفي العزيزة
منه 24/7.

بتاريخ 2009/02/26 تم أداء مبلغ 194.540,00 لمصلحة الضرائب مقابل توصيل في اسم السيدة بلخالفي العزيزة.
ثم بعد المراجعة الضريبية تم أداء مبلغ 414.470,00 درهم بتاريخ 2009/10/26.

- تفويت عقار "عزيزة" ذي الرسم العقاري 38291/04 حصة السيدة بلخالفي العزيزة
منه 24/7.

بتاريخ 2012/07/12 تم أداء مبلغ 36.929,00 درهم لن يتم احتسابه لكونه مؤدى من طرف الموثق محمد العكاري لمصلحة الضرائب ثم بتاريخ 2016/05/04 تم أداء مبلغ 114.506,00 درهم لمصلحة الضرائب كذلك برسم الضريبة على الدخل الخاصة بالأرباح العقارية المتعلقة بالسيدة بلخالفي العزيزة.



في هذا الباب تم الإدلاء بمجموعة توصيلات من مصلحة الضرائب المتعلقة بالضريبة على الأراضي الغير مبنية، لكننا لم نتمكن من التأكد من علاقتها بالملك المذكور لأنها تحمل في كل مرة تعريفا ضريبيا مختلفا.

كما أنه تم الإدلاء بتوصيلات ضريبية متعلقة بمبالغ تم أدائها للمجلس الجماعي لمراكش إلا أنها تحمل إسم السيد بلخالفي حميد.

• تفويت العقار المسمى "بلخالفي" ذي الرسم العقاري 27823/04 حصة السيدة بلخالفي العزيزة منه 24/7.

المبالغ المؤداة بخصوص الضريبة على الدخل المتعلقة بالأرباح العقارية و الخاصة بالسيدة بلخالفي العزيزة هي :
بتاريخ 2010/06/07 : 58.420,00 درهم.
بتاريخ 2010/10/29 : 135.500,00 درهم.

• تفويت عقار عين مولاي عبد المالك العكاري ذي الرسم العقاري 9622/M حصة السيدة بلخالفي العزيزة منه 24/7.

بتاريخ 2017/06/15 تم أداء مبلغ 79.551,00 درهم لمصلحة الضرائب مقابل توصيلين في اسم السيدة بلخالفي العزيزة، لم نتمكن من معرفة من قام بأداء هذه الضريبة.

ثم بعد المراجعة تم أداء مبلغ 466.667,00 درهم بتاريخ 2018/05/07.

في نفس الباب تم الإدلاء بوصيلين للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية يحملان على التوالي 2.150,00 درهم و 90.420,00 درهم يتعلقان بتجزئة العقار المذكور.

و تكون حصة السيدة بلخالفي العزيزة من هذين المبلغين هي : 27.000,00 درهم.

• تفويت عقار عين مولاي عبد المالك العكاري أولا ذي الرسم العقاري رقم 60688/43 حصة السيدة بلخالفي العزيزة منه 24/7.

بتاريخ 2016/11/01 تم أداء مبلغ 162.726,00 درهم مقابل وصل من مصلحة الضرائب يحمل اسم السيدة بلخالفي العزيزة و نسخة من شيك صادر عن السيد بلخالفي توفيق.

و فيما يلي تلخيص لكل المبالغ الخاصة بالضريبة على الدخل فيما يخص الأرباح العقارية و المتعلقة بالسيدة بلخالفي العزيزة.



- 389.494,55 درهم.
- 200.000,00 درهم.
- 194.540,00 درهم.
- 414.470,00 درهم.
- 114.506,00 درهم.
- 58.420,00 درهم.
- 135.500,00 درهم.
- 466.667,00 درهم.
- 27.000,00 درهم.
- 162.726,00 درهم.

2.163.323,55 درهم

(12) مصاريف الهبة العقارية للمتجر زيدون 28 ذي الرسم العقاري رقم 04/59368 (المرفق رقم 48) :

إن الملك المسمى "زيدون 28" ذي الرسم العقاري 04/59368 هو في إسم كريمة السعيد نجلة السيدة بلخالي العزيزة، و قد ترتب عن عملية تفويته عن طريق الهبة للسيدة كريمة السعيد مصاريف هي كالتالي :

- مصاريف الموثق : 9.100,00 درهم شيك بتاريخ 2008/03/07.
- مصاريف الموثق : 8.675,00 درهم شيك بتاريخ 2008/03/07.

17.775,00 درهم

(13) مصاريف رفع اليد على رهون لعقارات في ملكية السيدة بلخالي العزيزة (المرفق رقم 49) :

أدلى السيد توفيق بلخالي بنسخ من شواهد مسلمة من طرف المديرية الجهوية للضرائب تصرح فيها أنها تعطي رفع اليد على رهون مسجلة بتاريخ 2017/07/18 لفائدة الخزينة بمبلغ 458.827,20 درهم، وأنه أدى هذا المبلغ للحصول على رفع اليد بالنسبة للعقارات ذات الرسوم العقارية التالية :

- رسم عقاري رقم : 73420/04.
- رسم عقاري رقم : 73421/04.
- رسم عقاري رقم : 73422/04.
- رسم عقاري رقم : 73423/04.
- رسم عقاري رقم : 73424/04.
- رسم عقاري رقم : 59371/04.
- رسم عقاري رقم : 59372/04.
- رسم عقاري رقم : 59375/04.



إلا أنه و لعدم توفر ما يفيد أداء المبلغ المذكور من نسخة الشيك أو وصل الأداء، فإنه يتعذر إعتبار المبلغ المذكور.

(IV) تحديد المبالغ التي تم تسليمها للسيدة بلخالفي العزيزة بدقة بناء على عمليات الأداء المنجزة من طرف الوكيل تنفيذا للوكالة استنادا إلى وثائق الملف (المرفق رقم 50) :

و يمكن تفصيل هذه المبالغ كالتالي :

المبلغ		بتاريخ	تعيين
في حالة وجود مبررات كافية	في حالة وجود مبررات كافية		
200.000,00 درهم. مسحوب من طرف السيد المتوكل المصطفى.		2009/03/05	نسخة من شيك رقم 557861 حساب رقم 74 مصرف المغرب.
	300.000,00 درهم. نسخة من شيك في اسم السيدة بلخالفي العزيزة غير قابل للتظهير و تم سحبه من البنك.	2009/03/05	نسخة من شيك رقم 557862 حساب رقم 74 مصرف المغرب.
	200.000,00 درهم. نسخة من شيك في اسم السيدة بلخالفي العزيزة غير قابل للتظهير و تم سحبه من البنك.	2017/07/10	نسخة من شيك رقم 1427092 رقم الحساب 58 مصرف المغرب.
	500.000,00 درهم. يظهر من خلال مستخلص الحساب أن المبلغ تم تحويله لحساب السيدة بلخالفي العزيزة.	2018/04/16	تحويل بنكي لصالح السيدة بلخالفي العزيزة حساب رقم 25 الشركة العامة المغربية للأبنك.
	388.000,00 نسخة من كشف حساب يبين تحويل المبلغ	2018/09/20	تحويل بنكي لصالح السيدة بلخالفي العزيزة دون أي تفصيل آخر.
200.000,00	1.388.000,00		المجموع

(V) جدول تلخيصي للمبالغ المؤداة لفائدة السيدة بلخالفي العزيزة :

نوع الأداءات	الأداءات المبررة	الأداءات التي لم نتأكد من استفادة السيدة بلخالفي العزيزة منها
المعاملات الخاصة بشقة إفران.	51.109,00	8.680,00
المعاملات الخاصة بالملك المسمى جبريل.	846.865,50	
المعاملات الخاصة بفيللا تيوريت.	10.633,83	
المعاملات الخاصة بشقتي الدالية.	89.380,00	



677.500,00		نفقات الأجور و الوقود و المصاريف الشهرية و نفقات أخرى.
141.600,00		- مصاريف شهرية.
21.974,75		- الأجرة الشهرية للسيد أعمار أحمد.
197.713,62		- مصاريف الوقود.
308.722,91		
5.300,00	217.000,00	- مصاريف السيارة.
	18.201,43	- مصاريف التأمين.
25.200,00	26.492,00	المصاريف المتعلقة بفيلا السعيد.
12.127,95		- رسوم السكن و الخدمات الجماعية.
73.500,00		- مصاريف الكهرباء.
		- مصاريف أجرة الحارس.
38.067,33	191.294,99	المصاريف المتعلقة بملك جبران.
	5.940,22	- مصاريف الكهرباء.
		- مصاريف رسوم السكن و الخدمات الجماعية.
2.583,33	43.272,90	- مصاريف المحافظة العقارية.
	27.805,75	المصاريف المتعلقة بالدعوى ضد ورثة روي.
1.390,87	2.516,35	المصاريف المتعلقة بالملك المسمى بين المعاصر.
583,33	12.466,70	المصاريف المتعلقة بمطلب تحفيض الملك المسمى حفرة القادوس.
16.798,00	293.751,50	مصاريف الضريبة على الدخل.
	2.163.323,55	الضريبة على الدخل الخاصة بالأرباح العقارية الناتجة عن تفويت عقارات.
	17.775,00	مصاريف الهبة العقارية للمتجر زيدون 28 ذي الرسم العقاري رقم 04/59368.
458.827,20		مصاريف رفع اليد على رهون لعقارات في ملكية السيدة بلخالي العزينة.
200.000,00	1.388.000,00	المبالغ التي تم تسليمها للسيدة بلخالي العزينة.
2.190.569,29	5.405.828,72	



(VI) إبداء ملاحظات فنية أخرى :

(1) صرحت السيدة بلخالفي العزيزة أنها لم تتسلم نصيبها المستحق من بيع مجموعة من العقارات من ضمنها ملك جبريل الذي تم تقسيمه إلى عدة قطع أرضية، وأدلت بنسخ لعقود البيع الخاصة بالملك المذكور.

كما يتعلق الأمر حسب تصريح السيدة بلخالفي العزيزة بأملك أخرى تم بيعها و لم تتمكن من نصيبها منها كالأملك المسماة :

- لوح الغابة.

- بلفيدير.

- ملك عزيزة.

- بلخالفي.

و أدلت بنسخ من عقود البيع الخاصة بالأملك المذكورة.

(2) كما صرحت السيدة بلخالفي العزيزة بأنها لم تتمكن من نصيبها من المداخل الكرائية لمجموعة من العقارات قدمت تفصيلا لها في التصريح المدلى به و أرفقتها بنسخ من عقود الكراء للعقارات المذكورة.

(3) من جهته أدلى السيد توفيق بلخالفي بلائحة لمجموعة من الرهون المترتبة على مجموعة من الأملك التي تملك فيها السيدة بلخالفي العزيزة نسبة على الشياح جراء الحصول على مجموعة من القروض استفادت منها شركة بلخالفي، و أنه لتحرير الأملك المذكورة من الرهون المترتبة عليها و الحصول على إبراء الذمة تم أداء هذه القروض تدريجيا حتى سدادها كاملة، و أنه يجب الأخذ بعين الاعتبار هذه الديون المسددة و الفوائد المتعلقة بها.

و بهذا أنهي مهمتي و لمحكمتمكم الموقرة واسع النظر.

إمضاء الطبراني محمد

خبير قضائي في المحاسبة



الطبراني محمد
113 شارع
عبد الكريم
القطاوي عمارة
الهندسة "D" شقة 7
جليز مراكش
40010
خبير قضائي

المرفقات

المرفق رقم 1 : البعائث المسجلة و الإشعارات بالإستلام.

المرفق رقم 2 : تصريحات الأطراف بجلسة الخبرة.

المرفق رقم 3 : الوثائق المدلى بها من طرف السيدة بلخالفي العزيزة و المفصلة كالتالي :

رقم الوثيقة	الوصف
-	تصريح كتابي.
1	نسختان من وكالتين (2004 و 2013).
2	رسالة إلغاء الوكالات و مراسلة طلب تقرير مفصل عن العمليات.
3	نسخة من وكالة عامة مؤرخة في 29 يناير 1990.
4	نسخة وصل تصفية الحساب للسيد عبد اللطيف فرحي.
5	نسخة لقطة شاشة من نظام الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي تخص السيد عبد الهادي بوسيني.
6	نسخة من البطاقة الوطنية للسيد أعمار أحمد.
7	نسخة وثيقة تفيد تلقي السيد أهامي مبالغ مالية من شركة راضية.
8	مستخرج السجل التجاري لمحطة الوقود « station attawfik ».
9	مستخرج من المعاينة البيانية لمحطة الوقود « station attawfik ».
10	نسخة محضر معاينة مفوض قضائي.
11	نسخ من عقود البيع المتعلقة بالعقارات و هي : 43/63646، 43/63645، 43/16080، 43/63647، 43/63648، 43/63649، 43/63650، 43/63651.
12	مراسلة السيدة العزيزة بالخالفي بتاريخ 27 نونبر 2019.
13	نسخة عقد بيع لعقارات تم شراؤها من شركة "مونا".
14	نسخ من شواهد الملكية المتعلقة بالعقارات التالية زياد 1، زياد 2، زياد 3، زياد 4، زياد 5، زيدون 31، زيدون 32.
15	نسخة إشهاد السيد توفيق بلخالفي بتسلم واجبات الكراء مع وثائق الأداء.
16	نسخ من عقود الكراء لعقارات.
17	نسخ من عقود البيع التي قام بها السيد توفيق بلخالفي.
18	تقرير خبرة عقارية من الخبير السيد عبد القادر زاهي.
19	نسختان من عقدي بيع للعقارات المباعة من قبل السيد حميد بلخالفي.
20	- مستخرج السجل التجاري لشركة « EBB ».



FR143677940MA
Récépissé d'un envoi recommandé
إيصـال بعـيـتة مضمونة

المملكة المغربية
بريد المغرب ش.م

AFFRANCHISSEMENT

القيمة المصرح بها Valeur déclarée	مع إشعار الإستلام Avec accusé de réception	الوزن Poids	نوع البعـيـتة Nature de l'envoi	توقيع الموظف Signature de l'agent
Montant total affranchissement HT		المبلغ الإجمالي بالدرهم		
Montant TVA (Taux : 20%)		مبلغ الضريبة على القيمة المضافة (رسم 20 %)		
Montant à payer TTC		المبلغ الواجب أدائه بالدرهم		

بملا المرسل هذا الإطار بدون تشطيب أو تعديل
Partie à remplir par l'expéditeur sans rature ni surcharge

المرسل إليه (الإسم و العنوان) البريد بنالقي توفيق

المرسل إليه (الإسم و العنوان) البريد بنالقي توفيق

المرسل إليه (الإسم و العنوان) البريد بنالقي توفيق

ATTENTION : En cas de non distribution, et pour éviter que votre envoi soit transmis au service des rebuts, Veuillez indiquer vos noms et adresses sur l'objet.

Barid Al-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège Social : Avenue Moulay Ismail, 10020 - Rabat - Maroc, RC : F
Taxe Professionnelle : 25118200 - Identification Fiscale : 3302916 - ICE : 001431548000085
بريد المغرب « ش.م » رأسها 1.191.399.000,00 درهم، المقر الاجتماعي شارع مولاي إسماعيل حنان، 10020 - الرباط - المغرب،
س.ت: 50413 - الضريبة المهنية: 25118200 - التعريف الضريبي: 3302916 - التعريف الموحد للمقاولة: 001431548000085

CODE : EWP51701 - Version 02 DATE : 08/03/2018

Barid AL-Maghrib S.A. Avis de Réception / de Livraison

CAB		AR143677940MA		L'envoi est dûment remis	
TAD de l'Agence / Centre de Dépôt	TAD de l'agence / Centre de réception de l'avis	Date de distribution	Signature ou cachet et signature du destinataire	تاريخ التوزيع	
خاتم الوكالة / المركز الإبداعي	خاتم الوكالة / المركز الذي يعيد الإشعار	22/10/2017	بالخلفي	توقيع أو خاتم و توقيع المرسل إليه	
A compléter à destination		Renvoyer à (adresse de l'expéditeur)			
المرسل إليه		يعاد إلى عنوان المرسل			
المرسل إليه (الإسم و العنوان) البريد بنالقي توفيق		المرسل إليه (الإسم و العنوان) البريد بنالقي توفيق			
المرسل إليه (الإسم و العنوان) البريد بنالقي توفيق		المرسل إليه (الإسم و العنوان) البريد بنالقي توفيق			

Barid Al-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège social : Avenue Moulay Ismail, 100 20 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat - N° Identification Fiscale : 3302916 - N° de Taxe Professionnelle : 25118200 - ICE : 001431548000085 - Site web : www.poste.ma

Conformément à la loi 09-08, BARID AL-MAGHRIB S.A. vous informe que la collecte des données à caractère personnel vous concernant est faite aux fins de la « gestion des clients ». Les destinataires de ces données sont, le dispositif de contrôle externe, les sous-traitants et les tiers autorisés le cas échéant. Vous pouvez accéder à vos données à caractère personnel, les rectifier ou vous opposer à leur traitement pour des motifs légitimes, par courrier à l'adresse suivante: BARID AL-MAGHRIB S.A. Service conformité, Avenue Moulay Ismail, Hassan 10020, Rabat, ou par courrier électronique: donneespersonnelles@poste.ma. Ce traitement est régi par la loi 09-08 sous le numéro A-GC-364/2017.

مطابق للمقتضى 09-08، بريد المغرب « ش.م » يخبركم أن جميع المعطيات ذات الطابع الشخصي المتعلقة بكم تحت طائلة إقرار « تدبير الوثائق » ويمكن تبليغ هذه المعطيات إلى المصالح المختصة بالمراقبة الخارجية والمداخيل من الأشخاص وكل الأختصاصات المرخص لهم بكم القانون. لتأمين حقوقكم في الوصول والتدقيق والتدقيق لأسباب مشروعة بكم من الأشخاص الذين هم المرخص لهم بريد المغرب « ش.م » مصالحة للمداخيل شارع مولاي إسماعيل حنان، 10020 الرباط أو عبر البريد الإلكتروني: donneespersonnelles@poste.ma. تم الترخيص لهذه المعالجة من طرف اللجنة الوطنية لحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي تحت رقم A-GC-364/2017.



RR143677953MA
Récépissé d'un envoi recommandé

إيصال بعبئة مضمونة

المملكة المغربية
بريد المغرب ش.م

AFFRANCHISSEMENT

تخليص

القيمة المصرح بها Valeur déclarée	مع إشعار الإستلام Avec accusé de réception	الوزن Poids	نوع البعثة Nature de l'envoi	توقيع الموظف Signature de l'agent
Montant total affranchissement HT		38,40		المبلغ الإجمالي بالدرهم
Montant TVA (Taux : 20%)				مبلغ الضريبة على القيمة المضافة (رسم 20 %)
Montant à payer TTC				المبلغ الواجب أدائه بالدرهم

يملأ المرسل هذا الإطار بدون تشطيب أو تعديل
Partie à remplir par l'expéditeur sans rature ni surcharge

المرسل إليه (الاسم والعنوان) : **الإستاد خالد الشكادي**
Expéditeur (Nom et prénom) : **محمد طاهر السواق الشكادي**

المرسل (الاسم الكامل) : **محمد طاهر السواق الشكادي**
تنبيه : بينوا إسمكم وعنوانكم على البعثة حتى لا تحال على مصلحة المهملات في حالة عدم توزيعها.
ATTENTION : En cas de non distribution, et pour éviter que votre envoi soit transmis au service des rebus, veuillez indiquer vos noms et adresses sur l'objet.

Barid AL-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège Social : Avenue Moulay Ismail, 10020 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat
Taxe Professionnelle : 25118200 - Identification Fiscale : 3302916 - ICE : 001431548000085
بريد المغرب « ش.م » رأس مالها 1.191.399.000,00 درهم، المقر الاجتماعي شارع مولاي إسماعيل حسان، 10020 - الرباط - المغرب،
س.ت. 50413 - الضريبة المهنية: 25118200 - التعريف الضريبي: 3302916 - الترخيص الموحد للمقاول: 001431548000085

CODE : EX951701 - Version 02 DATE : 08/03/2018

Barid AL-Maghrib S.A. Avis de Réception / de Livraison
Envoi Recommandé

بريد المغرب ش.م
CN 07
إشعار استلام / تسليم
بعثة مسجلة

CAB		AR143677953MA		L'envoi a été dûment remis	
TAD de l'Agence / Centre de Dépôt	TAD de l'Agence / Centre envoyant l'avis	Date de distribution	تاريخ التوزيع		
خاتم الوكالة / المركز الإيداع	خاتم الوكالة / المركز الذي يعيد الإشعار	Signature ou cachet et signature du destinataire	توقيع أو خاتم وتوقيع المرسل إليه		
Destinataire		Renvoyer à (adresse de l'expéditeur)			
المرسل إليه		يعاد إلى عنوان المرسل			
الإستاد خالد الشكادي					
محمد طاهر السواق الشكادي					
شارع مولاي إسماعيل					
حسان 10020 - الرباط - المغرب					

Barid AL-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège social : Avenue Moulay Ismail, 100 20 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat - N° Identification Fiscale : 3302916 - N° de Taxe Professionnelle : 25118200 - ICE : 001431548000085 - Site web : www.poste.ma

Conformément à la loi 09-08, BARID AL-MAGHRIB S.A. vous informe que la collecte des données à caractère personnel vous concernant est faite aux fins de la « gestion des clients ». Les destinataires de ces données sont : Le dispositif de contrôle externe, les sous-traitants et les tiers autorisés à ces échelons. Vous pouvez accéder à vos données à caractère personnel, les rectifier ou vous opposer à leur traitement pour des motifs légitimes, par courrier à l'adresse suivante : BARID AL-MAGHRIB S.A. Service conformité, Avenue Moulay Ismail, Hassan 10020, Rabat, ou par courrier électronique : donneespersonnelles@poste.ma. Ce traitement a reçu autorisation de la CNPD sous numéro : N-GC-364/2017.

يُطلب لتقانون 09-08 فإن "بريد المغرب" ش.م "يُشعركم أن جميع المعطيات ذات الطابع الشخصي المتعلقة بكم تحت طائلة إهمال "كثير المرتبة" ويمكن لتوزيع هذه المعطيات إلى المصالح الداخلية الإدارية والمالية من المبالغ والأتايف والبريد المرسى لهم بكم القانون. نمارسة حقوقكم في الأوفى والتصحيح والتعويض لأدبيات مشروعة بملكتم الاتصال عبر المراسلة إلى بريد المغرب ش.م مصلحة المراسلة، شارع مولاي إسماعيل، حسان 10020 الرباط أو عبر البريد الإلكتروني : donneespersonnelles@poste.ma. تم الترخيص لهذه المعالجة من طرف اللجنة الوطنية لحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي تحت رقم : A-GC-364/2017



المملكة المغربية

بريد المغرب ش.م

RR143677975MA
Récépissé d'un envoi

إيصال/بيعة مضمونة

AFFRANCHISSEMENT

15 أكتوبر 2017

تخليص

القيمة المصرح بها Valeur déclarée	مع إشعار الاستلام Avec accusé de réception	الوزن Poids	نوع البعثة Nature de l'envoi	توقيع الموظف Signature de l'agent
Montant total affranchissement HT		38113	المبلغ الإجمالي بالدرهم	
Montant TVA (Taux : 20%)			مبلغ الضريبة على القيمة المضافة (رسم 20 %)	
Montant à payer TTC			المبلغ الواجب أدائه بالدرهم	

يملأ المرسل هذا الإطار بدون تشطيب أو تعديل

Partie à remplir par l'expéditeur sans rature ni surcharge

المرسل إليه (الإسم والعنوان) : الأستاذ عبد الله القصور
المرسل (الاسم الكامل) : أ. قاسم أنس ماجوري - ط 4
تنبيه: بينوا إسمكم وعنوانكم على البعثة حتى لا تحال على مصلحة المهنات في حالة عدم توزيعها.

ATTENTION: En cas de non distribution, et pour éviter que votre envoi soit transmis au service des rebuts, Veuillez indiquer vos noms et adresses sur l'objet.

Barid Al-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège Social : Avenue Moulay Ismail, 10020 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat
Taxe Professionnelle : 25118200 - Identification Fiscale : 3302916 - ICE : 001431548000085
بريد المغرب «ش.م» رأسمالها 1.191.399.000,00 درهم، المقر الاجتماعي شارع مولاي إسماعيل حسان، 10020 - الرباط - المغرب،
س.ت: 50413 - الضريبة المهنية: 25118200 - التعريف الضريبي: 3302916 - التعريف الموحد للمفوضية: 001431548000085

CODE : EXP51701 - Version 02 DATE : 08/03/2018

Barid AL-Maghrib S.A

Avis de Réception / Avis de Livraison

بريد المغرب ش.م

اشعار استلام / تسليم

بعثة مسجلة

CN 07

AR143677975MA
Coller le CAB AR ici et le CAB RR au verso

CAB	compléter à destination	TAD de l'Agence/ Centre renvoyant l'avis
TAD de l'Agence/ Centre de Dépôt		

Date de distribution	18/10/2017
Signature ou cachet et signature du destinataire	الأستاذ عبد الله القصور

Destinataire	الأستاذ عبد الله القصور أ. قاسم أنس ماجوري - ط 4 ر.ت: 36 شارع مولاي عبد الله
--------------	--

Renvoyer à (adresse de l'expéditeur)	عبد الله القصور المهني: 10020 ج.ت: 50413
--------------------------------------	--

Barid Al-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège social : Avenue Moulay Ismail, 100 20 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat - N° Identification Fiscale : 3302916 - N° de Taxe Professionnelle : 25118200 - ICE : 001431548000085 - Site web : www.poste.ma

Conformément à la loi 09-08, BARID AL-MAGHRIB S.A. vous informe que la collecte des données à caractère personnel vous concernant est faite aux fins de la « gestion des clients ». Les destinataires de ces données sont, Le dispositif de contrôle externe, les sous-traitants et les tiers autorisés le cas échéant. Vous pouvez accéder à vos données à caractère personnel, les rectifier ou vous opposer à leur traitement pour des motifs légitimes, par courrier à l'adresse suivante: BARID AL-MAGHRIB S.A. Service conformité, Avenue Moulay Ismail, Hassan 10020, Rabat, ou par courrier électronique: donneepersonnelles@poste.ma. Ce traitement a reçu l'autorisation de la CNCP sous numéro: A-GC-364/2017

طبقا لتقانون 09-08 فإن "بريد المغرب ش.م" يهيبكم أن تجميع المعلومات ذات الطابع الشخصي المتعلقة بكم تحت في إطار "كبير الزبائن" ويمكن تلبية هذه المعلومات إلى الصالح لتكثيف والمراقبة الخارجية والمالية من البيانات وكل الأرقام المرفقة أهم بكم القانون. خاصة حقوقكم في الولوج والتصحيح والتدريس لأسباب مشروعة بكم الاتصال عبر المراسلة إلى بريد المغرب ش.م. صناديق الطائفة، شارع مولاي إسماعيل حسان 10020 الرباط أو عبر البريد الإلكتروني: donneepersonnelles@poste.ma. م. الترخيص لهذه العملية من طرف اللجنة الوطنية لحرية حماية المعلومات ذات الطابع الشخصي تحت رقم A-GC-364/2017

09-08 - Version 02 - Date: 08/03/2018



RR143677967MA

Récépissé d'un envoi recommandé

إيصال بعبئة مضمونة

المملكة المغربية

بريد المغرب ش.م

AFFRANCHISSEMENT

15 أكتوبر 2021

القيمة المصرح بها Valeur déclarée	مع إشعار الاستلام Avec accusé de réception	الوزن Poids	نوع البعثة Nature de l'envoi	توقيع الموظف Signature de l'agent
	✓			
Montant total affranchissement HT				
Montant TVA (Taux : 20%)				
Montant à payer TTC				
المبلغ الإجمالي بالدرهم				
مبلغ الضريبة على القيمة المضافة (رسم 20 %)				
المبلغ الواجب أدائه بالدرهم				

يملأ المرسل هذا الإطار بدون تشطيب أو تعديل
Partie à remplir par l'expéditeur sans rature ni surcharge

المرسل إليه (الاسم والعنوان)
المرسل (الاسم الكامل)
تنبه : يبينوا إسمكم وعنوانكم على البعثة حتى لا تفقد على مظاريف المهملة في حالة عدم توزيعها.

ATTENTION : En cas de non distribution, et pour éviter que votre envoi soit transmis au service des rebuts, Veuillez indiquer vos noms et adresses sur l'objet.

Barid Al-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège Social : Avenue Moulay Ismail, 10020 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat
Taxe Professionnelle : 25118200 - Identification Fiscale : 3302916 - ICE : 001431548000085
بريد المغرب «ش.م» رأسمالها 1.191.399.000,00 درهم، المقر الاجتماعي شارع مولاي إسماعيل حسان، 10020 - الرباط - المغرب،
س.ت: 50413 - الضريبة المهنية: 25118200 - التعريف الضريبي: 3302916 - التعريف الموحد للمقاولات: 001431548000085

CODE : EXP51701 - Version 02 DATE : 08/03/2018

Barid AL-Maghrib S.A

Avis de Réception / de Livraison

بريد المغرب ش.م

اشعار استلام / تسليم

بعثة مسجلة

CN 07

إن البعثة سلمت

L'envoi a été dûment remis

CAB

AR143677967MA

Coller le CAB AK ici et le CAB KK au verso

TAD de l'Agence/ Centre de Dépôt

TAD de l'Agence/ Centre renvoyant l'avis

خاتم الوكالة/المركز الذي يعيد الإشعار

A compléter à destination

Date de distribution تاريخ التوزيع

Signature ou cachet et signature du destinataire توقيع أو خاتم وتوقيع المرسل إليه

Destinataire المرسل إليه

السيدة بن خالفي العريضة

فيلد بلخلفي بركة البهجة

أسيحت من الكساح

Renvoyer à (adresse de l'expéditeur) إعادة إلى عنوان المرسل

السيد بن خالفي العريضة

عبد الصارم

الخطاطي عمار

الهندس "D" شقة 7

جبلير مراكش

40010

خبر قضاة

Barid Al-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège social : Avenue Moulay Ismail, 100 20 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat - N° Identification Fiscale : 3302916 - N° de Taxe Professionnelle : 25118200 - ICE : 001431548000085 - Site web : www.poste.ma

Conformément à la loi 09-08, BARID AL-MAGHRIB S.A. vous informe que la collecte des données à caractère personnel vous concernant est faite aux fins de la « gestion des clients ». Les destinataires de ces données sont, Le dispositif de contrôle externe, les sous-traitants et les tiers autorisés le cas échéant. Vous pouvez accéder à vos données à caractère personnel, les rectifier ou vous opposer à leur traitement pour des motifs légitimes, par courrier à l'adresse suivante : BARID AL-MAGHRIB S.A. Service conformité, Avenue Moulay Ismail, Hassan 10020, Rabat, ou par courrier électronique : donneespersonnelles@poste.ma. Ce traitement a reçu autorisation de la CNDP sous numéro : A-GC-364/2017

طبقا للملكية رقم 09-08 فإن « بريد المغرب » «ش.م» يخبركم أن جميع المعطيات ذات الطابع الشخصي المتعلقة بكم تمت في إطار «تدبير العملاء» ووفق هذه المعطيات إلى المصالح المختصة بالوزارة والمختصين من المصالح وكل الأطراف المرخص لهم بمسح القانون. كما تخبركم في الوقت ذاته بالحق في الاطلاع على هذه المعطيات عبر البريد الإلكتروني أو بطلبها من بريد المغرب «ش.م». معاملة المطابقة: شارع مولاي إسماعيل حسان، 10020 الرباط أو عبر البريد الإلكتروني: donneespersonnelles@poste.ma A-GC-364/2017 تم الترخيص لهذه المعاملة من طرف اللجنة الوطنية لحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي تحت رقم

CODE : EXP CN07012 - VERSION 02 DATE : 08/03/2018

TABARANI MOHAMED
Expert Assermenté en Comptabilité
Près le Tribunal d'Appel de Marrakech
Comptable Agrée
113, Av Abdelkrim El Khattabi
Imm El Mohandiz, Bat D, Appt 7,
Guéliz Marrakech
Tél : 05.24.43.60.74 Fax : 05.24.43.60.81

الطبراني محمد
خبير قضائي
لدى محكمة الاستئناف بمراكش
محاسب معتمد
113 عمارة المهندس شارع عبد الكريم الخطابي
بلوك D، شقة 7
جليز مراكش
الهاتف: 05.24.43.60.74 فاكس: 05.24.43.60.81

Marrakech, le 15 أكتوبر 2024 مراكش، في

السيدة بلخافي العزيزة
فيلا بلخافي بركة البهجة
اسيف ب
مراكش

قضية :
ملف رقم : 2023/1201/463.
حكم رقم :
بتاريخ : 2024/06/24

سيدي،

أنهي إلى علمكم أنني عينت من طرف المحكمة كخبير في القضية المشار إليها طرته
وعليه أرجو منكم الحضور إلى مكنتي أنتم أو من يقوم مقامكم مصحوبين بسائر الوثائق
المتعلقة بالنزاع والمتوفرة لديكم.

وذلك يوم الأربعاء 30 أكتوبر 2024 على الساعة الخامسة مساء.

وتقبلوا فائق الاحترام والتقدير.

إمضاء :
الطبراني محمد





Mise en instance et non
reclame dans les delais

السيدة بلخافي العزيزة
فيلا بلخافي بركة البهجة
اسيف ب
مراكش



LR/AR



MARRAKECH
Poste de Marrakech

13/01/2014
40010
S. B. V. M.

PRIO ☐ AR ☐



Veuillez scanner



سليم بن الوافي

Remise Centre
Signature

4



N° 517



RR143677984MA

المملكة المغربية
بريد المغرب ش.مRécépissé d'un envoi recommandé
إيصال بعينة مضمونة

AFFRANCHISSEMENT

15 أكتوبر 2024

القيمة المصرح بها Valeur déclarée	مع إشعار الاستلام Avec accusé de réception	الوزن Poids	نوع البعينة Nature de l'envoi	توقيع الموظف Signature de l'agent
Montant total affranchissement HT			المبلغ الإجمالي بالدرهم	
Montant TVA (Taux : 20%)			مبلغ الضريبة على القيمة المضافة (رسم 20 %)	
Montant à payer TTC			المبلغ الواجب أدائه بالدرهم	

CODE : EXP51701- Version 02 DATE : 08/03/2018

يملأ المرسل هذا الإطار بدون تشطيب أو تعديل
Partie à remplir par l'expéditeur sans rature ni surcharge

المرسل إليه (الاسم والعنوان) : **السيد محمد بن علي**

المرسل (الاسم الكامل) : **رياض سعاد رشيد شفاون**

تتبعه : بينا اسمكم وعنوانكم على البعينة حتى لا تحال على مصلحة المصحات في حالة عدم توزيعها.

ATTENTION : En cas de non distribution, et pour éviter que votre envoi soit transmis au service des rebuts, Veuillez indiquer vos noms et adresses sur l'objet.

Barid AL-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège Social : Avenue Moulay Ismail, 10020 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat
Taxe Professionnelle : 25118200 - Identification Fiscale : 3302916 - ICE : 001431548000085
بريد المغرب «ش.م» رأس مالها 1.191.399.000,00 درهم، المقر الاجتماعي شارع مولاي إسماعيل حسان، 10020 - الرباط - المغرب،
س.ت: 50413 - الضريبة المهنية: 25118200 - التعريف الضريبي: 3302916 - التعريف الموحد للمقاول: 001431548000085

Barid AL-Maghrib S.A.



AR143677984MA

يد المغرب ش.م
اشعار استلام / تسليم
بعينة مسجلة
CN 07

CAB Coller le CAB AR ici et le CAB RR au verso		إن البعينة سلمت L'envoi a été dûment remis	
TAD de l'Agence / Centre de Dépôt خاتم الوكالة/المركز الإيداع	TAD de l'Agence / Centre renvoyant خاتم الوكالة/المركز الذي يعيد الإشعار	Date de distribution 12/10/2024	توقيع أو ختم أو توقيع المرسل إليه
Destinataire : السيد محمد بن علي رياض سعاد رشيد شفاون الحمد الشوي مر الكش		Renvoyer à (adresse de l'expéditeur) عبد الله الشوي مر الكش عبد الكريم الخطيب المهندس د. الشوي مر الكش خضير قضائي	

Barid AL-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège social : Avenue Moulay Ismail, 100 20 - Rabat - Maroc,
RC : 50413 Rabat - N° Identification Fiscale : 3302916 - N° de Taxe Professionnelle : 25118200 - ICE : 001431548000085 - Site web : www.poste.ma

Conformément à la loi 09-08, BARID AL-MAGHRIB S.A. vous informe que la collecte des données à caractère personnel vous concernant est faite aux fins de la « gestion des clients ». Les destinataires de ces données sont, le dispositif de contrôle externe, les sous-traitants et les tiers autorisés à les traiter. Vous pouvez accéder à vos données à caractère personnel, les rectifier ou vous opposer à leur traitement pour des motifs légitimes, par courrier à l'adresse suivante : BARID AL-MAGHRIB S.A. Service conformité, Avenue Moulay Ismail, Hassan 10020, Rabat, ou par courrier électronique : donneespersonnelles@poste.ma. Ce traitement a reçu l'autorisation de la CNDP sous numéro : A-GC-364/2017.

للتأشير: 09-08 فإن "بريد المغرب" ش.م.م. يذكركم أن جميع البيانات ذات الطابع الشخصي المتعلقة بكم يتم جمعها في إطار "البيانات الشخصية" ويستخدمها "بريد المغرب" ش.م.م. لإدارة العلاقة مع العملاء. هذه البيانات هي ملكية "بريد المغرب" ش.م.م. ولا يمكن توزيعها أو استخدامها لأغراض أخرى غير تلك التي تم جمعها من أجلها. يمكنك الوصول إلى هذه البيانات الشخصية، تصحيحها أو الاعتراض على استخدامها، وذلك من خلال إرسال رسالة إلكترونية إلى البريد الإلكتروني: donneespersonnelles@poste.ma. هذا المعالجة قد حصلت على موافقة من طرف اللجنة الوطنية لحماية البيانات الشخصية تحت رقم: A-GC-364/2017.



RR143677998MA

المملكة المغربية
بريد المغرب ش.مRécépissé d'un envoi recommandé
إيصال بعبئة مضمونة

AFFRANCHISSEMENT

القيمة المصرح بها Valeur déclarée	مع إشعار الإستلام Avec accusé de réception	نوع البعينة Nature de l'envoi	توقيع الموظف Signature de l'agent
	✓		
Montant total affranchissement HT		المبلغ الإجمالي بالدرهم	
Montant TVA (Taux : 20%)		مبلغ الضريبة على القيمة المضافة (رسم 20 %)	
Montant à payer TTC		المبلغ الواجب أدائه بالدرهم	

يملأ المرسل هذا الإطار بدون تشطيب أو تعديل
Partie à remplir par l'expéditeur sans rature ni surcharge

Destinataire (Nom et Adresse)

Expéditeur (Nom et prénom)

المرسل إليه (الاسم و العنوان) : **الإسكندرية محمد الطحارحي**
المرسل (الاسم الكامل) : **باب دكالة قنات 113 بنابر مركز الأعمال البراج**
تنبيه : بينوا إسمكم و عنوانكم على البعينة حتى لا تحال على مصلحة المصالح في حالة عدم توزيعها
ATTENTION : En cas de non distribution, et pour éviter que votre envoi soit transmis au service des rebuts, Veuillez indiquer vos noms et adresses sur l'objet.Barid Al-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège Social : Avenue Moulay Ismail, 10020 - Rabat - Maroc, RC : 50413 Rabat
Taxe Professionnelle : 25118200 - Identification Fiscale : 3302916 - ICE : 001431548000085
بيود المغرب « ش.م » رأسمالها 1.191.399.000,00 درهم، المقر الإجتماعي شارع مولاي إسماعيل حسان، 10020 - الرباط - المغرب،
س.ت. 50413 - الضريبة المهنية : 25118200 - التعريف الضريبي : 3302916 - التعريف الموحد للمقاولة : 001431548000085

CODE : EXP51701- Version 02 DATE : 08/03/2018

Barid AL-Maghrib S.A.

Avis de Réception / de Livraison



AR143677998MA

Coller le CAB AR ici et le CAB RR au verso

المغرب ش.م
اشعار استلام / تسليم
بعينة مسجلة
CN 07إن البعينة سلمت
L'envoi a été dûment remis

CAB	TAD de l'Agence / Centre de Dépôt	TAD de l'agence / Centre renvoyant l'avis
	خاتم الوكالة / المركز الإيصال	خاتم الوكالة / المركز الذي يبعث الإيصال

Date de distribution
تاريخ التوزيع
Signature ou cachet et signature du destinataire
توقيع أو خاتم و توقيع المرسل إليهالمرسل إليه : **الإسكندرية محمد الطحارحي**
باب دكالة قنات 113 بنابر
مركز الأعمال البراج
المنطقة 113 بنابرRenvoyer à (adresse de l'expéditeur)
يعاد إلى عنوان المرسل
الإسكندرية محمد الطحارحي
المنطقة 113 بنابر
مركز الأعمال البراج
المنطقة 113 بنابرBarid Al-Maghrib, S.A. Capital Social : 1.191.399.000,00 Dhs, Siège social : Avenue Moulay Ismail, 100 20 - Rabat - Maroc,
RC : 50413 Rabat - N° Identification Fiscale : 3302916 - N° de Taxe Professionnelle : 25118200 - ICE : 001431548000085 - Site web : www.poste.ma

Conformément à la loi 09-08, BARID AL-MAGHRIB S.A. vous informe que la collecte des données à caractère personnel vous concernant est faite au titre de la « gestion des clients ». Les destinataires de ces données sont : Le dispositif de contrôle externe, les sous-traitants et les tiers autorisés la cas échéant. Vous pouvez accéder à vos données à caractère personnel, les rectifier ou vous opposer à leur traitement pour des motifs légitimes, par courrier à l'adresse suivante : BARID AL-MAGHRIB S.A. Service client, Avenue Moulay Ismail, Hassan 10020, Rabat, ou par courrier électronique : donneespersonnelles@poste.ma. Ce traitement a reçu autorisation de la CNPD, sous numéro : A-GC-364/2017.

يحق للمواطني 09-08 والى "بريد المغرب" ش.م. توفيركم أن جميع المعلومات ذات الطابع الشخصي المتعلقة بكم تحت في إطار تقديم
خدمات "بريد المغرب" ش.م. يمكن تجميع هذه المعلومات إلى المصالح المختصة بالمراقبة الخارجية والمواطنين من المعلنين وعلى الأخص المرسلين لهم بكم
المرسلين. معلوماتكم في المراسلات والتوزيع، وأسباب مشروعة بكم الاتصال من المراسلة إلى "بريد المغرب" ش.م.
مصلحة المراقبة، شارع مولاي إسماعيل حسان، 10020 الرباط أو عبر البريد الإلكتروني : donneespersonnelles@poste.ma
تم الترخيص لهذه المعالجة من طرف اللجنة الوطنية لحماية البيانات تحت رقم : A-GC-364/2017

مكتب الخبرة في المحاسبة

الخبير محمد الطبراني

مراكش، في 08... يونيو 2024

المرجع :

محضر
تصريحات أطراف النزاع

مأخوذ من 2023/1201/463
تاريخ 2024/08/24

إنه بالتاريخ المذكور أعلاه حضر إلى مكتبنا السيد حمزة السيد
بطاقتة الوطنية رقم E74548 وأدلى لنا بتصريح كتابي
وبمجموع وثائق وهي المرفوعة بالإلصاق المرفقة
هذا التصريح :

Hamza SPED

التوقيع

إشعار استلام وثائق

أنا الموقع أدناه، أشهد باستلامي للوثائق التالية المقدمة من السيدة العزيزة بلخالفي:

رقم الوثيقة	الوصف
-	تصريح كتابي
1	نسختان من وكالتين (2004 و 2013)
2	رسالة إلغاء الوكالات ومراسلة طلب تقرير مفصل عن العمليات
3	نسخة من وكالة عامة مؤرخة في 29 يناير 1990
4	نسخة وصل تصفية الحساب للسيد عبد اللطيف فرحي
5	نسخة لقطة شاشة من نظام الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي تخص السيد عبد الهادي بوسيني
6	نسخة من البطاقة الوطنية للسيد أعمار أحمد
7	نسخة وثيقة تفيد تلقي السيد أهني مبالغ مالية من شركة راضية
8	مستخرج السجل التجاري لمحطة الوقود "station attawfik"
9	نسخة من المعاينة البيانية لمحطة الوقود "station attawfik"
10	نسخة محضر معاينة مفوض قضائي
11	نسخ من عقود البيع المتعلقة بالعقارات: وهي: 43/63646, 43/63645, 43/160/80, 43/63647, 43/63648, 43/63649, 43/63650, 43/63651
12	مراسلة السيدة العزيزة بلخالفي بتاريخ 27 نونبر 2019
13	نسخة عقد بيع لعقارات تم شراؤها من شركة "مونا"
14	نسخ من شواهد الملكية المتعلقة بالعقارات التالية زياد 1، زياد 2، زياد 3، زياد 4، زياد 5، زيدون 31، زيدون 32.
15	نسخة إشهاد السيد توفيق بلخالفي بتسلم واجبات الكراء مع وثائق الأداء
16	نسخ من عقود الكراء لعقارات
17	نسخ من عقود البيع التي قام بها السيد توفيق بلخالفي
18	تقرير خبرة عقارية من الخبير السيد عبد القادر زاهي
19	نسختان من عقدي بيع للعقارات المباعة من قبل السيد حميد بلخالفي
20	مستخرج السجل التجاري لشركة "EBB"

بتاريخ: 08/11/2024

الإسم والتوقيع:

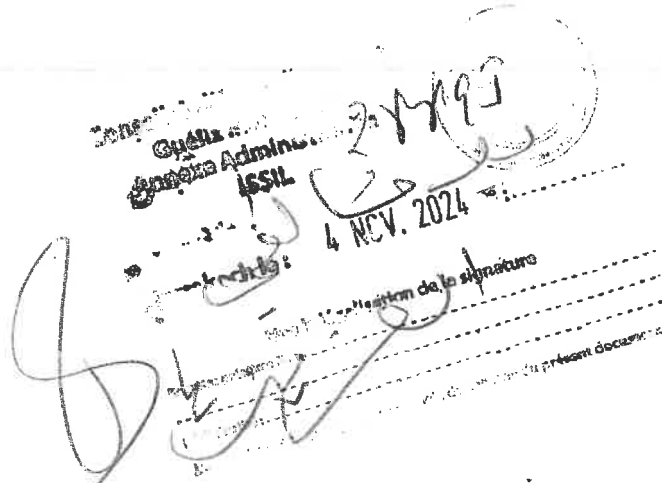
حميد السيد

السيد توفيق بلخالفي

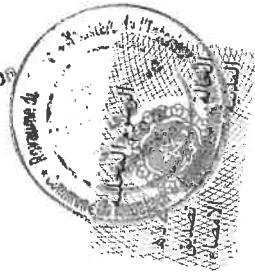
وكالة خاصة

أنا الموقعة أسفله السيدة العزيزة بلخالفي الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911
أمنح بمقتضاها توكيلاً خاصاً للسيد حمزة السعيد الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم
E745438 وذلك قصد النيابة عني وتمثيلي في القضية رقم 2023/1201/463 أمام الخبير
السيد محمد الطبراني.

إمضاء السيدة العزيزة بلخالفي



السيد : السعيد ايت هادي
Pour le président et par délégation
ESSAID AIT ABBES



ROYAUME DU MAROC

CARTE NATIONALE D'IDENTITE



المملكة المغربية

البطاقة الوطنية للتعريف



HAMZA

SAID

Né le 23.09.1979

MARRAKECH

Hamza Said

مزداد بتاريخ 23.09.1979 ب مراكش

المدير العام للأمن الوطني



عبد الحفيظ حموشي





E745438

رقم

Valable jusqu'au 03.02.2032

صالحة إلى غاية

CAN 011536

N° E745438 رقم 2153/1979 رقم الحالة المدنية

بن محمد بن محمد
ولمزيعة بنت البشير

OP152H0B

Sexe M الجنس

Fils de MOHAMED ben MOHAMED
Fils de LAAZIZA bent BACHIR

المينون إقامة الدالية عمارة 4 الشقة 2 ماجوريل مراكش

Adresse RES DALIA IM 4 APT 2 MAJORELLE MARRAKECH

مكتب الخبرة في المحاسبة

الخير محمد الطبراني

مراكش، في 13.10.2024

المرجع :

محضر

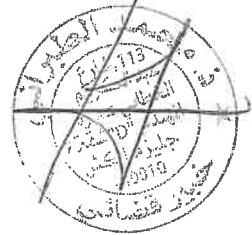
تصريحات أطراف النزاع

هاتف رقم : 2023/11201/463
تاريخ : 2024/06/24

إلى بانكا ريج المذكور أعلاه حضر إلى مكتبنا السيد الخلف
توقيف، وأدلى لنا بمجموعة وثائق وهي الموصودة ضمن اللائحة
المرفقة بهذا التقرير.

توقيف بلعالي

الخير محمد



ROYAUME DU MAROC
CARTE NATIONALE D'IDENTITE



المملكة المغربية
البطاقة الوطنية للتعريف



TAOUFIQ

BELKHALFI

Né le

30.06.1967

MARRAKECH

المدير العام للأمن الوطني

عبد اللطيف حموشي



توفيق

بلخالفي

مؤداد بتاريخ

ب. مراكش

N° E319233

رقم

Valable jusqu'au 11.06.2031

صالحة إلى غاية

CAN 178372







بلخالفي توفيق

إلى السيد : الطبراني محمد، خبير

مرجع: 2023/1201/463

قضية الخبرة القضائية

الموضوع: إيداع الملفات

مراكش، في 2024/11/04

Taoufik BELKHALFI
1^{er} étage, Centre Commercial Zetoun 91
Amerchich Gueliz - Marrakech

جدول إرسال رقم 1

ملاحظات	عدد	تعيين
		السيد المحترم،
		يشرفني أن أبعث إليكم الوثائق التالية:
	1	1. وكالة خاصة موثقة من السيد بلخالفي حميد لفائدة السيد بلخالفي توفيق (نسخة أصلية)
	1	2. (إشهاد) فيلالي عادل (نسخة طبق الأصل)
	1	3. (إشهاد) بوسيني عبد الهادي (نسخة طبق الأصل)
	2	4. ملف نفقات شقة إفران (ملف رقم 1)
	2	5. ملف الوكالات العامة بالعربية والفرنسية والمصاريف (ملف رقم 2)
	2	6. ملف قضية ورثة بلخالفي (ملف رقم 3)
	2	7. ملف رسم السكن و رسم الخدمات الجماعية رقم 45331435 فيلا تيوريت الرسم العقاري رقم M/33645 (ملف رقم 4)
	2	8. ملف إيصال نفقات السيد اعداد أحمد (ملف رقم 5)
	2	9. ملف فاتورة الكهرباء O.N.E.E ملك جبران الرسم العقاري رقم M/26158 (ملف رقم 6)
	2	10. ملف فاتورة الكهرباء O.N.E.E ملك جبران الرسم العقاري رقم M/26158 (ملف رقم 7)
	2	11. ملف أجور الحارس احمي أحمد - فيلا السعيد (ملف رقم 8)

Taoufiq BELKHALFI
1^{er} étage, Centre Commercial Zaitoun 11
Amenchich Gueliz - Marrakech

- 2 12. ملف أجور اعداد احمد (ملف رقم 9)
- 2 13. ملف رسم السكن و رسم الخدمات الجماعية رقم 45333825
فيلا السعيد (ملف رقم 10)
- 2 14. ملف النفقات لفائدة بلخالفي العزيزة (ملف رقم 11)
- 2 15. ملف دفعات الضريبة على الأجر بلخالفي العزيزة (ملف رقم 12)
- 2 16. ملف قسائم و شيكات وقود سيارة اعداد احمد (بن حسن
(ملف رقم 16)
- 2 17. ملف راديا - فيلا السعيد الرسم العقاري رقم M /33625
(ملف رقم 17)
- 2 18. ملف قضية بلخالفي البشير/ورثة رويث (ملف رقم 18)
- 2 19. ملف قضية هبة الرسم العقاري رقم 04/59376 لفصل السعيد
(ملف رقم 19)
- 2 20. ملف ورثة البشير بلخالفي الضريبة على الأرباح العقارية
رقم 45361560 (ملف رقم 20)
- 2 21. ملف ورثة البشير بلخالفي رسم السكن و رسم الخدمات الجماعية
رقم 92330670 ملك جبران (ملف رقم 1/20)
- 2 22. ملف التأمينات (ملف رقم 21)
- 2 23. ملف تحيين الملكية ملك جبران الرسم العقاري رقم M /26158
(ملف رقم 22)
- 2 24. ملف هبة عقارية للمتجر زيدون 28 الرسم العقاري رقم 04/59368
(ملف رقم 23)
- 2 25. ملف اثبات الصفة العقارية للرسوم العقارية -04/73421-04/73420
-04/59372-04/59371-04/73424-04/73423-04/73422
04/59375 (ملف رقم 24)
- 2 26. ملف ملك بوعلام (حفرة القادوس) (ملف رقم 25)
- 2 27. ملف مصاريف البنزين فواتير و شيكات (ملف رقم 27)
- 2 28. ملف نسخ الشيكات و التحويلات البنكية (ملف رقم 28)
- 2 29. ملف شهادات الملكية، الرفع من الرهون، الاتفاقيات، الضرائب،
(ملف رقم 29)

2

30. ملف عقود بيع المحلات التجارية، الطوابق، والشقق (ملف رقم 30)

نتمنى لكم استلامًا جيدًا،

يرجى قبول، سيدي، تعبيرنا عن أسمى عبارات التقدير والاحترام

ملاحظة: بناءً على طلب الخبير السيد طبراني محمد، تم توقيع وختم جميع الصفحات من قبل السيد توفيق بلخالفي

Taoufik BELKHALFI
1^{er} étage, Centre Commercial Zeitoun 91
Amerchich Gueliz - Marrakech

استثناء أي خطأ أو سهو

تم استلام الوثائق المذكورة أعلاه

في بتاريخ.....

BELKHALFI TAOUFIQ

A l'attention de Monsieur

Mr TABARANI MOHAMED Expert

Affaire Expertise Tribunal

Ref : 463/1201/2023

Objet : Dépôt des relevés bancaires

Marrakech, le 04/11/2024

BELKHALFI
Taooufiq
Expertise Tribunal
Marrakech

BORDEREAU D'ENVOI n° 2

DESIGNATION	QTE (copies)	OBSERVATIONS
Monsieur, J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint les copies des relevés bancaires suivants :		
• Banque C.D.M - compte 74 - Relevé année 2006 (mois 02+03+05/2006) - Relevé année 2007 (mois 03+12/2007) - Relevé année 2009 (mois 02/2009) - Relevé année 2009 (mois 03/2009) - Relevé année 2009 (mois 06/2009) - Relevé année 2009 (mois 07/2009) - Relevé année 2010 (mois 05+06+08+12/2010)	2 2 2 2 2 2 2	
• Banque S.G.M.B - compte 25 - Relevé année 2005 (mois 09/2005) - Relevé année 2006 (mois 04/2006) - Relevé année 2007 (mois 05/2007) - Relevé année 2007 (mois 08/2007) - Relevé année 2008 (mois 06/2008) - Relevé année 2010 (mois 05+06+7/2010) - Relevé année 2011 (mois 01+03+05+08+10+11/2011) - Relevé année 2012 (mois 02+05+12/2012) - Relevé année 2013 (mois 02+05+06/2013) - Relevé année 2014 (mois 02+05+07/2014) - Relevé année 2015 (mois 05/2015) - Relevé année 2018 (du 01/01/2018 au 30/03/2018) - Relevé année 2018 (du 01/04/2018 au 29/06/2018)	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	
• Banque S.G.M.B - compte 71 - Relevé année 2019 (du 01/01/2019 au 29/03/2019) - Relevé année 2019 (du 01/04/2019 au 28/06/2019) - Relevé année 2019 (du 01/07/2019 au 30/09/2019)	2 2 2	
• Banque C.D.M - compte 76 - Relevé année 2012 (mois 12/2012)	2	
• Banque BMCI - compte 85 - Relevé année 2011 (mois 04/2011) - Relevé année 2012 (mois 03+07/2012) - Relevé année 2014 (mois 06+07/2014)	2 2 2	

- **Banque CDM - compte 32**
 - Relevé année 2005 (mois 10/2005)
- **Banque CDM - compte 58**
 - Relevé année 2015 (mois 11/2015)
 - Relevé année 2017 (mois 08/2017)
 - Relevé année 2022 (mois 12/2022)

2

2

2

2

En vous souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

NB : A la demande de l'expert Mr TABARANI MOHAMED, Toutes les feuilles sont signées et cachetées par Mr TAOUFIQ BELKHALFI.

Sauf erreur ou omission

A, le

Reçu les pièces ci-dessus



BELKHALFI TAOUFIQ

A l'attention de Monsieur

Mr TABARANI MOHAMED Expert

Affaire Expertise Tribunal

Ref : 463/1201/2023

Marrakech, le 04/11/2024

BELKHALFI
1^{er} étage, 01, rue de la Liberté, 34000 Montpellier
Téléphone : 04 67 12 34 56 - Fax : 04 67 12 34 57 - Marrakech

BORDEREAU D'ENVOI n° 3

DESIGNATION	QTE (copies)	OBSERVATIONS
Monsieur, J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint les documents suivants :		
Relevés bancaires certifiés conformes :		
• Banque S.G.M.B - compte 25 - Relevé année 2005 (mois 11/2005) - Relevés année 2006 (mois 05+06+07+08) - Relevés année 2007 (mois 04+09) - Relevé année 2010 (mois 12/2010) - Relevés année 2011 (mois 02+04+06+07+09+12) - Relevés année 2012 (mois 01+03+04+07+08+10) - Relevés année 2013 (mois 01+03+04+05+07) - Relevé année 2014 (mois 12/2014) - Relevé année 2015 (mois 01+06+07+10)	2 2 2 2 2 2 2 2 2	
• Banque S.G.M.B - compte 76 - Relevé année 2007 (mois 04/2007)	2	
• Banque C.D.M - compte 32 - Relevé année 2005 (mois 07 et 08/2005) - Relevé année 2006 (mois 02/2006)	2 2	
• Banque C.D.M - compte 74 - Relevé année 2004 (mois 08 et 10/2004) - Relevé année 2005 (mois 03/2005) - Relevés année 2006 (mois 06+09+10+11+12) - Relevés année 2007 (mois 01+02+06+07+08) - Relevés année 2008 (mois 06+07+09) - Relevés année 2009 (mois 01+03+04+05+06+09+10+11+12) - Relevés année 2010 (mois 01+02+03+04+05+10+11)	2 2 2 2 2 2 2	
• Banque C.D.M - compte 58 - Relevé année 2013 (mois 09+10+11+12) - Relevé année 2014 (mois 01+02+03+04+05+06+07+08+10) - Relevé année 2015 (mois 01+03+04+05+09+10+12) - Relevé année 2016 (mois 03+05+06+07+10+11+12) - Relevé année 2017 (mois 01+03+04+05+06+07+10) - Relevé année 2018 (mois 01+02+04+05+06+07+09)	2 2 2 2 2 2	

- **Banque BMCI – compte 85**

- Relevé année 2011 (mois 05+09/2011)
- Relevé année 2012 (mois 05+06+12)
- Relevé année 2013 (mois 06/2013)
- Relevé année 2014 (mois 09/2014)

2
2
2
2

En vous souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

NB : A la demande de l'expert Mr TABARANI MOHAMED, Toutes les feuilles sont signées et cachetées par Mr TAOUFIQ BELKHALFI.

Sauf erreur ou omission

Reçu les pièces ci-dessus

A, le



مكتب الخبرة في المحاسبة

الخبير محمد الطبراني

مراكش، في 30... أكتوبر 2024

المرجع:

محضر

تصريحات أطراف النزاع

هــد رقم: 463/1201/2023
تاريخ: 24/06/2024

إتية بالتاريخ المذكور حضر إلى مكتب السيد بلخالقي توفيق
لها قبة الوطيس رقم 319233 E
وأدلى لنا بمجموعة وثائق وهي:

- نسخة مصدق عليها من وكالة مؤرخة بتاريخ 29 يناير 1990م
- نسخة من وكالة بتاريخ 5 نوفمبر 1990م
- نسخة من وكالة مؤرخة بتاريخ 24 و 30 أبريل 2013م
- نسخة من وكالة مؤرخة بتاريخ 4 مارس 2004م
- وتعهدت مهلة مائة يوم لإحضار الوثائق المتبقية

توفيق بلخالقي

الخبير محمد الطبراني

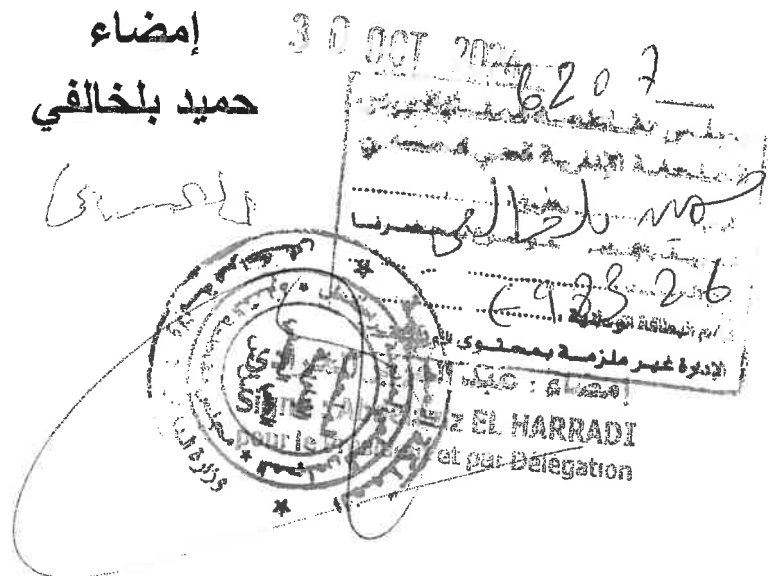


وكالة خاصة

أنا الموقع أسفله السيد حميد بلخالفي الحامل للبطاقة الوطنية
رقم E98326 امنح بمقتضاها توكيلا خاصا للسيد توفيق بلخالفي
الساكن بإقامة راضية الطابق الثالث رقم 17 و الحامل للبطاقة الوطنية
رقم E319233 للنيابة عني و تمثيلي في القضية رقم
2023/1201/463 أمام الخبير السيد الطبراني محمد خير لدى
المحكمة بمراكش .

إمضاء
حميد بلخالفي

الخبير



ROYAUME DU MAROC
CARTE NATIONALE D'IDENTITE



المملكة المغربية
البطاقة الوطنية للتعريف



HAMID

BEL KHALFI

Né le

20.12.1942

à MARRAKECH MEDINA MARRAKECH

المدير العام للأمن الوطني

عبد اللطيف حموشي



حميد

بلخالفي

مزداد بتاريخ

ب مراكش المدينة مراكش

N°

E98326

رقم

صالحة إلى غاية 23.09.2030 Valable jusqu'au

CAN 256800

N° E98326 رقم N° état civil 1206/1953 رقم الحالة المدنية



OPI2XM70

بن البشير

و راضية بنت الهاشمي

Sexe M الجنس

Fils de BACHIR

Et de RADIA bent LAGHEMI

العنوان الحي الشتوي زنقة ابن اوداري مراكش

Adresse QU HEVERNAGE RUE IBN OUDARI MARRAKECH

IDMAROPI2XM70<7E98326<<<<<<<<<<
4212205M3009233MAR<<<<<<<<<<<<8
BEL<KHALFI<<HAMID<<<<<<<<<<<<<<<

بلخالفي توفيق

إلى السيد: الطبراني محمد، خبير

مرجع: 2023/1201/463

قضية الخبرة القضائية

مراكش، في 2025/01/28

Taoufik BELKHALFI
1^{er} étage, Centre Commercial Zeitoun 91
Amerchich-Gueliz - Marrakech

جدول إرسال رقم 4

ملاحظات	عدد	تعيين
		سيدي، يسرني أن أبعث إليكم رفقة هذا الإرسال الوثائق التالية:
	3	- محضر اجتماع للشركة العقارية منى ش ذ م م بتاريخ 2022/06/30 (الشريكان الوحيدان خالد بلخالفي و توفيق بلخالفي).
	1	- مبلغ 500000.00 درهم نقدا تم تسليمه من طرف المتوكل مصطفى إلى السيدة بلخالفي العزيزة بتاريخ 2006/04/03 مبلغ 200000.00 درهم نقدا تم تسليمه من طرف المتوكل مصطفى إلى السيدة بلخالفي العزيزة بتاريخ 2006/04/24 نتمنى لكم استلاماً موفقاً، وتفضلوا، سيدي، بقبول فائق الاحترام والتقدير

استثناء أي خطأ أو سهو

تم استلام الوثائق المذكورة أعلاه

في، بتاريخ.....

بلخالفي توفيق

إلى السيد : الطبراني محمد، خبير

مرجع: 2023/1201/463

قضية الخبرة القضائية

مراكش، في 2025/01/28

Taoufiq BELKHAIFI
1^{er} étage, Centre Commercial Zaitoun 91
Amerchich Gueliz - Marrakech

جدول إرسال رقم 5

ملاحظات	عدد	تعيين
		سيدي، يشرفني أن أبعث إليكم رفقة هذا المستند الوثائق التالية:
	1	- توكيل خاص موثق بتاريخ 2024/11/29، أصلي، من السيد بلخالفي حميد، شريك مسير لشركة مقاوله البشير بلخالفي إلى السيد بلخالفي توفيق.
	12	- نسخة من وثائق شركة البشير بلخالفي ش ذ م م (EBB) بتاريخ 1999/12/24 (محضر اجتماع + النظام الأساسي).
	2	- نسخة من محضر اجتماع شركة البشير بلخالفي ش ذ م م (EBB) بتاريخ 2006/02/08 (محضر اجتماع).
		نتمنى لكم استلاماً موفقاً، وتفضلوا، سيدي، بقبول فائق الاحترام والتقدير

استثناء أي خطأ أو سهو

تم استلام الوثائق المذكورة أعلاه

في، بتاريخ.....

BELKHALFI TAOUFIQ

A l'attention de Monsieur
TABARANI MOHAMED Expert

Affaire Expertise Tribunal
Ref : 463/1201/2023

Marrakech, le 28/01/2025

BORDEREAU D'ENVOI n° 6

DESIGNATION	Nombre pages	OBSERVATIONS
Monsieur, J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint le document suivant : - مقال تدخل ارادي في الدعوى لشركة البشير بلخالفي للأستاذين خالد العنادي و المكي القطيب ملف عدد 2023/1201/463 جلسة بتاريخ 2024/01/13 En vous souhaitant bonne réception, Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées. Taoufiq BELKHALFI 1^{er} étage, Centre Commercial Zeitoun 91 Amercouch Guiz - Marrakech	2	

Sauf erreur ou omission

A, le

Reçu les pièces ci-dessus

reçu le 28/01/2025

بلخالفي توفيق

إلى السيد : الطبراني محمد، خبير

مرجع: 2023/1201/463

قضية الخبرة القضائية

مراكش، في 2025/05/06

Taoufik BELKHALFI
1^{er} étage, Centre Commercial Zeitoun 91
Amerchich Gueliz - Marrakech

جدول إرسال رقم 7

ملاحظات	عدد	تعيين
		سيدي، يشرفني أن أبعث إليكم رفقة هذا المستند الوثائق التالية بناء على طلبكم بتاريخ 2025/05/05 :
	3	- نسخة من الوكالة العامة من السيدة بلخالفي العزيزة و السيدة القبي راضية و السيدة نشور عائشة لصالح السيد بلخالفي حميد بتاريخ 24 و 2013/04/30.
	1	- نسخة من عقد الارائة بتاريخ 1989/12/23.
	2	- نسخة من عقد إيجار الأرض (Bail) جبران رسم العقاري رقم M /26158 للشركة "STATION ATTAWFIK" بتاريخ 2013/05/20
	4	- نسخة من نظير بيع العقار « لبلفدير 1 » رسم العقاري رقم M/17461 بتاريخ 2014/04/04.
	4	- نسخة من نظير بيع العقار « لبلفدير » رسم العقاري رقم M/9508 بتاريخ 2006/04/01.
	5	- نسخة من نظير بيع العقار « لوح الغابة » رسم العقاري رقم 04/39136 بتاريخ 2009/01/29 و 28.
	4	- نسخة من نظير بيع العقار « ملك زريك و من معه » رسم العقاري رقم 22/1183 بتاريخ 2022/09/30 و 2022/10/14.
	3	- نسخة من نظير بيع العقار « العزيزة » رسم العقاري رقم 04/38291 بتاريخ 2012/06/13.

4

- نسخة من نظير بيع العقار « بلخافي » رسم العقاري رقم 04/24823 بتاريخ 2010/04/29 و 2010/05/11.

3

- نسخة من نظير بيع العقار « عين مولاي عبد المالك العكاري » رسم العقاري M/9622 بتاريخ 2017/05/30.

3

- نسخة من نظير بيع العقار « عين مولاي عبد المالك العكاري أولا » رسم العقاري رقم 43/60688 بتاريخ 09/29 و 2016/10/03.

1

- نسخة من كشف الحساب البنكي لشهر شتبر 2018 بنك مصرف المغرب للسيد بلخافي توفيق بتاريخ 2018/09/20 تم تحويل مبلغ 388.000,00 درهم لفائدة السيدة بلخافي العزيزة.

نتمنى لكم استلاماً موفقاً،

وتفضلوا، سيدي، بقبول فائق الاحترام والتقدير

Taoufik BELKHALFI
1^{er} étage Centre Commercial Zeitoun 91
Aïn el Melh - Marrakech

استثناء أي خطأ أو سهو

تم استلام الوثائق المذكورة أعلاه

في، بتاريخ.....

بلخالفي توفيق

إلى السيد : الطبراني محمد، خبير

مرجع: 2023/1201/463

قضية الخبرة القضائية

مراكش، في 2025/05/07

جدول إرسال رقم 8

ملاحظات	عدد	تعيين
		سيدي، يشرفني أن أبعث إليكم رفقة هذا المستند الوثائق التالية بناء على طلبكم بتاريخ 2025/05/05 :
	8	- ثمانية نسخ (8) من عقود بيع العقار « ملك جبريل » بتاريخ 2018/01/30 الرسوم العقارية رقم 43/16080 - 43/63645 - 43/63646 - 43/63647 - 43/63648 - 43/63649 - 43/63650 - 43/63651
	1	- نسخة من شيك 1631427092/مصرف المغرب بمبلغ 200000.00 درهم (توفيق بلخالفي) بتاريخ 2017/07/10 تم ايداعه بالبنك الشعبي مراكش لفائدة السيدة بلخالفي العزيزة مختوم من البنك.
		نتمنى لكم استلاماً موفقاً، وتفضلوا، سيدي، بقبول فائق الاحترام والتقدير
		 Taoufik BELKHALFI 1 ^{er} étage Centre Commercial Zeitoun 91 Amechich Gueliz - Marrakech

استثناء أي خطأ أو سهو

تم استلام الوثائق المذكورة أعلاه

في بتاريخ.....

مراكش في 2024/11/06

تصريح كتابي

إلى: السيد محمد الطبراني
خبير قضائي محلف لدى المحاكم

من: السيدة العزيزة بلخالفي
76، شارع الزمخشري، أسيف ب، مراكش.

الموضوع: بشأن الملف المدني عدد: 463/1201/2023

بناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة حسابية مضادة، الصادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 24/06/2024 بشأن الملف المشار الى مراجعه أعلاه، والذي حدد للخبير المعين السيد محمد الطبراني مجموعة من النقاط كالتالي:

- 1- استدعاء المدعي والمدعى عليها والمتدخل في الدعوى ونوابهم لموعد إجراء الخبرة مع التقيد في ذلك بمقتضيات الفصل 63 من ق م م وذلك بموافقتنا بما يفيد التوصل أو الرفض ومحاضر تصريحات الأطراف.
- 2- الإطلاع على كافة وثائق الملف والوكالات المنجزة من طرف المدعى عليها وحصر مهام الوكيل مع الإطلاع على جميع الوثائق والفواتير والوصولات والتحويلات البنكية والأداءات المنجزة من طرف الوكيل تنفيذا لعقد الوكالة مع تحديد تاريخها بدقة والسند الخاص بها.
- 3- تحديد ما يتعين على المدعى عليها أدائه عند الإقتضاء من مصاريف خاصة بالعقارات والمنقولات التي تملكها أو تملك نسبة على الشياخ بها بعد تحديد تلك الاملاك بدقة والإطلاع على الوثائق الخاصة بها وكافة المعاملات التي كانت موضوعا لها من مصاريف وضرائب وغير ذلك.
- 4- تحديد المبالغ التي تم تسليمها للمدعى عليها بدقة بناء على عمليات الأداء المنجزة من طرف الوكيل تنفيذا للوكالة إستنادا إلى وثائق الملف.
- 5- إبداء أية ملاحظة فنية أخرى يمكن أن تفيد المحكمة في الموضوع.
- 6- تحرير تقرير الخبرة في ورق متنبر يتضمن جميع العمليات وفي نسخ متساوية لعدد الأطراف وداخل أجل شهر ابتداء من تاريخ التوصل.

تتقدم السيدة بلخالفى العزيزة بهذا التصريح الكتابي المرفق بمجموعة من الوثائق والحجج قصد تنويركم من أجل تكوين خلاصات ونتائج دقيقة بخصوص النقاط المكلفين بالإجابة عليها بناء على الحكم التمهيدي المذكور.

بداية، فإن السيدة العزيزة بلخالفى تؤكد لكم أنه سبق لها أن وكلت عنها السيد توفيق بلخالفى بموجب وكالتين الأولى سنة 2004 والثانية سنة 2013 (المرفق رقم 1 نسختان من الوكالتان المذكورتان).

وقامت بعزله بتاريخ 11 سبتمبر 2019 وطلبت منه بتاريخ 20 نونبر 2019 أن يقدم لها تقريراً مفصلاً عن جميع العمليات التي قام بها بصفته نائباً عنها، (المرفق رقم 2: رسالة إلغاء الوكالات ومراسلة بتقديم تقرير مفصل عن الحساب).

فيما وكلت المتدخل في الدعوى السيد حميد بلخالفى بموجب وكالة عامة مؤرخة في 29 يناير 1990 (المرفق رقم 3: نسخة من وكالة).

وحيث إن الوثائق التي أسس عليها السيد توفيق بلخالفى والمتدخل في الدعوى السيد حميد بلخالفى مزاعمها المرتبطة أدائهما لمصاريف نيابة عن السيدة العزيزة بلخالفى تبقى وثائق غير صحيحة ومصطنعة وتتضمن مبالغ لا أساس لها من الصحة، وذلك لتبرير إستيلائهما على نصيبها من الواجبات الكرائية والبيوعات العقارية التي قاما بها، وبذلك لا الإعتماد أو التأسيس عليها ويتعين إستبعادها للعديد من الإعتبارات توضحها السيدة العزيزة بلخالفى كما يلي:

أولاً – بخصوص الوثائق المدلى بها من قبل السيد توفيق بلخالفى

إن جميع الوثائق التي أسس عليها السيد توفيق بلخالفى مزاعمه يتعين إستبعادها وفق ما يلي:

1. إستبعاد الوثائق المدلى بها في الملف لتقادمها:

إن السيد توفيق بلخالفى أدلى بمجموعة من الوثائق تتعلق بمصاريف طالها التقادم وتشمل الوثائق المتعلقة بالمصاريف التالية:

- مصاريف رسوم السكن والأزبال والخدمات الجماعية المتعلقة بضيعة جبران. (1998-2008)
- مصاريف الكهرباء المتعلقة بضيعة جبران (2005-2008)
- مصاريف رسوم السكن والأزبال والخدمات الجماعية المتعلقة بفيلا السعيد (2005-2009)
- مصاريف الماء والتطهير والكهرباء المتعلقة بفيلا السعيد (2004-2006)
- مصاريف رسوم السكن والأزبال والخدمات الجماعية المتعلقة بملك جبريل (1993-2003)
- مصاريف رسوم السكن والأزبال والخدمات الجماعية المتعلقة بملك بين لمعاصر (2005)
- مصاريف الضريبة على الأرباح العقارية (1991-1996)
- مصاريف الضريبة على الأرباح العقارية التي لم يتم توضيح تاريخها والعقارات موضوعها.

يتعين إستبعاد جميع الوثائق المتعلقة بالمصاريف المذكورة لتقادمها طبقاً لمقتضيات 387 من قانون الإلتزامات والعقود.

2. إستبعاد الوثائق المدلى بها في الملف لكونها مجرد نسخ ليست لها أية حجية في الإثبات:

حيث إنه تم الإدلاء في الملف بمجموعة من نسخ الوثائق دون الإدلاء بأصولها أو على الأقل الإشهاد بمطابقتها للأصل، تشمل فواتير، عقود، إشارات.

وحيث إن نسخ الوثائق لا تكون لها أية قوة ثبوتية إلا إذا شهد الموظفون الرسميون المختصون بذلك بمطابقتها للأصل، وهو عكس الوثائق المدلى بها في الملف، وفقا لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود.

لأجله، يتعين إستبعاد جميع نسخ الوثائق لعدم إستثائها لشرط المطابقة للأصل المنصوص عليها في الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود.

3. إستبعاد الفواتير المدلى بها في الملف لعدم إستثائها للشروط القانونية:

حيث إن جميع الفواتير التي تم الإدلاء بها في الملف لا يمكن الإعتماد عليها كوثائق حاسوبية لعدم توفرها على شروط الفوترة:

- أن السيد توفيق بلخالفي لم يدل بأي وثيقة تفيد التصريح الضريبي بالمبالغ موضوع الفواتير المزعومة، وحيث إن التوجه القضائي ثوابت على إعتبار الفواتير التي لا تتضمن المرجع الضريبي والتي لم يتم التصريح بها ضريبيا تعتبر غير معتمدة ولا ترتب أية آثار قانونية **(قرار محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 6202 الصادر بتاريخ 13/11/2023 في الملف التجاري عدد 2165/8202/2018).**

- أن السيد توفيق بلخالفي لم يدل بما يفيد أدائه للمبالغ موضوع الفواتير أو أنه تحمل بأدائها.
- أن هذه الفواتير مجرد نسخ لا تحمل توقيع السيد توفيق بلخالفي مما يفيد أنها من صنعه.

تأسيسا على الإعتبارات المذكورة يتعين إستبعاد جميع الفواتير المدلى بها في الملف من قبل السيد توفيق بلخالفي.

4. إستبعاد مجموعة من المصاريف لعدم وجود ما يثبتها وما يفيد علاقتها بالسيدة العزيزة بلخالفي:

إن المدعى إلتمس الحكم له بمجموعة من المصاريف الخيالية التي لا أساس لها من الصحة، ذلك أنه لم يدل بأية حجج تفيد ثبوتها أو علاقتها بالسيدة العزيزة بلخالفي، وهو ما جعل السيد الخبير عند إنجازته للخبرة الأولى يحتفظ بها احتياطيا ويتعلق الأمر بالمصاريف التالية:

- ✓ أجرة حارس فيلا السعيد المحددة في 73.500,00 درهم.
- ✓ مصاريف أجرة المستخدمين المحددة في: 850.750,00 درهم.
- حيث إن كل من المستخدمين السادة عبد اللطيف فرحي، عبد الهادي بوسني، أعذار أحمد، وأهمي والذي حمل السيدة العزيزة بلخالفي بأجورهم فإنهم لا علاقة لهم بها ولم يسبق لهم أن إشتغلوا لديها وإنما كانوا يشتغلون لدى المدعي السيد توفيق بلخالفي وفقا لما ستوضحه السيدة العزيزة بلخالفي:
- السيد عبد اللطيف فرحي كان يشتغل لدى المدعي بمحطة الوقود STATION ATAWFIK
- وإستقال من العمل لديه سنة 2018 **(المرفق رقم 4 نسخة من وصل تصفية حساب)**
- عبد الهادي البوسيني يعمل هو الآخر لدى المدعي بمحطة الوقود STATION ATAWFIK ومصرحا به لدى الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي تحت عدد 9643009 **(المرفق رقم 5: شهادة التصريح)**

• أعذار أحمد بلغ سن التقاعد سنة 2002 حسب نسخة من بطاقة التعريف الوطنية المدلى بها من قبل المدعي مما ينفي إرتباطه بالسيدة العزيزة بلخالفي (المرفق رقم 6 نسخة من البطاقة الوطنية)

• السيد أهامي يتلقى مبالغ مالية من شركة "راضية" التي كان يسيرها المدعي، مما يؤكد أن المصاريف المطالب بها لا علاقة لها بالعزيزة بلخالفي (المرفق رقم 7 نسخة من وثيقة تفيد تلقي السيد أهامي لمبالغ مالية من شركة راضية).

- ✓ مصاريف إقتناء السيارة المحددة في : 223.000,00 درهم.
- ✓ مصاريف تأمين السيارة المحددة في: 3.081,98 درهم.
- ✓ مصاريف أجرة المستخدمين المحددة في: 850.750,00 درهم.
- ✓ مصاريف النفقات الشهرية المحددة في 592.500,00 درهم.
- ✓ مصاريف الوقود المحددة في : 308,118,56 درهم.
- ✓ الأداءات التي إستفادت منها السيدة العزيزة بلخالفي المحددة في: 1.588.000 درهم.

لأجله، يتعين إستبعاد هذه المصاريف لإنعدام ما يفيد إثباتها وعلاقتها بالسيدة العزيزة بلخالفي.

5. إستبعاد الوثائق المتعلقة بمصاريف ملك جبران ذي الرسم العقاري عدد 43/26158:
حيث إنه بخصوص المصاريف التي زعم المدعي أنه أداها نيابة عن السيدة العزيزة بلخالفي المتعلقة بملك جبران توضح السيدة العزيزة بلخالفي ما يلي:

أ. بخصوص المصاريف المتعلقة بالمحافظة العقارية والطبوغرافيا والمولد الكهربائي، فإن السيدة العزيزة بلخالفي تؤكد أنها لا علاقة لها بضيعة جبران وإنما تخص المشاريع التي قام المدعي بتشبيدها على العقار دون علم أو إذن من الورثة نخص بالذكر هنا محطة الوقود STATION ATTAWFIK والمرافق التابعة لها (المرفق رقم 8 مستخرج السجل التجاري الخاص بمحطة الوقود)

حيث إن المدعي قام بتشبيد المحطة المذكورة على عقار ضيعة جبران ذي الرسم العقاري عدد م/26158 كما هو ثابت من خلال المعاينة المنجزة بتاريخ 8 غشت 2020 من قبل السيد تاديسست خالد مهندس مساح طبوغرافي/ خبير قضائي، المرفقة بتصميم بياني لموقع ومشتملات محطة الوقود للصك العقاري عدد م/26158 (المرفق رقم 9 نسخة من المعاينة البانية).

وحيث إن المدعي هو من إستحوذ على حصة السيدة العزيزة بلخالفي من العقار المذكور، ومنعها من الدخول إليه، كما هو ثابت من خلال محضر المفوض القضائي الموجود رفقته. (المرفق رقم 10 نسخة من محضر مفوض قضائي).

ب. بخصوص مصاريف رسوم السكن والأزبال والخدمات الجماعية، فإنه ليس بوثائق الملف ما يفيد أن هذه المصاريف تخص "ضيعة جبران"، كما أنه من بين هذه الوثائق ما يتعلق بتاريخ سابقة على إنجاز الوكالتين تعود إلى سنوات التسعينيات، وأخرى تتعلق بأداء ضرائب حضرية في حين أن

ملك جبران هو عقار يوجد خارج المجال الحضري عبارة عن أرض فلاحية لا تخضع لأية ضرائب جماعية

ت. بخصوص مصاريف الكهرباء، فإنه بالإطلاع على الفواتير المدلى بها من قبل المدعي نجدها في إسم والده السيد حميد بلخالفي، وليس من ضمنها ما يتعلق بضیعة جبران، وإنما تخص المشاريع التي قام المدعي بتشبيدها على الضیعة المتمثلة في محطة الوقود والمشاريع التابعة لها كما هي مبينة بتفصيل في المعاينة البیانية الموجودة رفقته.

وحيث سيوضح لفضيلتكم السيد الخبير، أن جميع المصاريف التي نسبها المدعي لضیعة جبران لا علاقة لها بها، ذلك أن والدة السيدة العزيزة بلخالفي السيدة راضية القبي هي من كانت تسكن الضیعة وكانت تؤدي المصاريف المتعلقة بها من مالها الخاص، وأن المدعي هو من إستحوذ على العقار وتصرف فيه بما يخدم مصالحه.

لأجله، يتعين إستبعاد جميع المصاريف المزعومة من قبل المدعي بشأن ملك جبران لعدم صحتها ولكونها لا علاقة لها بالسيدة العزيزة بلخالفي.

6. إستبعاد الوثائق المتعلقة بمصاريف ملك جبريل ذي الرسم العقاري عدد 43/16080:

حيث إنه بخصوص المصاريف التي زعم المدعي أنه أداها نيابة عن السيدة العزيزة بلخالفي المتعلقة بملك جبريل توضح السيدة العزيزة بلخالفي ما يلي:

• أن الملك العقاري المذكور تم تقسيمه إلى عدة قطع أرضية وهي: 43/160/80، 43/63645، 43/63646، 43/63647، 43/63648، 43/63649، 43/63651، وأن السيدة العزيزة بلخالفي سبق لها أن وكلت عنها المدعي للنيابة عنها في بيع حقوقها المشاعة في العقارات.

• أن المدعي السيد توفيق بلخالفي قام ببيع العقارات المذكورة بمبلغ إجمالي قدره 18.000.000,00 درهم دون أن يسلم السيدة العزيزة بلخالفي نصيبها المستحق لها من البيع البالغ 4.650,000,73 درهم. (المرفق رقم 11 نسخ من عقود البيع).

• أن السيدة العزيزة بلخالفي وجهت بتاريخ 27 نوفمبر 2019 إنذارا رسميا إلى المدعي من أجل تمكينها من نصيبها دون أن تتلقى أي جواب منه (المرفق رقم 12 نسخة من مراسلة السيدة العزيزة بلخالفي).

• أن السيدة العزيزة بلخالفي تقدمت في مواجهة المدعي بعدما إستولى على نصيبها من بيع العقارات المذكورة بشكاية مباشرة أمام السيد قاضي التحقيق من أجل جريمة خيانة الأمانة، حيث توبع من طرف الغرفة الجنحية من أجل ذلك وفق الحكم عدد 19 الصادر بتاريخ 05/01/2023 في الملف الجنحي عدد 5269/2101/2022، الذي لا زال رائجا أمام محكمة النقض.

• أنه بالإطلاع على الوثائق المدلى بها من قبل المدعي لإثبات زعمه أداء المصاريف بشأن العقار المذكور خاصة المتعلقة بمصاريف رسوم السكن والأزبال والخدمات الجماعية نجدها تخص الفترة ما بين 1993 الى غاية 2003 وهي فترة بطبيعة الحال خارج نطاق الوكالة العامة المؤرخة سنة 2004 الممنوحة له من قبل السيدة العزيزة بلخالفي.

وحيث إن المدعي بدل أن يؤدي للسيدة العزيزة بلخالفي نصيبها من بيع العقارات المذكورة المحدد في 4.650,000,73 درهم، أدلى بوثائق غير صحيحة ولا علاقة بالعقار المذكور المسمى جبريل 43/16080 لتبرير إستيلائه على المبلغ المستحق للسيدة العزيزة بلخالفي من عملية البيع.

وعليه يتعين إستبعاد جميع الوثائق التي أدلى بها المدعي بهذا الخصوص، والتي لا علاقة لها بالسيدة العزيزة بلخالفي.

7. إستبعاد الوثائق المتعلقة بأداء مصاريف شقتي الدالية (زيدون 35 وزيدون 36)

حيث إنه بخصوص المصاريف التي زعم المدعي أنه أداها نيابة عن السيدة العزيزة بلخالفي المتعلقة بمصاريف شقتي الدالية زيدون 35 وزيدون 36 توضح السيدة العزيزة بلخالفي ما يلي:

- أن الوثائق التي أسس عليها المدعي مزاعمه لا يوجد من بينها ما يثبت الادعاءات المزعومة من قبل المدعي.
- أن هذه الوثائق ليس بها ما يفيد أن لها علاقة بالشقتين.
- لم نعثر في الوثائق المدلى بها ما يتعلق بأي برهون. ولهذا، نلتمس من السيد الخبير المحترم تمكيننا من هذه الوثائق من أجل تقديم الرد المناسب في حال وجودها. كما نلتمس من السيد الخبير توضيح سبب هذا الرهن، وما إذا كان في مصلحة السيدة العزيزة بلخالفي، أو إن كان لمصلحة المدعي توفيق بلخالفي الشخصية.

8. إستبعاد الوثائق المتعلقة بمصاريف مطلب تحفيظ ملك حفرة القادوس

- حيث إن السيدة العزيزة بلخالفي توضح بشأن العقار المذكور:
- أن هذا العقار من بيع العقارات التي قام المدعي بإخفائها بعدما تم توكيله من قبل الورثة من ضمنهم العزيزة بلخالفي لإحصاء ممتلكات الهالك، حتى يظل مستأثرا به لوحده.
 - أنه لم يسبق للسيدة العزيزة بلخالفي أن إستفادت أو إستغلت أو تصرفت في العقار المذكور، وبالتالي فإنه لا يمكن مواجهتها بالمصاريف الواردة في الوثائق المدلى بها من قبل المدعي بشأن العقار المذكور.

9. إستبعاد الوثائق المتعلقة بمصاريف رسوم السكن والأزبال والخدمات الجماعية التي تهم ملك

بين لمعاصر:

- حيث إن السيدة العزيزة بلخالفي توضح بشأن العقار المذكور:
- أن هذا العقار من بيع العقارات التي قام المدعي بإخفائها بعدما تم توكيله من قبل الورثة من ضمنهم العزيزة بلخالفي لإحصاء ممتلكات الهالك، حتى يظل مستأثرا به لوحده.
 - أنه لم يسبق للسيدة العزيزة بلخالفي أن إستفادت أو إستغلت أو تصرفت في العقار المذكور، وبالتالي فإنه لا يمكن مواجهتها بالمصاريف الواردة في الوثائق المدلى بها من قبل المدعي بشأن العقار المذكور.

ثانياً — بخصوص الوثائق المدلى بها من قبل المتدخل إراديا في الدعوى السيد حميد بلخالفي

1. إستبعاد الإشهادات المدلى بها من قبل المتدخل إراديا في الدعوى السيد حميد بلخالفي

لتبرير أدائه الرهون العقارية المتعلقة بشركة Entreprise bachir belkhalfi:

إن الإشهادات التي أدلى بها السيد حميد بلخالفي في الملف وزعم من خلالها أنه أدى الضمانات لرفع الرهون العقارية المتعلقة بشركة "مقاوله البشير بلخالفي" لا يمكن أن ترتب أية آثار قانونية ويتعين إستبعادها للإعتبارات التالية:

• أن شركة "مقاوله البشير" مقاوله نموذجية ورائدة أنجزت مجموعة من المشاريع الكبرى وحصلت على مجموعة من الصفقات العمومية الضخمة، نظرا لتوفرها على شروط إدارية، مالية ولوجستيكية مهمة تقتضيها طبيعة المنافسات من أجل الحصول على الصفقات العمومية كما تفرض ذلك مدونة الصفقات العمومية في مادتيها 18 و24.

حيث تنص **المادة 18** على ما يلي:

أ (بالنسبة لصفقات الأشغال:
— تأخذ مقاييس قبول المتنافسين بعين الإعتبار على وجه الخصوص ما يلي:
. الضمانات والمؤهلات القانونية والتقنية والمالية.
. المراجع المهنية للمتنافسين عند الإقتضاء"

وتنص **المادة 24** على ما يلي:

"يجوز أن يشارك بصفة صحيحة، وأن ينال الصفقات العمومية، في إطار المساطر المقررة في هذا المرسوم، الأشخاص الذاتيون أو الإعتباريون الذين:
. يثبتون توفرهم على المؤهلات القانونية والتقنية والمالية المطلوبة."

وأن الشركة المذكورة لها كامل الإمكانيات لأداء ما عليها من ضمانات.

• أنه بعد رفع اليد الذي يسلمه صاحب المشروع بمجرد التوقيع على التسليم النهائي للأشغال يتم تحرير الكفالات، وأن كل الصفقات التي أنجزتها شركة "مقاوله البشير" حصلت على محاضر التسليم النهائي من صاحب المشروع وتم تحرير الكفالات وفقا لمقتضيات المادة 19 من دفتر الشروط الإدارية العامة المطبقة على صفقات الأشغال.

• أن السيد حميد بلخالفي أدلى بنسخ لرفع اليد سلمت له بصفته ممثلا قانونيا للشركة المذكورة وأخفى عقد الصفقة وعقد الكفالة وكل الوثائق المتعلقة بها التي تثبت إنجاز الصفقة وإرجاع الكفالة للمقاوله.

(المرفق رقم 20 مستخرج السجل التجاري الخاص بشركة EBB)

• أن الإشهادات برفع اليد المدلى بها من قبل السيد حميد بلخالفي لا تعتبر دليلا على أدائه المبالغ المتعلقة بالرهون، ما دامت لم ترفق بما يفيد أدائه للمبالغ موضوع هذه الرهون بصفة شخصية.

• أنه بالإطلاع على هذه الإشهادات لا نجدها تتعلق بالسيدة العزيزة بلخالفي وإنما بشركة Entreprise bachir belkhalfi التي لا تعتبر شريكة فيها.

• أن الرهون العقارية التي زعم السيد حميد بلخالفي أدائها هي بإسم شركة "مقاوله البشير بلخالفي" وتمت تغطية جميع المبالغ المتعلقة بها من قبل الشركة المذكورة، وليس من قبل توفيق بلخالفي أو حميد بلخالفي.

2. إستبعاد الوثائق المتعلقة المصاريف المزعوم تفويتها لفائدة السيدة العزيزة بلخالفي وأبنائها:

إن السيدة العزيزة بلخالفي تؤكد بشأن ذلك ما يلي:

• أنها لها مداخلها الخاصة وشريكة في مجموعة من الشركات، كما أن العقارات المزعوم تفويتها لها قامت بشرائها من طرف "شركة مونا". **(المرفق رقم 13 نسخة من عقد البيع يفيد شراء السيدة العزيزة بلخالفي لعقاراتها من شركة مونا).**

• أن السيدان توفيق بلخالفي وحميد بلخالفي ان كانت تنحصر مداخلهما في ما حصلوا عليه من تركة المشمول برحمته البشير بلخالفي وإستبدادهما بثروته والتراخي على حقوق السيدة العزيزة بلخالفي ونصيبها في التركة.

وتبقى مزاعم السيد حميد بلخالفي بشأن العقارات بشأن تفويت مصاريف لفائدة السيدة العزيزة بلخالفي لا أساس لها من الصحة، وبالتالي يتعين إستبعاد جميع الوثائق المدلى بها بهذا الخصوص.

ثالثا — بخصوص نصيب السيدة العزيزة بلخالفي من الواجبات الكرائية والبيوعات التي قاما السيدان توفيق بلخالفي وحميد بلخالفي:

إن السيدة العزيزة مالكة على الشياخ في العديد من العقارات وإدارة أموالها قامت رفقة باقي الورثة بتوكيل السيد توفيق بلخالفي للنيابة عنهم بموجب الوكالة المؤرخة في 17/03/2004، وأن هذا الأخير قام بالإستيلاء على نصيبها سواء من الواجبات الكرائية التي كان يتسلمها بالنيابة عنها، أو من البيوعات التي قام بها، وفقا لما ستوضحه لكم من خلال ما يلي:

1. بخصوص نصيب السيدة العزيزة بلخالفي من الواجبات الكرائية التي كان يتسلمها السيد توفيق بلخالفي:

إن السيد توفيق بلخالفي نيابة عن السيدة العزيزة بلخالفي قام بكراء مجموعة من العقارات التي تمتلك فيها نسبة 1/3 يتعلق الأمر بالأملك التالية: زياد 1، زياد 2، زياد 3، زياد 4، زياد 5، زيدون 31، زيدون 32. (المرفق رقم 14 نسخ من شواهد الملكية المتعلقة بالعقارات المذكورة).

وحيث تكلف السيد توفيق بلخالفي بتسلم الواجبات الكرائية من الأطراف المكترية حيث كان يتوصل بمبالغ الكراء سواء عبر شيكات مقابل وصولات أو بتحويلها مباشرة لحسابه البنكي. (المرفق رقم 15 نسخة من إشهاد السيد توفيق بلخالفي بتسلم واجبات الكراء مع نسخ وثائق تثبت أداء الأطراف المكترية للواجبات الكرائية لفائدته).

بلغت قيمة الواجبات الكرائية التي تسلمها وحصة السيدة العزيزة بلخالفي منها حسب نسبة تملكها ما يلي:

— **عقد الكراء الأول:** كان من 01/10/1999 الى غاية 01/01/2011 أي بمعدل 135 شهرا بوجيبة كرائية قدرها 40.000 درهم همت عقارات: زيدون 31 الرسم العقاري عدد 4/59371 زيدون 32 الرسم العقاري عدد 04/59372 زيدون 54 م/59394 لفائدة المكتري شركة صبور أي بياه إثر SPORT ET BIEN ETRE، بما مجموعه: 5.400.000,00 درهم يبقى السيدة العزيزة بلخالفي منه: **1.800.000,00 درهم.**

— **عقد الكراء الثاني:** كان من 01/10/2011 الى غاية 18/09/2019 أي بمعدل 104 شهرا بوجيبة كرائية قدرها 15.000 درهم همت عقارات: زيدون 31 الرسم العقاري عدد 4/59371 زيدون 32 الرسم العقاري عدد 04/59372 لفائدة المكتري شركة صبور أي بياه إثر SPORT ET BIEN ETRE، بما مجموعه: 1.560.000,00 درهم، يبقى نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منه حسب حصتها: **520.000,00 درهم.**

— **عقد الكراء الثالث:** كان من 01/10/2011 الى غاية 18/09/2019 أي بمعدل 104 شهرا بوجيبة كرائية قدرها 15.000,00 درهم همت العقار المسمى زياد 1 ذي الرسم العقاري عدد 04/73420 لفائدة المكتري "شركة صبور أي بياه إثر SPORT ET BIEN ETRE، بما مجموعه: 1.560.000,00 درهم، يبقى نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منه حسب حصتها. **520.000,00 د.**

— **عقد الكراء الرابع:** كان من 01/04/2005 الى غاية 18/09/2019 أي بمعدل 173 شهرا بوجيبة كرائية قدرها 7000 درهم همت العقار المسمى زياد 3 ذي الرسم العقاري عدد 04/73422 لفائدة المكترية "ج إ أو ماروك GLOBAL INVEST ENGINEERING SARL، بما مجموعه: 1.211.000,00 درهم، يبقى نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منه حسب حصتها: **403.666,67 درهم.**

— **عقد الكراء الخامس:** هم كراء مكتب الهندسة المعمارية من 18/03/2008 الى غاية 19/05/2017 أي بمعدل 110 شهرا بوجيبة كرائية قدرها 5000 درهم لفائدة السيد توفيق بلخالفي بما مجموعه: 550.000,00 درهم، يبقى نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منه حسب حصتها: **183.333,00 درهم.**

— عقد الكراء السادس: هم كراء مكتب الهندسة المعمارية من 19/05/2017 الى غاية يومه بمعدل 79 شهرا بوجيبة كرائية قدرها 3000 درهم لفائدة توفيق بلخالفي بما مجموعه: 237.000,00 درهم، يبقى نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منه حسب حصتها: **79.000,00 درهم.**

— عقد الكراء السابع: هم كراء جزء من محطة الوقود STATION ATTAWFIK وهي شركة تخص السيد توفيق بلخالفي لوحده من 22/07/2013 الى غاية يومه بمعدل 125 شهرا بوجيبة كرائية قدرها 1000 درهم لفائدة السيد عبد الجليل القبي بما مجموعه: 125.000,00 درهم، يبقى نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منه حسب حصتها: **41.666,67 درهم.**

(المرفق رقم 16 نسخ من عقود الكراء المتعلقة بالعقارات المذكورة)

وحيث بلغ نصيب السيدة العزيزة بلخالفي من مبالغ الكراء التي كان يتسلمها المدعي من المكتريين دون أن يمكنها منه ما مجموعه: **3.547.666,67 درهم**

2. بخصوص المبالغ المستحقة للسيدة العزيزة بلخالفي من البيوعات التي قام بها السيد توفيق بلخالفي:

إضافة إلى بيع عقار جبريل الذي ذكرناه سابقا، قام السيد توفيق بلخالفي ببيع مجموعة من العقارات دون أن يمكن السيد العزيزة بلخالفي من نصيبها منها، همت:

- الملك المسمى "لوح الغابة أمليكيس" ذي الرسم العقاري عدد 04/39136 تم بيعه بتاريخ 28-29/01/2009 بثمن قدره: 14.220.000,00 درهم.
- الملك المسمى "بيانيدير" ذي الرسم العقاري عدد م/9508 تم بيعه بتاريخ 4/1/2006 بثمن قدره: 20.500.000,00 درهم.
- الملك المسمى "ملك عزيزة" ذي الرسم العقاري عدد 04/38291 تم بيعه بتاريخ 6/13/2012 بثمن قدره: 2.000.000,00 درهم.
- الملك المسمى "بلخالفي" ذي الرسم العقاري عدد م/27823 تم بيعه بتاريخ 11/5/2010 بثمن قدره: 5.600.000,00 درهم.

(المرفق رقم 17 نسخ من عقود البيع)

ليصل مجموعة ثمن بيع العقارات المذكورة: **42.320.000,00 درهم**

إن السيدة العزيزة بلخالفي تؤكد لفضيلتكم بخصوص أئمة بيع العقارات المذكورة لم تكن حقيقية وأن السيد توفيق بلخالفي تلاعب فيها عن سوء نية، وأن الأئمة الحقيقية للعقارات المذكورة ثابتة بموجب الخبرة العقارية المنجزة من قبل الخبير عبد القادر زاهي الذي حددها كما يلي:

إسم العقار ورسمه العقاري	المساحة م ²	ثمن البيع في العقود	القيمة السوقية الحقيقية للعقار حسب تقرير الخبير السيد زاهي عبد القادر.
م/95208	129500	20.500.000	36.421,875
04/39136	50550	14.220.000	20.535,937,5
م/27823	34800	5.600.000	11.310.000
04/38291	13810	2.000.000	5.178,750
المجموع		42.320,00	73.178.562.50

(المرفق رقم 18 نسخة من تقرير خيرة عقارية منجزة من قبل الخبير السيد عبد القادر زاهي)

إستنتاج:
إجمالي قيمة البيع حسب العقود هو: 43.320,000 درهم.
القيمة السوقية الحقيقية للعقارات حسب الخبرة: 73.446.562,50 درهم
الفرق: 31.126.562,50 درهم

إن السيدة العزيزة بلخالفي حرمت من المبالغ المستحقة لها الثابتة بموجب الوثائق الموجودة رفقة الناتجة عن العمليات التي قام بها السيد توفيق بلخالفي بموجب الوكالة العامة الممنوحة له سواء التي تعلقت بكراء العقارات أو المتحصلة من بيعها بعدما إستولى عليها بدون موجب قانوني.

وبالتالي يتعين تحديد نصيبها من المبالغ المستحقة لها عن عمليات الكراء والبيع.

3. بخصوص المبالغ المستحقة للسيدة العزيزة بلخالفي من البيوعات التي قام بها السيد توفيق بلخالفي:

- حيث قام السيد حميد بلخالفي ببيع مجموعة من العقارات دون أن يمكن السيدة العزيزة بلخالفي من نصيبها ويتعلق الأمر بالعقارين التليين:
- العقار المسمى "فيلا بناني" ذي الرسم العقاري عدد م/8566، مساحته 6 هكتار و46 سنتيوار، تم بيعه بتاريخ 01/01/1990 بثمن قدره: 1.100.000.00 درهم.
 - العقار المسمى "ملك بلخالفي" ذي الرسم العقاري عدد 04/58079، مساحته 99 آر و98 سنتيوار، تم بيعه بتاريخ 01/01/1995 بثمن قدره: 1.180.000.00 درهم.

(المرفق رقم 19 نسختان من عقدي بيع يخصان العقاران المذكوران)

ليصل مجموع ثمن بيع العقاران المذكوران: **2.280.000.00 درهم**

يتعين تحديد نصيب السيدة العزيزة بلخالفي من ثمن بيع العقارات المذكوران.

خلاصة عامة:

من جانب أول:

- إستبعاد المصاريف موضوع الوثائق التي طالها التقادم المنصوص عليه في الفصل 387 من ق ل ع.
- إستبعاد نسخ الوثائق لعدم إستيفائها شرط المطابقة على الأصل وفقا لمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع.
- إستبعاد أي فاتورة غير مصرح بها ضريبيا.
- إستبعاد الفواتير لعدم إستيفائها للشروط القانونية.
- إستبعاد المصاريف الغير المثبتة بوثائق وحجج حيسوبية.
- إستبعاد الوثائق التي لا علاقة لها بالسيدة العزيزة بلخالفي.
- إستبعاد الإشهادات برفع اليد على الرهون العقارية لإنقضاء علاقتها بالسيدة العزيزة بلخالفي ولعدم جديتها.

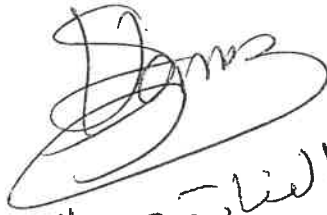
من جانب ثان:

- مراجعة الواجبات الكرائية التي كان يتسلمها السيد توفيق بلخالفي وتحديد نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منها. وفقا لنسبتها.
- مراجعة أئمة البيوعات العقارية التي قام بها السيد توفيق بلخالفي وتحديد نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منها التي لم يتم تسليمها لها وفقا لنسبتها.
- مراجعة أئمة البيوعات العقارية التي قام بها السيد حميد بلخالفي وتحديد نصيب السيدة العزيزة بلخالفي منها وفقا لنسبتها.

المرفقات:

- المرفق رقم 1: نسختان من وكالتان الأولى سنة 2004 والثانية سنة 2013.
- المرفق رقم 2: مراسلة بشأن إلغاء وكالة ورسالة بشأن تقرير مفصل عن العمليات التي قام السيد توفيق بلخالفي.
- المرفق رقم 3: نسخة من وكالة عامة مؤرخة في 29 يناير 1990.
- المرفق رقم 4: نسخة من وصل تصفية الحساب الخاص بالسيد عبد اللطيف فرحي.
- المرفق رقم 5: شهادة التصريح بالسيد عبد الهادي البوسيني لصدى الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي.
- المرفق رقم 6: نسخة من البطاقة الوطنية الخاصة بالسيد أعمار أحمد.
- المرفق رقم 7: نسخة من وثيقة تفيد تلقي السيد أهامي لمبالغ مالية من شركة راضية
- المرفق رقم 8: مستخرج السجل التجاري الخاص بمحطة الوقود station attawfik
- المرفق رقم 9: نسخة من المعايينة البيانية لمحطة الوقود station attawfik
- المرفق رقم 10: نسخة من محضر معاينة مفوض قضائي.
- المرفق رقم 11: نسخ من عقود البيع المتعلقة بالعقارات: وهي: 43/63646, 43/63645, 43/160/80, 43/63647, 43/63648, 43/63649, 43/63650, 43/63651.
- المرفق رقم 12: نسخة من مراسلة السيدة العزيزة بلخالفي المؤرخة في 27 نونبر 2019.
- المرفق رقم 13: نسخة من عقد البيع يفيد شراء السيدة العزيزة بلخالفي لعقاراتها من شركة مونا
- المرفق رقم 14: نسخ من شواهد الملكية المتعلقة بالعقارات التالية زياد 1, زياد 2, زياد 3, زياد 4, زياد 5, زيادون 31, زيادون 32.

- المرفق رقم 15:** نسخة من إشهاد السيد توفيق بلخالفي بتسلم واجبات الكراء مع نسخ وثائق تثبت أداء الأطراف المكترية للواجبات الكرائية لفائدته.
- المرفق رقم 16:** نسخ من عقود الكراء المتعلقة بالعقارات التي قام بكرائها السيد توفيق بلخالفي دون تمكين السيدة العزيرة بلخالفي من نصيبها منها.
- المرفق رقم 17:** نسخ من عقود البيع المتعلقة بالعقارات التي قام السيد توفيق بلخالفي ببيعها دون تمكين السيدة العزيرة بلخالفي من نصيبها منها.
- المرفق رقم 18:** نسخة من تقرير خبرة عقارية منجزة من قبل الخبير السيد عبد القادر زاهي.
- المرفق رقم 19:** نسختان من عقدي بيع يخصصان العقاران اللذان قام السيد حميد بلخالفي ببيعهما دون تمكين السيدة العزيرة بلخالفي من نصيبها.
- المرفق رقم 20:** مستخرج السجل التجاري الخاص بشركة EBB.


بالنيابة عن السيدة
العزيرة بلخالفي

المرفق رقم 1: نسختان من وكالتان الأولى سنة 2004 والثانية
سنة 2013.

Rep. N°

Du LE 4 MARS 2004
ET DU 03 MARS 2004

Contrat Confirmé

EXPEDITION

PROCURAION GENERALE

PAR : Monsieur BEL KHALFI Hamid
Madame EL KOBBI Radia.
Madame BEL KHALFI Laaziza
A : Monsieur BELKHALFI Taoufiq

Vu le 11.03.2004

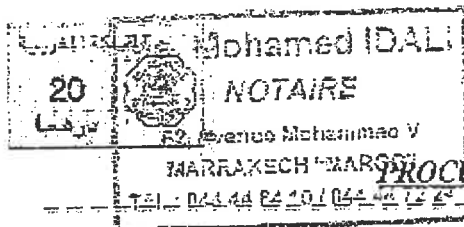


محمد ادعلي

Mohamed IDALI

مؤثق
NOTAIRE

62, Av. Mohamed V • Guéliz • MARRAKECH
الهاتف : 044 44.72.24 & 044 44.84.10
فاكس : 044 44.87.42



LE 04 MARS 2004
ET DU 03 MARS 2004

PROCURATION GENERALE

EXPEDITION

PARDEVANT MAITRE IDALI MOHAMED, NOTAIRE A MARRAKECH,
SOUSSIGNE.

A COMPARU

1°/ Madame EL KOBBI Radia, demeurant à Marrakech, Hivernage, Rue Chefchaouen, Riad Souad, Guéliz, titulaire de la carte d'identité nationale numéro E 8107.

2°/ Madame BEL KHALFI Laaziza, demeurant à Marrakech, Barakat Al Bahja, Assif, Villa Belkhalfi, titulaire de la carte d'identité nationale numéro K 5911.

3°/ Monsieur BEL KHALFI Hamid, demeurant à Marrakech, Hivernage, Rue Chefchaouen, Riad Souad, Guéliz, titulaire de la carte d'identité nationale numéro E 98326.

De nationalité marocaine, né le 20/12/1942.

Lesquels ont, par ces présentes, constitué pour mandataire général :

Monsieur BELKHALFI Tazoufi, demeurant à Marrakech, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, titulaire de la carte d'identité nationale numéro E 319233.

De nationalité marocaine, né en 1967.

A qui ils donnent pouvoirs de pour eux et en leur nom, et à l'effet de :

Gérer et administrer, tant activement que passivement, tous les biens, droits et affaires présents et à venir des constituants.

En conséquence recevoir, tout loyers, fermages, intérêts, arrérages de rentes, pensions, traitements et autres revenus écus et à échoir, recevoir aussi tous capitaux, qui sont ou qui pourront être dus, soit par billets, lettres de change, reconnaissances, obligations, contrats, constitutions, partages, transactions, jugements et autres titres quelconques.

Louer et affermer pour le temps et aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera, tout ou partie des biens meubles et immeubles qui appartiennent aux constituants et leur appartiendront par la suite, passer et renouveler tous baux, les résilier avec ou sans indemnité, faire dresser tous états des lieux, les approuver, donner et accepter tous congés.

Prendre à bail à loyer, tous biens pour le temps et aux prix charges et conditions que le mandataire avisera

Acquitter toutes sommes pouvant être dues par les constituantes notamment tous impositions et contributions, souscrire toutes déclarations, faire toutes réclamations en dégrèvement et restitutions, présenter à cet effet tous mémoires et pétitions.

Faire tous emplois de fonds en placements sur toutes sociétés financières ou industrielles ou sur particuliers ou encore en placements sur l'Etat ou en acquisitions d'immeubles, mêmes payables à termes, consentir tous prêts avec ou sans garantie, en fixer les conditions, accepter tous transports et cessions, obliger les constituants au paiement du prix des acquisitions, que le mandataire fera, faire toutes souscriptions d'actions, acquérir tous droits, accepter toutes attributions gratuites d'actions.

Procéder à tous baux, accepter ou contester toutes expertises, dresser tous comptes de mitoyenneté, payer ou recevoir toutes sommes dues à ce sujet, signer toutes



réquisitions et procès-verbaux.

Passer et renouveler toutes polices et tous avenants avec toutes compagnies d'assurances et sociétés d'eaux ou d'électricité, pour l'assurance contre l'incendie et contre les accidents ou autres risques et les fournitures nécessaires aux immeubles du constituant, résilier toutes polices existantes requérir toutes expertises ou y assister, régler toutes indemnités de sinistre en cas d'incendie ou autres, en recevoir le montant.

Vendre, céder et transférer toutes valeurs immobilières quelconques, commettre tous agents de change, recevoir les prix en donner décharges, procéder à toutes conversions de titre, produire toutes pièces, signer tous bordereaux.

Faire le dépôt à toutes banques ou caisses publiques ou particulières de toutes sommes, valeurs et titres de quelques natures, qu'ils soient, tirer, acquitter et endosser tous chèques, émettre tous mandats de virement, toucher toutes avances sur dépôts, effets publics, actions, obligations, ou autres valeurs quelconques, consentir tous engagements envers la Banque du Maroc ou autres établissements, constituer tous nantissements, retirer toutes valeurs déposées, recevoir tous dividendes et arrérages échus et à échoir sur les dites valeurs, les transférer et aliéner, opérer le retrait de toutes sommes, valeurs et titres déposés actuellement ou qui le seront plus tard, donner toutes décharges y relatives, payer tous droits de garde, faire toutes déclarations de perte.

Faire fonctionner tous comptes ouverts aux noms des constituants dans toutes banques ou établissements de crédit.

Continuer toutes opérations commerciales, gérer et administrer tous commerces aux noms les constituants, passer et accepter tous actes de commerce, signer et accepter tous effets.

Représenter les constituants auprès de la conservation foncière et dans toutes opérations de bornage ou autres,

Faire toutes opérations concernant tous livrets de caisse d'épargne, faire tous dépôts et retraits, donner toutes décharges, prendre en location tous coffres-forts, y accéder librement, ainsi qu'à ceux dont les constituants sont déjà locataire, en retirer le contenu en donner décharge.

Représenter les constituants dans toutes assemblées d'associés ou d'actionnaires, émettre tous votes, signer tous procès-verbaux.

Intervenir dans tous actes de transports et de délégation, les accepter.

Etendre, débattre, clore et arrêter tous comptes avec tous créanciers, débiteurs et dépositaires, en fixer les reliquats, les payer ou recevoir le paiement.

En cas de faillite, de quelque débiteur, prendre part à toutes assemblées de créanciers, nommer tous syndics et agents, signer tous concordats, s'y opposer, produire tous titres ou pièces, affirmer toutes créances, contester ou admettre tous autres créanciers, faire toutes remises, recevoir tous dividendes, passer et accepter toutes conventions.

Retirer de tous bureaux de poste, de tous roulages, messageries et autres entreprises ou administrations, tous paquets et lettres recommandées chargés ou non chargés, en donner décharge, encaisser tous mandats, les acquitter.

Vendre tout ou partie des biens meubles et immeubles appartenant actuellement aux constituants ou qui pourront leur appartenir par la suite, le tout en totalité ou en partie, consentir ces ventes aux prix charges et conditions que le mandataire avisera faire tous échanges, obliger les constituants à toutes garanties même solidaires et à toutes justifications, faire toutes déclarations d'Etat Civil, ou autres, recevoir tous prix de vente et suite et en donner quittance, consentir tous désistements de privilège, d'actions résolutoires et d'autres droits réels, même sans paiement, consentir à ce sujet toutes



Mohamed IDALI

NOTAIRE

- 62 Avenue Mohammed V

MARRAKECH - MAROC

décharges au Notaire rédacteur.

Acquiescer, aux noms des constituants tous biens meubles et immeubles actions résolutoires et d'autres droits réels même sans paiement, consentir à ce sujet toutes décharges au Notaire rédacteur.

Hypothéquer tous biens immobiliers et nantir tous fonds de commerce appartenant aux constituants.

Procéder à tous partages, comptes et liquidations amiables ou judiciaires, nommer tous experts, ou contester tous experts ou contester tous rapports, accepter tous lots, recevoir ou payer toutes soultes, accepter ou contester tous comptes de gestion ou autres.

En cas de difficultés quelconques ou à défaut de paiement exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, citer comparaître devant tous juges, traiter, transiger, compromettre, sinon assigner et défendre devant tous tribunaux et cours compétents, constituer tous avoués et défenseurs, les révoquer et remplacer, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution par toutes les voies et moyens de droits ou s'en désister interjeter appel et en s'en désister, poursuivre toutes saisies mobilières ou immobilières jusqu'à leur entière exécution, conférer tous pouvoirs spéciaux à cet effet, requérir toutes inscriptions, produire à tous ordres et contributions, affirmer toutes créances, retirer tous mandements de collocation en toucher le montant.

De toutes sommes reçues et payées, donner et exiger toutes quittances et décharges, consentir mention et subrogation, avec ou sans garantie, ainsi que tous désistements, mainlevées et radiations avec ou sans constatation de paiement, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner et retirer décharge.

Renoncer ou accepter toutes successions ou tous legs, faire à cet effet toutes déclarations, procéder à toutes liquidations et partages de toutes successions.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, procès-verbaux, élire domicile, substituer tout ou partie, révoquer tous mandataires substitués, leur donner décharge, et nommer d'autres et généralement faire tout le nécessaire.

DONT - ACTE

Fait et passé à Marrakech, _____

En l'étude du Notaire soussigné, _____

L'an Deux Mille Quatre, _____

Le Trois Mars et du Quatre Mars _____

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire soussigné

SUIVENT MENTION ET SIGNATURE _____

ENREGISTRE A MARRAKECH (A.J) _____

LE 17/03/2004 _____

O.R: 4983/2004 _____ R.E: 5158/2004 _____

QUIT DVN° : 0565010 _____ VOLE 17B/2140 _____

DROITS PERCUS : 216, 25 DHIS _____

JE RECEVEUR ORDONNATEUR : _____

SIGNÉ : A.MANDABES _____

SANS RENVOI**SANS MOT NUL****EXPEDITION SUR****UN ROLE ET DEMI****--POUR EXPEDITION CONFORME--**

225
10/12

صورة شخصية لوكال

2-10-1-141-16

-TF 27823/4

م. قاطمة الزاهراء المتوكل
ت. 10/12/141

Prepared by the National Bureau of
Statistics of the Ministry of
Planning and Economic Development
of the State of Kuwait



MAÎTRE TAOUFIQ ABOUFIRASS
NOTAIRE

Copie Conforme

EXPEDITION

Procuration générale

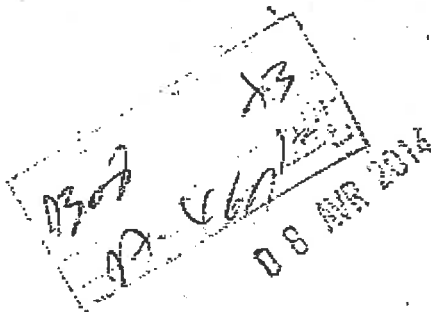
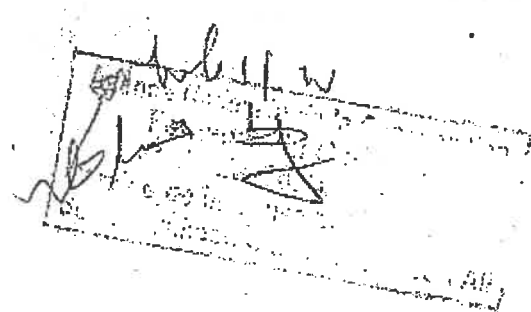
Consentie par :

- ✓ Mme. Laaziza BEL KHALFI
- ✓ Mme. Radia EL KOBBI
- ✓ Mme. Aïcha NACHOR
- ✓ M. Hamid BELKHALFI

Au profit de :

- ✓ M. Taoufiq BELKHALFI

En date à Marrakech des24 & 30/04/2013



Adresse : 1^{er} étage, Résidence Imilil, Avenue Fchchouhada, Hivernage Marrakech.
Tél : 0524-430225/0524-435504
Fax : 0524-430391
E-mail : et.aboufirass@yahoo.fr

Procuration générale

Par-devant Maître Taoufiq ABOUFIRASS, notaire à Marrakech, soussigné,
 Ont comparu

Mme. Laaziza BEL KHALFI,
 De Nationalité Marocaine
 Née le 20/01/1952

Copie Conforme

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° K 5911

Mme. Radia EL KOBBI,

De Nationalité Marocaine
 Née en 1922 à Marrakech

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° B 8107

Mme. Aïcha NACHOR,

De nationalité marocaine
 Née en 1943

Titulaire de la carte d'identité nationale n° E 98325

M. Hamid BELKHALFI,

De Nationalité Marocaine
 Né le 20/12/1942

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale N°E 98326

Demeurant tous à Marrakech, Quartier Hivernage, Rue Chefchaouen, Riad Souad.

Lesquels ont, par les présentes, constitué pour mandataire général:

M. Taoufiq BELKHALFI, demeurant à la même adresse que ci-dessus.

De nationalité marocaine

Né le 30/06/1967

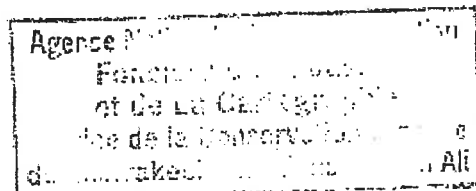
Titulaire de la carte d'identité nationale n°E 319233

A qui ils donnent pouvoirs de pour eux et en leurs noms, aux effets ci-après:

Disposer, Gérer et administrer, tant activement que passivement, tous les biens Mobilier et Immobilier, droits et affaires présents et à venir des constituants.

En conséquence, recevoir tous loyers, fermages, intérêts, arrérages de ventes, pensions, traitements et autres revenus échus ou à échoir, recevoir aussi tous capitaux qui sont ou qui pourront être dus, soit par billets, lettre de change, reconnaissances, obligations, contrats, constitution, partages, transactions, jugements et autres titres quelconques.

Louer et affermer pour le temps et aux prix, charges et conditions que les mandataires aviseront, tout ou partie des biens meubles et immeubles qui appartiennent au constituant et qui lui appartiendront par la suite, passer et renouveler tous baux, les résilier avec ou sans indemnité, faire dresser tous états des lieux, les approuver, donner et accepter tous congés.



Premier rôle

2

Prendre à bail à loyer tous biens pour le temps et aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera.

Se faire restituer tous loyers et toutes sommes avancées à quelque titre que se soit, en donner décharges et quittances.

Acquitter toutes sommes pouvant être dues par le constituant, notamment toutes impositions et contributions ; souscrire toutes déclarations ; faire toutes réclamations en dégrèvement et restitution, présenter à cet effet tous mémoires et pétitions.

Faire tous emplois de fonds en placements sur toutes sociétés financières ou industrielles ou sur particuliers ou encore en placements sur l'état ou en acquisitions d'immeubles, même payables à termes ; consentir tous prêts avec ou sans garanties, en fixer les conditions, accepter tous transports ou cessions, obliger le constituant au paiement du prix des acquisitions que le mandataire fera ; faire toutes souscriptions d'actions ; acquérir tous droits ; accepter toutes attributions gratuites d'actions.

Représenter les constituants auprès de la conservation foncière, représenter le constituant dans toutes opérations de bornage ou autre et auprès des administrations publiques, semi publiques et établissements privés.

Procéder à tous bornages, accepter ou contester toutes expertises, dresser tous comptes de mitoyenneté, payer ou recevoir toutes sommes dues à ce sujet, signer toutes réquisitions et procès-verbaux.

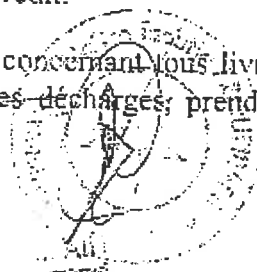
Passer et renouveler toutes polices et tous avenants avec toutes compagnies d'assurances et société d'eau et d'électricité, pour l'assurance contre l'incendie et contre les accidents ou autres risques et les fournitures nécessaires aux immeubles du constituant ; résilier toutes polices existant, requérir toutes expertises ou y assister, régler toutes indemnités de sinistre en cas d'incendie ou autre, en recevoir le montant.

Faire le dépôt à toutes banques ou caisses publiques ou particulières de toutes sommes, valeurs et titres de quelques natures qu'ils soient ; tirer, acquitter et endosser tous chèques ; émettre tous mandats de virements, toucher toutes avances sur dépôts effets publics, actions, obligations ou autres valeurs quelconques, consentir tous engagements envers tous établissements bancaires ou autres, constituer tous nantissements, retirer toutes valeurs déposées, recevoir tous dividendes et arrérages échus et à échoir sur lesdites valeurs, les transférer et aliéner ; opérer le retrait de toutes sommes, valeurs et titres déposés actuellement ou qui le seront plus tard ; donner toutes décharges y relatives, payer tous droits de garde, faire toutes déclarations de perte.

Faire fonctionner tous comptes ouverts au nom du constituant dans toutes banques ou établissements de crédit.

Faire toutes opérations concernant tous livrets de caisse d'épargne, faire tous dépôts et retraits, donner toutes décharges, prendre en location tous coffres forts y

Agence N° 1
Fonds
et Caisse d'épargne
Service de la trésorerie
et



accéder librement, ainsi qu'à ceux dont le constituant est déjà locataire, en retirer le contenu, en donner décharge.

Continuer toutes opérations commerciales, gérer et administrer tous commerces au nom du constituant ; passer et accepter tous actes de commerce ; signer et accepter tous effets.

Intervenir dans tous actes de transports et de délégations, les accepter.

Etendre, débattre, clore et arrêter tous comptes avec tous créanciers, débiteurs et dépositaires, en fixer les reliquats, les payer ou recevoir.

En cas de redressement ou liquidation de quelque débiteur, prendre part à toutes assemblées de créanciers, nommer tous syndics et agents, signer tous concordats, s'y opposer, produire tous titres ou pièces, affirmer toutes créances, contester ou admettre tous autres créanciers, faire toutes remises, recevoir toutes dividendes, passer et accepter toutes conventions.

Retirer de tous bureaux de poste et autres administrations ou entreprises, publiques ou privées, tous paquets et lettres recommandées, chargés ou non chargés, en donner décharge ; encaisser tous mandats, les acquitter.

Faire toutes déclarations d'état civil ou autres, recevoir toutes sommes, en donner quittance ; consentir tous désistements de privilèges.

Acquérir et vendre au nom du constituant tous biens meubles et immeubles non immatriculés, en cours d'immatriculation ou titrés, et autres droits réels, même sans paiement, consentir à ce sujet toutes décharges au notaire rédacteur.

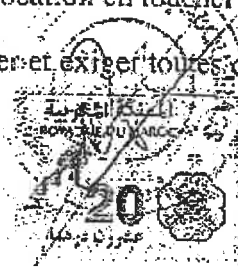
Effectuer tous inventaires après décès, et acte de filiation.

Procéder à tous morcellements, partages, comptes et liquidations amiables ou judiciaires, nommer tous experts ou contester tous rapports ou tous experts, accepter tous lots et faire ou accepter leurs évaluations, recevoir ou payer toutes soultes, accepter ou contester tous comptes de gestion ou autres.

En cas de difficultés quelconques ou à défaut de paiement, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires ; citer, comparaître devant tous juges ; traiter, transiger, compromettre, signer, assigner et défendre devant tous tribunaux et cours compétents ; constituer tous avocats, les révoquer et remplacer ; obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution par toutes les voies et moyens de droit ou s'en désister ; interjeter appel et s'en désister ; poursuivre toutes saisies mobilières ou immobilières jusqu'à leur entière exécution, conférer tous pouvoirs spéciaux à cet effet ; requérir toutes inscriptions ; produire à tous ordres et contributions ; affirmer toutes créances ; retirer tous mandements de collocation en touchant le montant.

De toutes sommes reçues et payées, donner et exiger toutes quittances et

Approuvé par le notaire
Notaire du District
et de la Cour de Justice
le 20 Mars 1880
de



Deuxième rôle

décharges, consentir mention et subrogation avec ou sans garanties ainsi que tous résistements, mainlevées et radiations avec ou sans constatations de paiements ; remettre ou se faire remettre tous titres ou pièces, en donner et retirer décharges.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, procès-verbaux et documents quelconques, élire domicile, substituer tout ou partie des pouvoirs qui lui sont donnés avec faculté pour les mandataires substitués de faire eux mêmes toutes substitutions partielles ou totales, révoquer tous mandataires substitués, leur donner décharge, en nommer d'autres et généralement faire le nécessaire.

Pouvoirs

Les parties donnent par les présentes, tous pouvoirs nécessaires au porteur d'une copie, d'une expédition du présent acte à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

Mention des présentes est consentie pour tout besoin sera.

Dont acte

L'an deux mille treize
Les vingt quatre et trente Avril
A Marrakech
En l'Etude du Notaire soussigné

La lecture faite, les comparants agissant comme indiqués ci-dessus ont signé avec le Notaire soussigné.

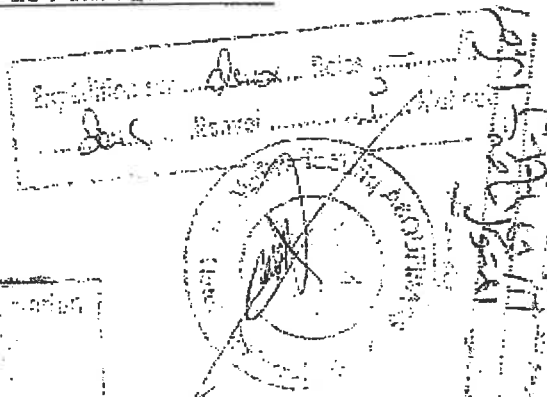
A la requête des comparants, cette procuration est instrumentée en langue française conformément à la loi 32-09, relative à l'organisation de la profession de notaire et à la création d'un ordre national des notaires.

Suivent les signatures et les mentions d'enregistrement

- Enregistré à Marrakech le : 09/05/2013
- Registre d'Entrée N° : 12010/2013
- Ordre de Recette N° : 11882/2013
- Déclaration numéro : 008149/13/MAR-E17B/22249

Suit le sceau des services de l'enregistrement

Agence Nationale de la Conservation
Foncière, Cadastre
et de la Géométrie
Service de la Conservation Foncière
de "Marrakech" G.A. (Canton) T.A. All



12-51
1653
11 SEP 2013

المرفق رقم 2: مراسلة بشأن إلغاء وكالة ورسالة بشأن تقرير
مفصل عن العمليات التي قام السيد توفيق بلخالفي.

استاذ رشيد و غزي
الاستاذ سفيان ايت الحاج مسعود
مفوضين قضائيين محلفين
لدى محاكم مر اكش

محضر : تبلیغ

نحن المفوض القضائي الموقع أسفله.

بتمتع القانون 03/81 المتعلق بأحداث هيئة المفوضين القضائيين.

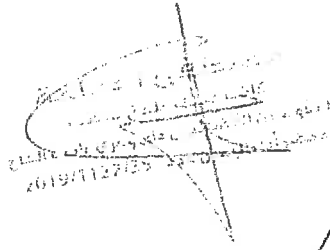
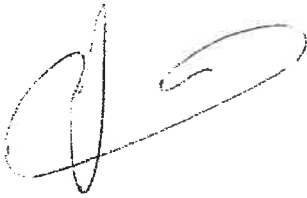
تأشيرة المفوض القضائي:
مرفقة بشهادة من
المستوطنين القضاة
والمحامين في أيت الراجاج
(المادة 2 من المادة 44 من القانون 11/1954)

توقيع الكاتب الخلف:

الطابق الأرضي الشقة رقم 1 شارع أبو عبدة الجراح الوحدة الثانية رقم 197 قبالة معهد الموسيقى ودار الثقافة الداوديات مراكش
RDC APP N°: 1 Rue Abou Obaida EL Jarah Daoudiat Unité 2 N°197 Marrakech
Tél/fax : 0524310522 / Email : huissier.rs@gmail.com

Madame Laaziza Belkhalfi
Assif Barakat El Bahja Villa Belkhalfi
Marrakech

Marrakech, le 11 septembre 2019

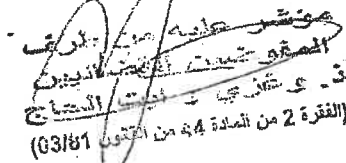


A Monsieur Taoufiq BELKHALFI

1 Av. Yacoub El Moussouri
Résidence Dahir 4^e étage
Marrakech

Objet : Révocation de procuration.

Monsieur,



Je vous informe par la présente de ma volonté de révoquer purement et simplement toutes les procurations, générales et spéciales, que j'ai déjà donné jusqu'à la date d'aujourd'hui et ce, conformément à la faculté qui m'est offerte par l'article 931 du Dahir des Obligations et contrats.

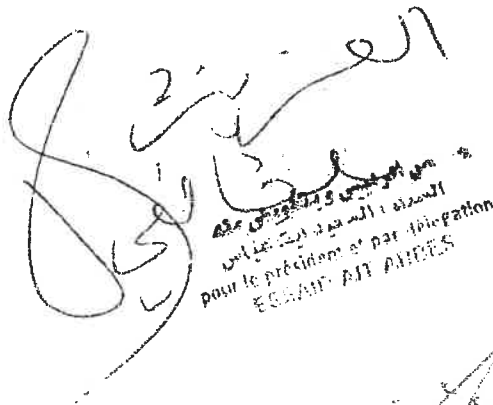
Cette révocation prendra effet à partir de la date de réception de la présente.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

18/09/2019

توكل المصطفى بالوزير
شرفيا حسب شريعة
ووقع

2019/99



المندوب
المندوب المندوب
pour le précédent et par délégation
ESSAM AIT AHMED

Signature :
Laaziza BELKHALFI

le 18/09/2019



مراكش بتاريخ: 2019/11/22

محضر: تبليغ

مرجعنا: 2019/781

نحن المفوض القضائي الموقع أسفله.

بناء على الظهير الشريف 23/ 6/ 1 المؤرخ 15 محرم 1427 الموافق 14 فبراير

2006 المتضمن للأمر بتنفيذ القانون 03/ 81 المتعلق بأحداث هيئة المفوضين القضائيين.

بناء على الطلب الذي تقدمت به السيدة Laaziza Belkhalfi الكاتبة ب Rue Barakat El Bahja, villa Belkhalfi Assif B حيث تلتبس منا العمل على تبليغ Compte rendu de votre gestion، وذلك إلى السيد Taoufiq Belkhalfi، الكائن ب Av.Yacoub El Mansour, Résidence Dalia, 4ème Etage Marrakech ونص التبليغ تجددونه رفقة هذا المحضر مؤشر عليه من طرفنا:

نشهد أنه بتاريخ: 2019/11/22 انتقل الكاتب المحلف التابع لمكتبنا السيد مصطفى احمامة إلى العنوان أعلاه وهناك وجد المعني بالأمر شخصيا حسب تصريحه رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية عرفه بصفته وموضوع مهمته، وبلغه بنسخة أصلية من التبليغ المطلوب تبليغه ووقع له على نسخة طبق الأصل منه تجددونها رفقة هذا المحضر مؤشر عليها من طرفنا.

وبمضمونه حررنا هذا المحضر للرجوع إليه عند الحاجة.

تأشير المفوض القضائي:

محضر تبليغ
أشرف رشيد و غزي
أشرف سفيان أيت الحاج مسعود
تاريخ: 2019/11/22
بموجب القانون 03/81

توقيع الكاتب المحلف:

مصطفى احمامة
كاتب محلف، ملحق بمكتب
المفوضين القضائيين لدى و غزي و الحاج مسعود
تحتسب له المدة من 2019/11/22/35

Mme Belkhalfi Laaziza
Rue Barakat El Bahja, villa Belkhalfi Assif B

Marrakech, le 20/11/2019

11/6102
2019/1122135
مجلس
2019/1122135

A Monsieur Taoufiq Belkhalfi
Av. Yacoub El Mansour, Résidence Dalia, 4^{ème} Etage
Marrakech

Objet : Compte rendu de votre gestion

مجلس
2019/1122135
مجلس
2019/1122135

Monsieur,

Je vous rappelle que je vous ai désigné comme mandataire en vertu de plusieurs procurations, révoquées par ma lettre du 11/09/2019 qui vous a été communiquée par les soins d'un huissier de justice.

Je constate que durant toute la période d'exécution de votre mandat vous ne m'avez jamais fait ou adressé de compte rendu de votre gestion. Ainsi et conformément à la loi en vigueur et en particulier les dispositions de l'article 908 du Dahir des Obligations et Contrats, vous êtes tenu de me présenter le compte détaillé de l'exécution de votre mission de mandataire.

En conséquence, vous êtes prié de me communiquer la liste détaillée de toutes les opérations que vous avez effectuées en mon nom ainsi que tous les actes (originaux ou copies) que vous avez signé à ma place en tant que mandataire. Veuillez également me transmettre la liste de toutes les dépenses et de tous les recouvrements, avec toutes les justifications nécessaires tout en me faisant raison de tout ce que vous avez reçu par suite ou à l'occasion du mandat susmentionné.

Enfin, je vous rappelle que vous êtes également tenu en vertu des dispositions de l'article 911 du Dahir des Obligations et Contrats, de me restituer l'original de toutes les procurations que je vous ai donné, vu que je les ai révoquées.

Par la présente, je vous mets en demeure de me communiquer tous les documents cités en haut, dans un délai n'excédant pas 15 jours à partir de la date de réception de la présente. À défaut, je serai dans l'obligation d'engager toutes les procédures légales pour faire valoir mes droits.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

22/11/2019

Belkhalfi Laaziza
Rue Barakat El Bahja, villa Belkhalfi Assif B

Handwritten signature

Handwritten signature

المرفق رقم 3: نسخة من وكالة عامة مؤرخة في 29 يناير 1990.

المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
المحكمة الابتدائية بمراكش
قسم التوثيق بمراكش

نسخة من رسم وكالة :

حفظ اصلها تحت عدد 344 بتاريخ 29 يناير 1990 بتوثيق مراكش.

سجل مراكش العقود العدلية بتاريخ 1990/1/25 كلش ت 15 أ 258 توصيل 590210 امر باستخلاص 41040/232

الحمد لله وحده بناء على إذن من يجب سنده الله وأرشدته وبناء على طلب من ذكر اخذت نسخة من رسم وكالة ثابت لدى من يجب المحفوظ اصلها تحت عدد 344 بتاريخ 29 يناير 1990 بتوثيق مراكش والاستقلال عقبه لطالبها السيدة العزيرة بلخالفي المزدادة في 1952/01/20 حسب بطاقتها الوطنية رقم K5911 صالحة الى غاية 2029/03/12 بصفتها مذكورة داخله تصه الحمد لله وحده في الساعة الثالثة زوال يوم الثلاثاء خامس وعشري جمادى الثانية عام الف واربعمئة وعشرة 1410 موافق ثالث وعشري يناير سنة الف وتسعمئة وتسعين تلقى العدلان الصحراوي عبد الفتاح بن محمد وخشاب عبد الجليل بن محمد التابعان لقسم التوثيق بالمحكمة الابتدائية بمراكش الاشهاد الاتي المدرج بمذكرة الحفظ رقم 13 لكاتبه تحت عدد 79 صحيفة 76 ونصه حضرت لذا شهيديه السيدة القبي راضية بنت الهاشمي بن المعطي المزدادة سنة 1922 مغربية الجنسية لا مهنة لها حالتها ارملة الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم 8107 المسلمة لها بتاريخ 1986/6/18 من امن مراكش وولداها السيد بلخالفي حميد المزداد بتاريخ 1942/12/20 مغربي الجنسية مهنته مهندس حالته متزوج الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 98326 المسلمة له بتاريخ 1988/11/17 من امن مراكش وبلخالفي العزيرة المزدادة بتاريخ 1952/1/20 مغربية الجنسية لا مهنة لها حالتها متزوجة الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم 5911 المسلمة لها بتاريخ 1989/1/24 من امن طنجة ولدي المرحوم بالله السيد بلخالفي البشير بن المكي والسكنين جميعا بالحي الشنوي زنقة شفشاون رياض سعد مراكش واشهدت السيدة القبي راضية بنت الهاشمي وبناتها السيدة بلخالفي العزيرة المذكورتان انهما وكلتا السيد بلخالفي حميد المذكور ابن الاولى وشقيق الثانية بان يتوب عنهما ويقوم مقامهما وعلى التكلم على حقوقهما أيضا كانت وبيد من بانت وتعينت وعلى تقييد الدعاوي باسمهما والطعن في الاحكام وسحب نسخها والقيام باجراءات تنفيذها وعلى تمثيلهما لدى جميع الإدارات سواء كانت عمومية او شبه عمومية وعلى تمثيلهما كذلك لدى المحافظة العقارية والامضاء باسمهما لديها وعلى سحب أي مبلغ مالي مودع لدى أي بنك وعلى كراء ما يكتري وقيض اجرة الكراء وعلى بيع ما يباع وقيض الثمن والايراء بعد القبض وعلى الإحصاء والقسمة والمخارجة وضرب القرعة والاخذ بالشفعة واسقاطها وعلى كل ما تصح فيه النيابة شرعا وعلى كل ما يوصله الى ذلك من قول وفعل ومحاكمة ومخاصمة وإقرار وإنكار وسائر فصول الخصام توكيلا تاما مفوضا عاما دواما واستمرارا ما لم تصرحا بعزله جاعلتين له ان يوكل على يده من شاء بما شاء من فصوله وذلك بحضور الوكيل المذكور وقبوله التوكيل عرفوا قدره شهد به عليهم وهم باتمه وحرر في سابع وعشري جمادى الثانية عام 1410 موافق خامس وعشري يناير سنة 1990 عبد ربه الصحراوي عبد الفتاح بن محمد وخشاب عبد الجليل بن محمد عدلان بشكليهما ونص الثبوت الحمد لله اعلم بثبوته في 01 رجب 1410 عبد ربه الناصري فريد عبد الهادي قاضي التوثيق بمراكش وبطلعه داخله انتهت من اصلها وبعده بخط من يجب استقل وقولت بما هو في الاصل وشهد بصحة المقابلة والمصادقة من اشهد الاستاذ قاضي التوثيق بقسم قضاء الاسرة بالمحكمة الابتدائية بمراكش وهو اعززه الله بعز طاعته وحرس ولايته باستقلال الاصل المنتسخ منه الاستقلال التام لديه بواجبه عنده شهد على اشهاديه بما فيه عنه وهو بحيث يجب له ذلك من حيث ذكر

وحرر بمراكش في 2020/08/07 وعبد ربه
عبد ربه الناصري

10 غشت 2020

المرفق رقم 4: نسخة من وصل تصفية الحساب الخاص
بالسيد عبد اللطيف فرحي.

SOLDE DE TOUT COMPTE

Je soussigné Mr FARHI ABDELLATIF, titulaire de la C.N.N N° EE11539 et immatriculée à la C.N.S.S sous le numéro 119127275 domicilié à Marrakech, Douar Tahouchine Sidi Ghate Gueliz, déclare par la présente que suite à ma démission de LA SOCIETE STATION ATTAWFIK, immatriculée au registre de commerce de Marrakech sous le numéro 55575 dont le siège social est situé à Marrakech - 4^{ème} Etage Résidence Dalia Angle Avenue Yacoub El Mansour Gueliz, je déclare avoir reçu toutes mes rémunérations et mes congés pour la période de travail allant du 1^{er} Décembre 2015 au 30 Novembre 2018 d'un montant de 2 500,00 dhs.

Par ailleurs, et à la même occasion je décharge la dite société de toute poursuite ou demande des dommages et intérêts qu'elle se soit.

Fait à Marrakech le, 30 Novembre 2018

Signé : Mr FARHI ABDELLATIF

Lu et approuvé :

[Signature]
3 Mai 2019

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT GUELIZ
SECRÉTARIE ADMINISTRATIVE GUELIZ

Gueliz
Signature
FARHI ABDELLATIF
C.N.N N° EE11539
L'Administration n'est pas responsable
du contenu du présent document

Ministère de l'Intérieur
Annexes
Administratives
ETAT CIVIL
Gueliz
Arrondissement Gueliz

المرفق رقم 5: شهادة التصريح بالسيد عبد الهادي البوسيني
لصدى الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي.

Assure

Num assure 199646089
Date naissance 30/08/1974

BOUSSARI ABDELHADI

Periode debut (YYYYMM) 196104
Periode Fin (YYYYMM) 202401

Recap Assure

Detail DS

Ds par annee (Code38)

Code 38 AMO

Sat D	ANES	Regime	RS	Periode	Salaires	Nbr	CDS	Sup DS 7	by	SA Sal Bord	D p charge
1	202300052285976	9643009	G	STATION ATTAWFK	11/2023	3439 62	26	01	0	1	12 12/12/2023
2	202300045865008	9643009	G	STATION ATTAWFK	10/2023	3430 62	26	01	0	1	12 13/11/2023
3	202300040386382	9643009	G	STATION ATTAWFK	09/2023	3430 62	26	01	0	1	12 12/10/2023
4	202300035511182	9643009	G	STATION ATTAWFK	08/2023	3296 70	26	01	0	1	12 12/09/2023
5	202300029292900	9643009	G	STATION ATTAWFK	07/2023	3296 70	26	01	0	1	12 12/08/2023
6	202300026435986	9643009	G	STATION ATTAWFK	06/2023	3296 70	26	01	0	1	12 12/07/2023
7	202300022245956	9643009	G	STATION ATTAWFK	05/2023	3296 70	26	01	0	1	12 12/06/2023
8	202300018160210	9643009	G	STATION ATTAWFK	04/2023	3296 70	26	01	0	1	12 12/05/2023
9	202300013754953	9643009	G	STATION ATTAWFK	03/2023	3296 70	26	01	0	1	12 15/04/2023
10	202300010541322	9643009	G	STATION ATTAWFK	02/2023	3296 70	26	01	0	1	12 11/03/2023
11	202300006823704	9643009	G	STATION ATTAWFK	01/2023	3296 70	26	01	0	1	12 11/02/2023
12	202300003234560	9643009	G	STATION ATTAWFK	12/2022	3296 70	26	01	0	1	12 12/01/2023
13	202200042299473	9643009	G	STATION ATTAWFK	11/2022	3296 70	26	01	0	1	12 13/12/2022
14	202200038541224	9643009	G	STATION ATTAWFK	10/2022	2997 00	26	01	0	1	12 12/11/2022
15	202200034855685	9643009	G	STATION ATTAWFK	09/2022	3296 70	26	04	0	1	12 12/10/2022

Nouveau

Calculer

Imprimer

Fermer

المرفق رقم 6: نسخة من البطاقة الوطنية الخاصة بالسيد أعمار
أحمد.

ROYAUME DU MAROC

NO.

E 146440

PRENOMS

AHMED

AADDARE

1942

PROFESSION

CHAUFFEUR

DOMICILE

DOUAR IZIKI DB

ESSOUKA NO 251 CERCLE

MARRAKECH

46001

VALABLE DU 18.06.2002 AU 17.06.2012

LE DIRECTEUR

GENERAL DE LA SURETE NATIONALE



SIGNE : HAFID BENHACHEN

المرفق رقم 7 نسخة من وثيقة تفيد تلقي السيد أهـمي لمبالغ
مالية من شركة راضية

Taoufiq BELKHALFI

Date : 25/06/09
Montant : 14.000,00 dhs

Reçu

Montant : Quatorze mille dirhams/ Espèce

A titre : Solde de tout compte.

Bénéficiaire : Ahmed IHIMI

Signé :





البنك التجاري وفا بنك
Attijariwafa bank

B.P.DH

Payez contre ce chèque

Hille chikou

ادفعوا مقابل هذا الشيك

À l'ordre de

P. centeur

Payable à
AG. MARRAKECH EXPANSION
ANGLE BD ZERKTOUNI
ET RUE IBN AICHA
MARRAKECH
TEL: 044 446620 044 446621

يؤدى في

A *Marrakech* Le *07/03/2006*

STE STE DE PROMOTION IMMOBILIERE
RADIA

Signature

التوقيع

Compte n°

598 R 000252

Série AFG 033807

Le signature zone la zone ci-dessous

يجب ألا يحمل التوقيع إلى الحيز الموجود أدناه

55 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 09 08 07 06 05 04 03 02 01 00

المرفق رقم 8: مستخرج السجل التجاري الخاص بمخطة الوقود
station attawfik

Royaume du Maroc
Ministère de la Justice
Tribunal de commerce
Marrakech

السجل التجاري- نموذج رقم 7 مرسوم 9 رمضان 1417 (18/01/1997) المادة 17
نسخة من التقييدات المضمنة بالسجل التحليلي رقم : 58575
رقم التعريف الموحد للمقولة:
(المادتان 29 و 77 من مدونة التجارة)
Registre du Commerce
(N° I.C.E):

المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية
مراكش

Copie des Inscriptions Portées au registre analytique N°:58575

Personnes Morales

الأشخاص المعنويون

Identification de l'établissement

التعريف بالمؤسسة

Date Immatriculation (تاريخ التسجيل): 26/08/2013

N° Chronologique (رقم التسجيل): 3928

Dénomination (التسمية): STATION ATTAWFIK

Sigle:

Origine fonds (مصدر الأصل): CONTRAT DE BAIL

Activité (النشاط التجاري): * MARCHANDS DE CARBURANT LUBRIFIANT (EXPLOITATION DE STATION SERVICES) * ENTREPRENEUR DE LA GESTION D'EXPLOITATIONS DE SERVICES

Siège Social (المقر الاجتماعي): PROP DITE MELK JABRANE RN 9 RTE OUARZAZATE KM13 DR TOUIHNA CM EL OUIDANE MARRAKECH , Marrakech

Enseigne (الشعار التجاري):

Forme Juridique (الشكل القانوني للشركة): SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE

Capital Social(Devise) (العملة/مبلغ رأس المال): 100000,00 MAD

Min si capital variable:

Origine de la société: CREATION

Date Début (تاريخ الشروع في الإستغلال): 01/08/2013

Date Fin prévue (التاريخ المحدد للإنتهاء): 26/08/2112

Succursales ou Agences (Maroc et étranger)

الفروع أو الوكالات (بالمغرب وبالأخارج)

NEANT

Associés ou tiers autorisés à gérer, administrer ou signer pour la société

الشركاء أو الأعيان المرخص لهم بالإدارة وتسيير الشركة والتوقيع باسمها

Dirigeant	Qualité	Type	Représenté Par
BELKHALFI TAOUFIQ (C.I.N. :E319233), MAROCAINE, MARRAKECH -, Date Naissance : 30/06/1967	Gérant unique associe	P. Normale	-----
BELKHALFI TAOUFIQ (C.I.N. :E319233), MAROCAINE, MARRAKECH -, Date Naissance : 30/06/1967	GERANT UNIQUE	P. Normale	-----

CODE DEMANDE : 407032339682

سلمت لغرض: وزارة العدل

Copie Certifiée conforme au registre analytique

01/08/2023 14:21:02

نسخة مطابقة للسجل التحليلي

Marrakech, Le Secrétaire greffier le

Page 1/2

مراكش، كاتب الضبط يوم

RC N°: 58575

Colonnes 13-14 et 15 du registre analytique

الأعمدة 14-13 و 15 من السجل التحليلي

التقييدات، تسوية وتصفية قضائية، حجز تحفظية و ملاحظات

Inscriptions, Jugements, Ventes, Saisies conservatoires et observations

Type Jugement	N° Dossier	Date Jugement	N° Jugement	Date Dépôt	Objet Jugement
---------------	------------	---------------	-------------	------------	----------------

NEANT

Type Saisie	N° Ordre	Date Saisie	N° Dossier	Bénéficiaires	Montant
-------------	----------	-------------	------------	---------------	---------

NEANT

Type Vente	N° Vente	Date Vente	Opposition	Bénéficiaires	Montant
------------	----------	------------	------------	---------------	---------

NEANT



موقع إلكتروني من طرف
بتاريخ : 2023/08/01 14:33:53



CODE DEMANDE : 407032339682

سلمت لغرض : وزارة العدل

Copie Certifiée conforme au registre analytique

01/08/2023 14:21:02

نسخة مطابقة للسجل التحليلي

Marrakech, Le Secrétaire greffier le

Page 2/2

مراكش، كاتب الضبط يوم

فر هذه الوثيقة الموقعة إلكترونياً على نفس القيمة الثبوتية لمثيلاتها المختومة بطابع الإدارة و ذلك تطبيقاً للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل بالمملكة ويمكن التأكد من صحة المعلومات المضمنة بها عبر الاطلاع على أصلها المحفوظ بقاعدة البيانات بالمصالح
دارية لوزارة العدل على الرابط الإلكتروني (<http://servicesenligne.justice.gov.ma/Demande/DemandesDelivrees>) باستعمال رقم الطلب المثبت على الوثيقة

المرفق رقم 9: نسخة من المعاينة البيانية لمحطة الوقود
station attawfik

TADDIST KHALID

**Ingénieur Géomètre Topographe
Expert Judiciaire**
Apt 01, Imm.2, Complexe des Habous,
Avenue Allal El Fassi
Marrakech
Tel : 0524 33 19 19
CSM : 0663 67 31 79



تاديست خالد

**مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي**
شقة 01, عمارة 2, مركب الاحباس
شارع علال الفاسي - مراكش
الهاتف : 0524 33 19 19
المحمول : 0663 67 31 79

تقرير معاينة

العقار موضوع المعاينة : الصك عدد 26158/م
محطة الوقود على الطريق الوطنية رقم 9، الويدان، مراكش

طالب الإجراء : سعيد حمزة (CIN: E745438)

غشت 2020

مراكش في

المرجع: طلب معاينة من طرف السيد سعيد حمزة (CIN:E745438) بتاريخ 2020/08/08
الموضوع: تقرير معاينة

-* - انطلاقا من القانون 93-30 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية.

-* - عملا بمقتضيات قرارات الهيئة الوطنية رقم 17/2013/الهيئة/CN.

-* - تبعا للطلب الذي أدلى به السيد سعيد حمزة، الحامل للبطاقة التعريف الوطنية رقم

E745438، بتاريخ 2020/08/08.

-* - انتقلنا بتاريخ السبت 8 غشت 2020 وعلى الساعة التاسعة صباحا، الى العقار
موضوع الإجراء الصك عدد 26158/م، و تمت معاينته، والطواف بحدوده، و الإطلاع
على مشتملاته.

العقار يضم محطة للوقود تابعة لشركة بيطروفيب، والتي تضم مرافق أخرى منها مطاعم،
محطة لغسل السيارات، و متجر، بالإضافة إلى بنايات أخرى في طور التشييد، كما توجد
مساحة مغروسة بأشجار الزيتون، و الكل مفصل بالرسم البياني التالي :

الرمز : 6797

رت.ب.و: 1745438

طلب بتاريخ: 2020-08-08 من طرف السيد: سعيد حمزة

التاريخ: 01/09/2020

الموضوع : معاينة عقارية للصك عدد 26158/م

تصميم بياني لموقع و مشتملات محطة الوقود للصك العقاري عدد 26158/م

ملاحظة

الجزء المستغل من طرف محطة الوقود التابعة لشركة
بيتروفيب بمساحة 29427 متر مربع ومحدود
بالعلامات 8.7.6.5.4.2.1
والمشتمل على محطة للوقود التابعة لشركة بيتروفيب،
مطاعم، محطة غسل السيارات، منجر و بنايات أخرى
في طور التشييد و أيضا مساحة مغروسة بها أشجار
الزيتون و إدارة بطابق أرضي و آخر علوي
و الكل يقع داخل الوعاء العقاري للصك عدد 26158/م

المفتاح

حدود الصك العقاري
حدود محطة الوقود

114000

113500

المساحة الاجمالية: 13' 87' 00"

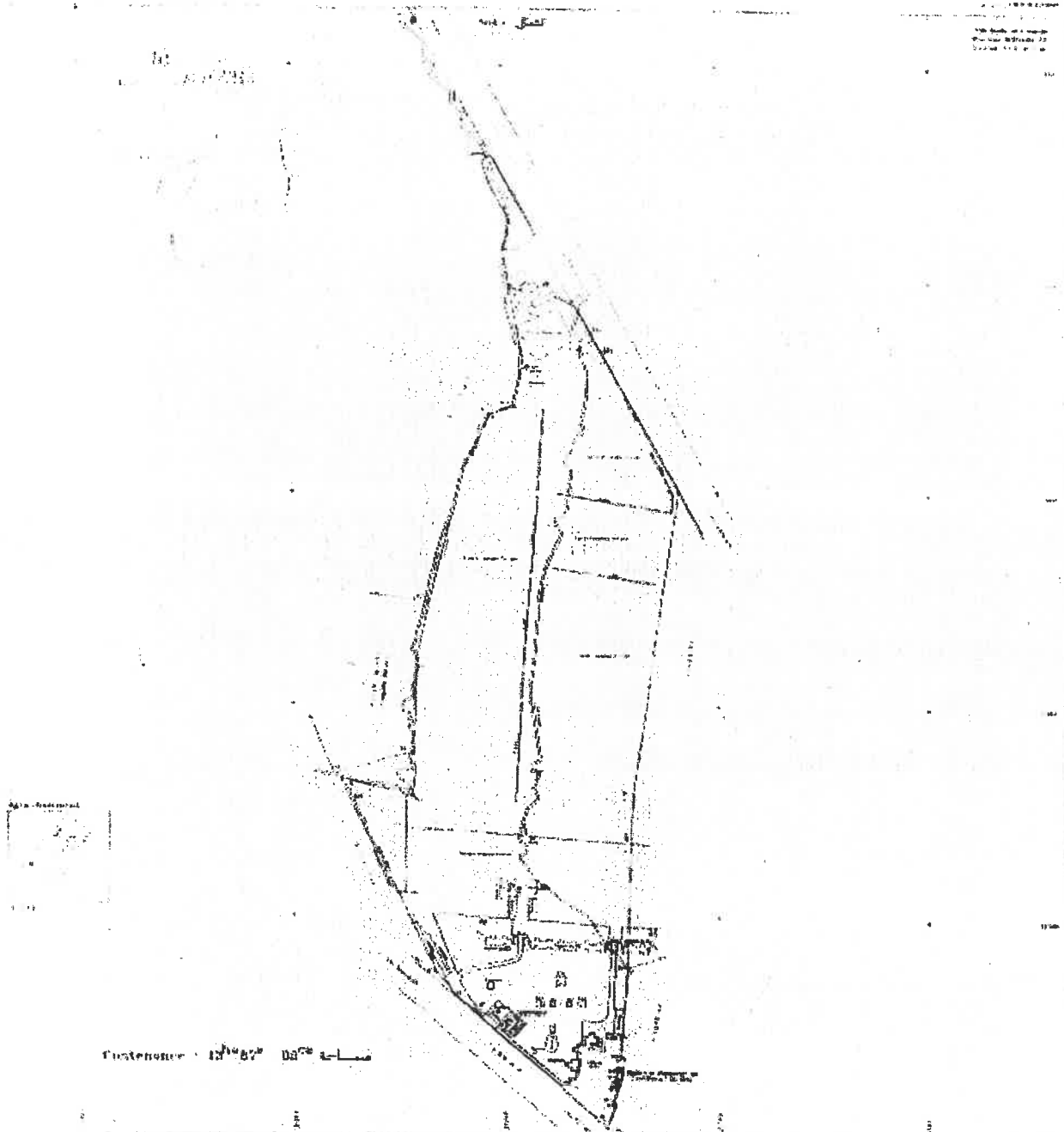
نؤكد بأن البناية المعاينة (محطة الوقود) تقع كلياً داخل الوعاء العقاري
للصك عدد 26158/م.

وبهذا أشهد وأختم تقريرى.

والسلام

امضاء :
خالد تاديس
مهندس طبغرافى
خبير قضائى

Proposed by: Melk Fahme
 Date: 10/10/2010
 Title: 2010-01



Distance: 100m

10/10/2010
 2010-01

Scale: 1:1000

Scale: 1:1000

Scale: 1:1000

~~1000~~
1000

شهادة الملكية

[illegible]

1. 120/05 قضية (Hamid BELKHALFI Ben Bacha) من الشخير
2. 120/01 قضية (Azah BELKHALFI Ben Bacha) من الشخير
3. 120/24 قضية (Aicha NACHOU) من الشخير

تبارك الخمر والعبادة والمحملات العظامه والشمس على الملك وعلى الملك

1- الماده المفعول بتاريخ: 2013/01/17 (سجل : 6 عدد: 1042) عبارة عن عذري على طول
2- الماده المفعول بتاريخ: 2013/01/17 (سجل : 6 عدد: 1042) عبارة عن عذري على طول
3- الماده المفعول بتاريخ: 2013/01/17 (سجل : 6 عدد: 1042) عبارة عن عذري على طول
4- الماده المفعول بتاريخ: 2013/01/17 (سجل : 6 عدد: 1042) عبارة عن عذري على طول

عن المختار في و بأمر عن

2000 年 11 月 10 日

2008年1月

ADP 100 : 10000

2020/03/20: 00:10

44 : اذ : الممثلة

06018100991

50

$$z = \frac{1}{2}(\sqrt{2} + i)$$

9076

Service de la Conservation Foncière de Sidi Youssef Ben Ali

مؤلف: محمد بن عبد الله بن يوسف بن علي

01/09/97 10:29 AM 01/09/97 4:23 PM 01/09/97 01:00 PM 01/09/97 01:00 PM

doi:10.1017/S0022292412001907 Printed in the United Kingdom © 2012 Cambridge University Press

المرفق رقم 10: نسخة من محضر معاينة مفوض قضائي.



مراكش بتاريخ: 2019/11/07

محضر : معاينة.

مرجعنا: 2019/616

نحن المفوض القضائي الموقع أسفله.

بناء على الظهير الشريف 23/ 6/ 1 المؤرخ 15 محرم 1427 الموافق 14 فبراير 2006 المتضمن للأمر بتنفيذ القانون 03/ 81 المتعلق بأحداث هيئة المفوضين القضائيين.

بناء على الطلب الذي تقدم به السيد حمزة سعيد الحامل للبطاقة الوطنية عدد: E745438 النائب عن والدته السيدة بلخفي عزيزة الحاملة للبطاقة الوطنية عدد: K5911 بواسطة وكالة مصححة الإمضاء بتاريخ 2019/09/12، والرامي من خلاله العمل على الانتقال إلى ملك والدته المسمى ملك جبران ذي الرسم العقاري عدد: M/26158 الكائن بعمالة مراكش دائرة البور المكان المدعو الطويحينة، وذلك من أجل معاينة أن الباب الرئيسي لذلك العقار مغلق بأقفال ولا يتواجد به أي أحد. وتحرير ذلك بمحضر قانوني للرجوع إليه عند الحاجة.

نشهد أنه بتاريخ: 2019/11/07 انتقلنا إلى العنوان أعلاه رفقة السيد حمزة سعيد الذي دلنا على العقار المطلوب ولحظته وبعد وقوفنا أمام الباب الرئيسي عاينا أنه مغلق من الخارج ولا يتواجد به أي شخص بعدما قمنا بطرقه لعدة مرات، وعاينا أن ذلك العقار عبارة عن فيلا فيها بنايات وأغراس تبلغ مساحتها تقريبا 13 هكتار ونصف.

وبمضمونه حررنا هذا المحضر للرجوع إليه عند الحاجة.

توقيع المفوض القضائي:

المرفق رقم 11: نسخ من عقود البيع المتعلقة بالعقارات: وهي:
.43/63647 ,.43/63646 ,.43/63645 ,.43/160/80
.43/63651 ,.43/63650 ,.43/63649 ,.43/63648

نسخة رسمية

بتاريخ: ٢٥ يناير ٢٠١٨

سجل عدد: ٥٤٠٤ / ٢٠١٨

وكالة



وزارة العدل
الوكالة
٢٥/١/٢٠١٨
محكمة الاستئناف

وكالة في أجل اربع

مُدعى في طرقة
السيد محمد بلخالف
السيدة الفزينة بلخالف
السيدة عائشة بنشور

لغاية السيد بلخالف توفيق

المندوبين بدفوعهم الكسبا على المندوبين
باريكون التقاطعة عند
- 63.648/43 - 63.654/43
- 63.645/43
- 63.646/43
- 63.647/43
- 63.649/43
- 63.650/43

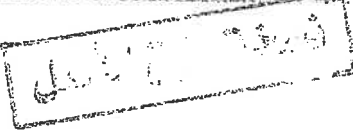
١٦-٩-٢٠٢٠
16 SEPT 2020

الأستاذة حفصة بري

موثقة

رض: 68930228

٢٠٢٠
٢٥
٢٠٢٠



في 25 يناير 2018

وكالة من أجل البيع

نسخة مطابقة للأصل

مثل أمام الأستاذة بوى حفصة موثقة بمراكش، الموقعة أسفله

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID)، ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشتوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08.

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20.

2- السيدة بلخالفي العزيزة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019.

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20.

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد احمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشتوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020.

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01.

بصفتهم موكلون من جهة أولى

السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ)، ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت احمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020.

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30.

بصفته وكيل من جهة ثانية

- يصرح كل من السيد بلخالفي حميد و السيدة بلخالفي العزيزة و السيدة نشور عائشة، من خلال هذه الوكالة الرسمية على أنهم وكلول عنهم السيد بلخالفي توفيق، وأعطوه جميع الصلاحيات الضرورية التي تخول له القيام مقامهم و الإنابة عنهم و التحدث باسمهم في كل ما يتعلق ببيعهم لكافة حقوقهم المشاعة المملوكة لهم بالعقارات الآتية بياتها.

بيان وتعيين الحقوق المشاعة المباعة

كافة حقوقهم المشاعة المحددة في نسبة (93/120)، على أساس نسبة (38/120) للسيد بلخالفي حميد ونسبة (31/120) للسيدة بلخالفي العزيزة، ونسبة (24/120) للسيدة نشور عائشة، المملوكة لهم بالعقارات الآتية:

1- الملك المسمى "ملك جبريل"، الكائن بـصالة مراكش، دائرة البور، جماعة الويدان، أولاد حسون، المحل المدعو الطويحية، و المتمثل في أرض فلاحية مغروسة وأشجار مثمرة، والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحداً--



2018.02.05
3.57

وأربعة و ثمانون آرا و إثنان و ثلاثون سنتيارا (01Ha 84 Are 32 Ca), الكل موضوع الصك العقاري عدد

16.080/43

2- الملك المسمى "البركة", الكائن بعمالة مراكش, دائرة البور, جماعة الويدان, أولاد حسون, المحل المدعو الطويحينة, والمتمثل في أرض فلاحية, والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و ثمانية آرات و ثلاثة و عشرون سنتيارا (01Ha 08 Are 23 Ca), الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.645/43.

3- الملك المسمى "سي محمد", الكائن بعمالة مراكش, دائرة البور, جماعة الويدان, أولاد حسون, المحل المدعو الطويحينة, و المتمثل في أرض فلاحية, والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و ثمانية آرات (01Ha 08 Are), الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.646/43.

4- الملك المسمى "لاخديجة", الكائن بعمالة مراكش, دائرة البور, جماعة الويدان, أولاد حسون, المحل المدعو الطويحينة, و المتمثل في أرض فلاحية, والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و ستة آرات و واحد و خمسون سنتيارا (01Ha 06 Are 51 Ca), الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.647/43.

5- الملك المسمى "مهدي", الكائن بعمالة مراكش, دائرة البور, جماعة الويدان, أولاد حسون, المحل المدعو الطويحينة, و المتمثل في أرض فلاحية, والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و ستة آرات و ثلاثة و ثمانون سنتيارا (01Ha 06 Are 83 Ca), الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.648/43.

6- الملك المسمى "بهجة", الكائن بعمالة مراكش, دائرة البور, جماعة الويدان, أولاد حسون, المحل المدعو الطويحينة, و المتمثل في أرض فلاحية, والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و ستة و ستون آرا و واحد و أربعون سنتيارا (01Ha 66 Are 41 Ca), الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.649/43.

7- الملك المسمى "التيسير", الكائن بعمالة مراكش, دائرة البور, جماعة الويدان, أولاد حسون, المحل المدعو الطويحينة, و المتمثل في أرض فلاحية, والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و واحد و أربعون آرا و واحد و ستون سنتيارا (01Ha 41 Are 61 Ca), الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.650/43.

8- الملك المسمى "التوفيق", الكائن بعمالة مراكش, دائرة البور, جماعة الويدان, أولاد حسون, المحل المدعو الطويحينة, و المتمثل في أرض فلاحية, والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و إثنان و أربعون آرا و تسعة سنتيارات (01Ha 42 Are 09 Ca), الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.651/43.

- التوقيع بإسمهم ولأجلهم على عقود الوعود بالبيع و على عقود البيع النهائية الرسميين والمتعقبن بكافة حقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقارات السالفة الذكر.

- تحديد وتعيين المشتملات العقارية المرتبطة بنصيبهم في كل عقار, إنجاز أصول تملكهم لحقوقهم المشاعة المبيعة في العقارات, المصادقة على التصاميم الطبوغرافية إن لزم الأمر, تحديد وقت حيازة كافة الحقوق المبيعة موضوع هذا التوكيل, تحديد الفترات المستحق فيها الأداء حسب كيفية التسديدات المتفق عليها, عند الإقتضاء و بالطريقة المسموح بها عمليا و قانونيا.

- تسلمه بالنيابة عنهم للمبالغ الإجمالية الخاصة بالبيوعات العقارية المتعلقة بحصتهم المبيعة في كل عقار أو لما تبقى من ثمن هذه البيوعات خصوصا بعد إقتطاع وتأدية جميع الضرائب والرسوم العقارية المستحق أدائها لفائدة الدولة المغربية وإدارة الضرائب الجهوية, والتي تنقل كافة حقوقهم المشاعة المبيعة في العقارات المنصوص عليها أعلاه عند الضرورة, وتلك المتعلقة أيضا بالإيرادات العقارية, المرتبطة بعمليات التفويت العقاري لكافة هذه الحقوق المشاعة, وللإشارة فقط, فإن المبالغ التي ستؤدى لوكيل كل من السيد بلخافي حميد و السيدة بلخافي العززة والسيدة تشور

عائشة, ستكون عبارة عن شيكات غير قابل للتظهير محررة في أسمه.

- تقديمه للموثق المكلف بعمليات التفويت العقاري الإبراء التام والمخالصة النهائية إثر تسلمه لكافة المبالغ.



شهادة المأصل

- الإجمالية الخاصة بالبيوعات العقارية المرتبطة بهذه الحقوق المشاعة أو ما تبقى منها عند الإقتضاء.
- التصريح بالنيابة عن موكله كل من السيد بلخالفي حميد و السيدة بلخالفي العزيزة و السيدة نشور عائشة، بتوصله بالتسبيقات المالية المدفوعة لفائدتهم إن وجدت.
 - القيام بالتصريحات المتعلقة بالحالة المدنية لموكله أو غيرها عند الإقتضاء.
 - إلزام موكله كل من السيد بلخالفي حميد والسيدة بلخالفي العزيزة و السيدة نشور عائشة، بجميع الضمانات العقارية و ربطهم بجميع الإثباتات والتبريرات القانونية، بما فيها عقود رفع اليد وشهادات التشطيب المرتبطة بكافة حقوقهم المشاعة المبيعة في العقارات المشار إليها سابقا.
 - تمثيلهم أمام المصلحة الجهوية للضرائب، القباضات الجهوية والخزينات الجماعية.
 - تمثيلهم أيضا أمام المكتب الإقليمي الفلاحي للحوز وفي جميع الإدارات والمصالح العامة والخاصة.
 - منح الإبراء التام والمخالصة النهائية عن كل تسبيق أو مبلغ مؤدى لقائدة موكله.
 - الموافقة على الحلول و التتويه بأي دائن مرتين وضامن لحقه المادي من خلال كافة حقوقهم المشاعة المبيعة.

- إنجاز وتوقيع عقود رفع اليد وشهادات التشطيب العقاري المتعلقة بالرهون الإتفاقية الرسمية ، مع إثبات أداء الديون العقارية أو غيرها من التقييدات والمرتبطة بكافة حقوقهم المشاعة المبيعة موضوع هذا التوكيل إن لزم الأمر.
- التوقيع بإسمهم و لأجلهم على أي وثيقة عرفية أو رسمية مرتبطة بإقتطاعات مالية، و أداوات ضريبية مفروضة على مالكي كافة الحقوق المشاعة المبيعة المنصوص عليها أعلاه، و الناتجة عن هذه التقييدات العقارية الإجمالية، من أجل ضمان، تسديد جميع الديون العقارية و الحسابات الضريبية المستحقة و الغير المؤداة إلى حدود هذا التاريخ.
- تسديده بالنيابة، لجميع المبالغ الضريبية المستحقة الملزم أدائها من طرف جميع الموكلين المدينين و كذلك تلك المفروضة رسميا بما فيها المساهمات المالية.

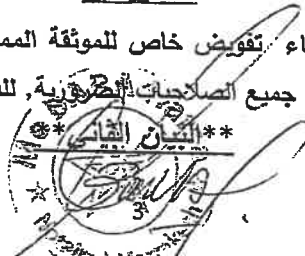
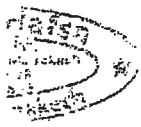
- إكتابه بالنيابة عنهم، لجميع التصريحات الضريبية الواجب دفعها في الآجال القانونية الممنوحة.
- القيام بجميع الشكايات الضرورية نيابة عن موكله كل من السيد بلخالفي حميد و السيدة بلخالفي العزيزة والسيدة نشور عائشة و المتعلقة بتخفيض الرسومات الضريبية أو إلغائها بشكل نهائي من لدن المصالح الجهوية و القباضات و كذا الخزينات الجماعية، و الخاصة بكافة حقوقهم المشاعة المبيعة المنصوص عليها سلفا عند الإقتضاء.
- و في حالة تخلف المشتري عن التسديد يمكن لوكلهم، النيابة عنهم في جميع الإجراءات الإدارية القانونية و القضائية الواجب إتباعها من بداية مسطرة الصلح إلى تاريخ الحصول على حكم نهائي أو قرار قضائي مجبر التنفيذ مع قيامه بكل ما هو ضروري و في صالح موكله.

الإعتراف بإسداء النصح والإبراء

- أقر جميع الأطراف صراحة وعن طوعية على أن الأستاذة حفصة بري، الموثقة الموقعة أسفله قامت بإسداء النصح لهم وصرحوا بتلقيهم لجميع الشروحات القانونية بخصوص ما تعلمه عن مضمون هذه الوكالة الرسمية ، وبيئت لهم بشكل مستفيض وكاف جميع الأبعاد والآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التوكيل ، بصفة عامة ، وذلك طبقا لمقتضيات للفصل 37 من قانون 09-32.

التفويض

- يقوم الأطراف الحاضرون بإعطاء تفويض خاص للموثقة الممضية أسفله، أو من ينوب عنها، ولكل حامل نسخة مطابقة لأصل هذه الوكالة الرسمية، جميع الصلاحيات المطلوبة، للقيام بإجراءات تسجيلها بمصلحة الضرائب-



شهادة الأصل

الجهوية بمراكش.

اختبار الموطن و التبليغ

لتنفيذ مقتضيات هذه الوكالة، وتوابعها العادية والقانونية إختار الأطراف الحاضرون، موطنهم بمحل إقامتهم الخاص المذكور أعلاه.-----
وبهذا يعفون، الموثقة الممضية أسفله، طبقا لمقتضيات المادة 47 من قانون 09.32 المنظم لمهنة التوثيق العصري من القيام بأي إجراء من إجراءات التبليغ.-----

مطلب من أجل تحرير الوكالة

يصرح جميع الأطراف الحاضرين، بأنهم طلبوا من الموثقة الموقعة أسفله، تحرير الوكالة الرسمية باللغة العربية طبقا لمقتضيات الفصل 42 من القانون 32.09، المنظم لمهنة التوثيق العصري بالمغرب وإعترافهم بعدم جهلهم لهذه الأخيرة، مصرحين أيضا إطلاعهم على مضامين هذا التوكيل من طرفهم ومقرين أيضا إستيعابهم الجيد لمحتوياتها.-----
ويعفون بذلك، صراحة الموثقة الأستاذة حفصة برى، من الإستعانة بمرجع محلف، مؤكدين بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32، وعدم وجود أي صعوبة في تلقيهم لمضمون هذا التوكيل، معترفين جميعهم بفهمهم له ومقرين ختاماً إستيعابهم الكامل لمحتويات هذه الوكالة الرسمية المحررة باللغة العربية-----

قراءة الوكالة و الإطلاع على مضامينها

يصرح جميع الأطراف، بقراءتهم لهذه الوكالة الرسمية و إطلاعهم على مضامينها، وإعترافهم أيضا بفهمهم لهذه المضامين و قبولها بدون أي تحفظ، مقرين على أن جميع التصاريح التي تم ذكرها تابعة من إرادة الأطراف الموكلة، طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 32.09-----
إثباتا لما ذكر بالوكالة -

حرر و أنجز بمراكش-----

بديوان الأستاذة برى حفصة.-----

سنة ألفين وثمانية عشر ميلادية (2018)-----

وبعدما قرأت الموثقة على الأطراف الحاضرين مضمون هذه الوكالة الرسمية، وقرؤوها، فهموها وأمضوها في التواريخ و الأوقات المذكورة أسفله-----

الكل في ثلاث (03) صفحات محررة باللغة العربية-----

بدون نقص أو استرجاع-----

أوقات و تواريخ توقيع الأطراف:-----

- بالنسبة لكل من السيد بلخالفي حميد والسيدة بلخالفي العزيزة و السيد بلخالفي توفيق، في اليوم الخامس و العشرون (25) من يناير، على الساعة الثانية عشر و النصف زوالا (12H30Mins)-----
- و بالنسبة للسيدة نشور عائشة، في اليوم الخامس و العشرون (25) من يناير، على الساعة الواحدة زوالا و ثلاثون دقيقة (13H30Mins)-----

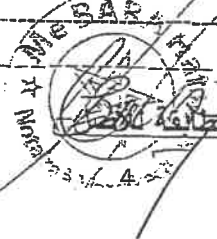
سجل في مراكش بتاريخ : 2018/01/26-----

سجل المداخل عدد : 2018/3936 -----
أمر بإستخلاص عدد : 2018/3432-----

- مرجع الأداء عدد : 7013373617181-----

نسخة مطابقة للأصل في بيانين (02) اثنين-----

نسخة مطابقة للأصل-----



شهادة الأصل
شهادة الأصل

نسخة رسمية

بتاريخ: 25 يناير 2018

سجل عدد: Rep 25/2018



محمد بن عبد الله

- السيد بلخالف محمد
- السيدة بلخالف العزيزة
- السيدة نسيور عائشة
- السيدة الرقيبي إلهية
- السيد الفجاني عبد المجان

تم تدوين

جميع
المسكود هو مجموع
16.000/43

الأستاذة حفصة بري
موثقة

رض: 68930228

عقد بيع كلي

نسخة مطابقة للأصل

مثل أمام الأستاذة بـرى حفصة موثقة بمراكش. الموقعة أسفله

- السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ) ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت أحمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020،

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30،

نيابة عن:

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID)، ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشتوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08.

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20.

متزوج حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة نشور عائشة سنة 1962 بمراكش. حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1962/07/08 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

2- السيدة بلخالفي العزيزة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019.

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20،

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد السعيد محمد سنة 1969 بمراكش. حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1969/06/26 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد أحمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشتوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020.

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01.

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد بلخالفي حميد سنة 1962 بمراكش. وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر باستخلاص عدد: 2018/3432، سجل عدد: 2018/3936، مرجع الأداء عدد: 7013373617181.

ونبابة أيضا عن:

4- السيدة القبي راضية (Mme EL KOBBI RADIA)، ابنة السيد الهاشمي وابنة السيدة الخودة بنت محمد، ربة بيت، الساكنة بمراكش، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم —

E8107، صالحة إلى غاية 15/12/2021

جنسيتها مغربية، مزايدة بمراكش بتاريخ 1922/01/01، أرملة
و ذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر بإستخلاص
عدد: 2018/3427، سجل عدد: 2018/3931، مرجع الأداء عدد: 7013373670186.

بصفته نائب عن جميع البائعين المذكورين أعلاه من جهة أولى

- السيد الغدامي عبد الرحمان (Mr EL GHOUJDAMI ABDERRAHMAN) ابن السيد أحمد وابن
السيدة فاطنة بنت الجيلالي، فلاح، الساكن بمراكش، الحي المحمدي تجزئة الأحباس سقر رقم 81، والحامل لبطاقة
التعريف الوطنية رقم E64567، صالحة إلى غاية 2019/04/14.

جنسيته مغربية، مزاود بتاريخ 1953/01/01، بمراكش
متزوج حسب الشريعة الإسلامية بكل من السيدة التاقي مينة سنة 1974 و السيدة معياذ فتيحة سنة 1995

بمراكش معا

بصفته مشتري من جهة ثانية

يلتمس طرفا العقد من الموثقة الممضية أسفله، إضفاء الصبغة الرسمية على الإتفاقات المبرمة بينهما بدون
تدخلها أو مشاركتها في المفاوضات السابقة لهذا العقد، حيث تعتبر الموثقة مجرد محررة رسمية له، وذلك طبقا
لمقتضيات المادتين 35 و 48 من القانون 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري.

بيع عقاري لأرض فلاحية

الفصل الأول :

إن السيد بلخالفي توفيق، المائل بصفته بائع بالنيابة عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة،
السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، و الحاضر من جهة أولى بصفته وكيل لهؤلاء، يفوت تحت جميع
الضمانات الواقعية العادية والقانونية الشاملة الأكثر إتساعا في المواد المماثلة؛ للسيد الغدامي عبد الرحمان، المائل
بصفته مشتري من جهة ثانية، والذي يقبل منه بالنيابة كافة العقار المذكور أسفله :-

بيان و تعيين كافة العقار المبيع

الفصل الثاني :

كافة الملك المسمى " ملك جبريل"، الكائن بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة أولاد حسون، المحل المدعو
الطويحينة، و المشتمل على أرض فلاحية مغروسة بأشجار مختلفة، والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا وأربعة و
ثمانون آرا و إثتان و ثلاثون سنتيارا (01Ha 84 Are 32 Ca)، الكل موضوع الصك العقاري عدد 16.080/43 -
قبل المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان. هذا الملك، كما هو موجود و ممتد و متواصل، و مع ما يحتوي عليه
من المنافع و المرافق من غير أي استثناء و لا تحفظ و كما هو معروف بعد المعاينة التامة التافيه للجهالة شرعا و
بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بشيء بسبب ذلك.

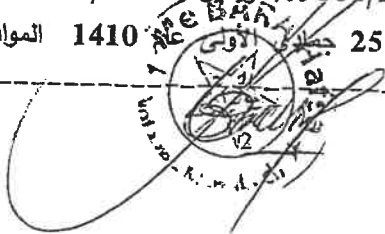
مرجع الملكية

الفصل الثالث :

يعفي طرفا العقد الموثقة الممضية أسفله، من إنجاز أصل تملك كافة العقار المبيع، و يصرحان بالرجوع من أجل
ذلك إلى البيانات المدونة في الصك العقاري عدد 43/16.080.

ومن أجل متطلبات التسجيل يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأن موكله كل من السيد بلخالفي
حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة والسيدة القبي راضية يمتلكون جميعا كافة العقار على الشيع،
بمقتضى: 1- عقد رسمي مؤرخ في 03 غشت 1976، مسجل في مراكش 1976/08/26، سجل المداخل
عدد: 1817/4، أمر بإستخلاص عدد: 89584/1533، توصيل عدد: 39/15، كناش عدد: E17B/819.

2- رسم إرثة عدلي مؤرخ في 25 جويلي الأولى عام 1410 الموافق ل 1989/12/25، حفظ تحت
عدد: 15129. بتاريخ 1989/12/25.



الفصل الرابع :

تصريح لمصلحة التسجيل

يطلب طرفا العقد من قابض إدارة الضرائب المختص، تسجيل هذا العقد طبقا لمقتضيات الفصل 133-1-زاي من مدونة الضرائب العمومية لسنة 2017.

الفصل الخامس:

حق الملكية والانتفاع

يصبح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، مالكا لكافة العقار، ابتداء من تاريخ تقييد هذا العقد بالصك العقاري عدد 43/16.080، طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفيظ العقاري كما وقع تعديلها و تتميمهما بمقتضى القانون رقم 07-14. و يكون له الحق في الإستغلال و التصرف بالحيازة الفعلية لصالحه، ابتداء من تاريخ اليوم، خاليا من أي احتلال أو كراء أو توطين كيفما كان نوعه.

الفصل السادس :

الشروط والتحملات

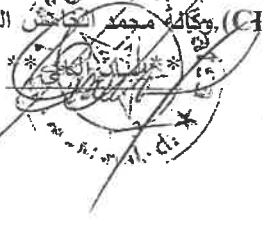
تم هذا البيع طبقا للشروط والتكاليف العادية، الفعلية و القانونية، الواسعة الجاري بها العمل في هذا الشأن و يلتزم كل من المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان والبايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية بتنفيذها لاسيما التالية و هي: - أخذ السيد الغدامي عبد الرحمان للعقار المبيع، على الحالة التي يوجد عليها في الوقت الراهن دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو إنقاص للثمن المحدد والمتفق عليه لأي سبب من الأسباب كان، وبالخصوص لعيب في الارض؛ - تحمله لجميع حقوق الإرتفاق المترتبة على العقار المبيع مهما كان نوعها، الظاهرة منها أو الخفية، المستمرة أو المتقطعة، و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت. - وفي هذا الصدد يصرح طرفا العقد، بأنه يتعين الرجوع إلى البيانات المضمنة في الصك العقاري عدد 43/16.080 - و يصرح البايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق كذلك، بأن العقار المبيع غير مثقل بأي رهن، أو تحمل عقاري، أو إرتفاق، باستثناء ما هو وارد بصكه العقاري.

- تحمل المشتري كذلك، ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد، سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة عن هذا العقد و توابعه القانونية و العادية و كذا جميع التكاليف و التصريح بالضرائب و الرسوم المتعلقة بكافة العقار المبيع، كيفما كان نوعها، بشكل لا يكون البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية متبوعون أبدا بأي شيء في شأن ذلك. - أما بالنسبة للتكاليف، الضرائب و الرسوم السابقة و المستحقة قبل تاريخ توقيع هذا العقد، الصادرة أو التي ستصدر فيما بعد عن إدارة الضرائب الجهوية، المؤداة منها أو غير المؤداة، فيلتزم البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، من خلال وكيلهم السيد بلخالفي توفيق بأدائها حسب نسبة تملكهم

الفصل السابع :

ثمن البيع

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بين طرفي العقد، ومقابل ثمن إجمالي قدره مبلغ ثلاثة ملايين ومائة و ثمانية عشر ألفا و مائة و ستة و تسعون درهما (3.118.196.00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، بواسطة شيك سلسلته BKB ورقمته 7629221، مسحوب من لدن القرض الفلاحي للمغرب (CREDIT AGRICOLE DU MAROC)، وكالة محمد الكائن ب 15، شارع محمد الخامس مراكش.



يوم توقيعه لهذا العقد، في حضور الموثقة الموقعة أسفله و بالمرور من حساباتها، لفائدة جميع البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق، والذي يعترف نيابة عنهم بذلك ويمنح للمشتري السيد الغدامي عبد الرحمان إبراء تاما و مخالصة نهائية لجميع المبلغ بدون أي تحفظ.

وتمت المخالصة بمبلغ ثلاثة ملايين ومائة و ثمانية عشر ألفا و مائة و ستة و تسعون درهما

(3.118.196,00 درهم)

الإبداع

الفصل الثامن :

إنفق طرفا العقد، على أن يبقى مبلغ ثلاثة ملايين ومائة و ثمانية عشر ألفا و مائة و ستة و تسعون درهما (3.118.196,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف السيد الغدامي عبد الرحمان من ماله الخاص، مودعا لدى الموثقة الممضية أسفله، و سيتم دفع هذا المبلغ أو ما تبقى منه إن اقتضى الحال، للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية و منها تسجيل العقد بالمصلحة الجهوية للضرائب بمراكش وكذا تقييده بالسجلات العقارية وحصول الموثقة على شهادة أداء الضرائب التي تثقل العقار المبيع، طبقا لمقتضيات الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

تقسيم ثمن البيع

للتذكير، حدد ثمن بيع الملك العقاري في مبلغ إجمالي قدره و نهايته ثلاثة ملايين ومائة و ثمانية عشر ألفا و مائة و ستة و تسعون درهما (3.118.196,00 درهم) و في هذا الصدد، نشير على أن هذا الثمن المودع لدى الموثقة الممضية أسفله، سيتم أدائه للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، حسب حصة كل واحد من موكله و المحددة كالآتي:

-نسبة 38/120 سهما للسيد بلخالفي حميد، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ تسعمائة و سبعة و ثمانون ألفا و أربعمائة و ثمانية و عشرون درهما و ثلاثة و سبعون سنتيما (987.428,73 درهم).
-نسبة 31/120 سهما للسيدة بلخالفي العزيرة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ثمانمائة و خمسة آلاف و خمسمائة و ثلاثة و ثلاثون درهما و ستة و تسعون سنتيما (805.533,96 درهم).
-نسبة 27/120 سهما للسيدة القبي راضية، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ سبعمائة و واحد ألف و خمسمائة وأربعة و تسعون درهما وإحدى عشر سنتيما (701.594,11 درهم).
-نسبة 24/120 سهما للسيدة نشور عائشة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ستمائة و ثلاثة و عشرون ألفا و ستمائة و تسعة و ثلاثون درهما و عشرون سنتيما (623.639,20 درهم).
و للتوضيح فقط، فإن هذه المبالغ يمكن أن تخصم منها، المبالغ المتعلقة بالرسوم الضريبية إن اقتضى الحال و تلك المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية أيضا، حسب نسبة تملكهم و قبل تسليمها، لوكلهم السيد بلخالفي توفيق.

ترخيص من أجل إقطاع المبالغ الضريبية

وفي هذا الصدد، يرخص البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، مسبقا، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحفظ العقاري، للموثقة الأستاذة بربى حفصة، عند الضرورة إقطاع وتأدية جميع المبالغ الضريبية والرسوم العقارية لفائدة الدولة وإدارة الضرائب المغربية، والتي من الممكن أن تثقل العقار المبيع، من جميع المبالغ المودعة لديها، -قصد الحصول على شهادة التسليم الضريبي- الصادرة منها أو التي تصدر بعد عن مصلحة الضرائب الجهوية، المستحقة أو غير المؤداة، وذلك عن الفترة السابقة لتاريخ هذا العقد، و يعفى بالنيابة عن موكله بذلك الموثقة الممضية أسفله، من أية مسؤولية في هذا الموضوع.

الفصل التاسع:

تصرّحات طرفي العقد

- يصرح الطرفان المتعاقدان بأن الحالة المدنية لجميع الأطراف هي كما وردت في أعلى العقد وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير.-----

- يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بأن كافة العقار المبيع، غير مثقل بأي دين، رهن، أو أي حجز تحفظي أو تنفيذي، ولا أي تقييد احتياطي، أو أي مانع لنقل ملكيتهم للمشتري ما عدا ما تم التنصيص عليه مسبقا
بالفصل السادس من هذا العقد-----

ويشير البائع بالنيابة كذلك، على أن كافة الملك المبيع، ليس إلى حدود هذا التاريخ موضوع أي حق للشفعة أو دعوى بطلان أو نزاع للملكية.-----

- وإذا حدث وكان هذا العقار، محل تقييدات غير ما ورد في التصريح أعلاه، فإن الباعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يلتزمون ويتعهدون من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق بإزالة النزاعات من أي نوع والتشطيب على تلك التقييدات خلال الشهر الموالي للإخبار الودي المبعوث به إلى محل مخابراتهم، ويتحملون جميع الصوائر اللازمة لذلك، وكذا نفقات اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المترتبة نتيجة عدم إحترامهم لإلتزاماتهم.-----

الفصل العاشر:

التفويض

يقوم المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، بإعطاء، لكل حامل نظير هذا العقد وخاصة للموثقة الممضية أسفله أو من ينوب عنها جميع الصلاحيات الضرورية، للقيام بإجراءات تسجيله بمصلحة الضرائب الجهوية و تقييده بالصك العقاري عدد 16.080/43، بإيداعه لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة.-----
كما يعطي طرفا العقد، تفويضا تاما و خاصا للموثقة الموقعة أسفله من أجل توقيع أي مطلب، عند الضرورة، يؤكد صحة التفويت، و يسمح بتقييد المالك الجديد للعقار المبيع في الصك العقاري المذكور أعلاه.-----

الفصل الحادي عشر:

الإعتراف بإسداء النصح و الإبراء

أقر الطرفان المتعاقدان، صراحة و عن طواعية، و بالخصوص السيد الغدامي عبد الرحمان على أن الموثقة الممضية أسفله الأستاذة حفصة بري، قد قامت بإسداء النصح لهما، بخصوص ما تعلمه عن مضمون عقدهما، و بينت لهما بشكل مستفيض و كاف جميع الأبعاد و الآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التفويت، بصفة عامة وذلك طبقا للفصل 37 من قانون 09-32.-----

و صرح كل من الطرف البائع والمشتري، أيضا بأنهما على علم بمقتضيات مرجع الأئمنة المتعلقة بالتفويتات العقارية بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة الوديان، أولاد حسون، و الصادر عن وزارة المالية و الاقتصاد، لفائدة المديرية الجهوية للضرائب، و الذي تم العمل به ابتداء من تاريخ 2015/07/06، من خلال توضيحات الموثقة الممضية أسفله-----

و يقران كذلك من خلال المقتضيات التي تم ذكرها، على أن هذه الأخيرة، أعلمتهما بإمكانية مراجعة الثمن التقويمي للعقار المبيع، في حالة إذا اتضح و ثبت للمديرية الجهوية للضرائب، على أن القيمة العقارية المصرح بها أعلاه، أدنى، مقارنة بالقيمة التي تم التنصيص عليها، في مرجع الأئمنة العقارية، وبهذا، يعفي كل من الطرف البائع و كذا الطرف المشتري الموثقة من كل مسؤولية في هذا الموضوع.-----

كما يعترفان كذلك، بأن الموثقة قد أعلمتهما بمقتضيات الفصل الثاني من القانون 08-39 المتعلق بالحقوق العينية و الذي ينص على أن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني بها، فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها.-----

ملاحظة: هذا المستند قد تم تسجيله في دفتر الممتلكات العقارية بالمدينة الجديدة لطنجة بتاريخ 2015/07/06
ملاحظة: هذا المستند قد تم تسجيله في دفتر الممتلكات العقارية بالمدينة الجديدة لطنجة بتاريخ 2015/07/06
ملاحظة: هذا المستند قد تم تسجيله في دفتر الممتلكات العقارية بالمدينة الجديدة لطنجة بتاريخ 2015/07/06

وفي الأخير وبعد تصريحهما بعلمهما بالأبعاد والآثار المترتبة عن هذا العقد، يرأ كل من الطرف المشتري السيد
 الغجدامي عبد الرحمان والطرف البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق ، بصفة مطلقة الأستاذة حفصة بوى الموقعة أسفله
 من كل مسؤولية وتبعية بخصوص هذا الموضوع.

طبقاً لمقتضيات الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي عدل و تمم بمقتضيات القانون رقم 07-14، يطلب الطرفان المتعاقدان من المحافظ على الأموال العقارية والرهون بمحافظه مراكش سيدي يوسف بن علي -تقييد هذا العقد بملف الصك العقاري عدد 43/16.080، مع تسليم شهادة الملكية ونظير الصك العقاري للسيد الغجدامي عبد الرحمان-

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية و القانونية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما بمحل إقامتهما الخاص المذكور أعلاه. -----

ونشير على أن كل تبليغ يلزم إجراؤه بمقتضى بند أو أكثر من بنود هذا العقد، لا يكون صحيحا إلا إذا تم بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل في الموطن المختار أعلاه، ما لم يتفق على خلاف ذلك صراحة. -----
و يلزم كل طرف بإشعار الطرف الآخر بتغيير العنوان البريدي للموطن المختار، تحت طائلة عدم حجية هذا التغيير إزاء الطرف الآخر. -----

لا يمكن إعتبار عدم تأكيد أي طرف من الطرفان على تنفيذ إلتزام ناجم عن هذا العقد، أو ممارسة خيار أو حق بمثابة تنازل عن الإستفادة من الآجال، المقترضات، الخيارات أو الحقوق المعنية، حيث تستمر جميعها بترتيب آثارها الكاملة.

وفي حالة ما إذا كانت إحدى مقتضيات هذا العقد غير قابلة للتنفيذ لأي سبب كان، فلا يمكنها أن تمس المقتضيات الأخرى للعقد أو تحد من سرياتها أو تنفيذها.-----

يصرح البائع بالتبائة السيد بلخالفي توفيق عن جميع موكليه و يضمن : -----
 - بأنه إلى حدود تاريخ اليوم لا توجد أي دعوى، مسطرة تحكيم، تحريات، جلسات أو مساطر جارية، من شأنها المساس
 بكمال أهليتهم من الناحية القانونية لإبرام و تنفيذ هذا العقد.-----
 - بأن أصل تملك موكليه، كل من السيد بلخالفي حميد السيد بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي
 راضية لحقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقار سوي و من غير تحكيم سبيل للملكية يجعل كافة العقار المبيع قابلا للتقويت، و أنه

يُرام و تنفيذ هذا العقد.-----
الخالفى حميد السيد بخالفى العزيزة، السيدة نشور
سوي هادي
ملاحظة: يجعل كافة العقار الـ

حسب علمه و إلى حدود تاريخ هذا العقد، يصرح بأن هذا العقار ليس، موضوع أي حق للشفعة غير مصفى، ولا دعوى بطلان أو إبطال، أو نزاع للملكية، وأنه لا يوجد أي مانع لبيعه من غير ما تم ذكره من تحملات.

كما أكد الطرف المشتري الحاضر شخصيا و من هو بالنيابة عن الباعين المذكورين أعلاه، تحت طائلة العقوبات القانونية، جازمان بأنهما بكامل أهليتهما المدنية و أنهما ليسا حاليا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولا يشوب أهليتهما القانونية أي مانع للتصرف مهما كان نوعه.

المحاكم المختصة

الفصل السادس عشر :

إن محاكم مراكش هي المختصة للفصل في النزاعات التي يمكن أن تنتج عن تنفيذ بنود هذا العقد وتوابعه القانونية.

قراءة القوانين الضريبية

الفصل السابع عشر :

وبناء على مقتضيات القوانين الجبائية يصرح كل من الطرف البائع بالنيابة و الطرف المشتري، بأن الموثقة الممضية أسفله قد شرحت لهما مقتضيات الفصل 186 (ب 2)، من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في تغيير الثمن الحقيقي، أو نقصان الثمن المقيّد في العقد، ويصرحان بمعرفتهما التامة بالمقتضيات المذكورة وبأن الثمن المشار إليه في العقد هو الثمن الحقيقي والكلي المتفق عليه.

وقد أطلعتهما الموثقة أيضا على مقتضيات الفصول 143 و 218 من المدونة العامة للضرائب، المتعلقة بحق الشفعة لفائدة الدولة وذلك جراء نقصان الثمن عكس الثمن الحقيقي.

وقد علما الطرفان بمقتضيات الفصل 187 من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في إطار الغش أو المشاركة فيه.

وعلما كذلك بمقتضيات الفصل 208 المتعلقة بالتماطل في الأداء أو الأداء بعد فوات الآجال القانونية. وكذا بمقتضيات الظهير المؤرخ رقم 1-00-175 في 3 ماي 2000 المحدث للقانون 15/97 المتعلق بمدونة تحصيل الديون العمومية.

الفصل الثامن عشر : التزام خاص بأداء الإيرادات العقارية (الضريبة على الأرباح العقارية)

وفي هذا الصدد، يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق أمام المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان و كذا الموثقة الممضية أسفله بالتزامه الشخصي بتقديم جميع التصاريح المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية، وأداء المبالغ المتعلقة بالإيرادات العقارية الناتجة عن تفويت هذا الملك العقاري من طرف موكله، وذلك داخل أجل ثلاثون (30) يوما، والابتدئة من تاريخ توقيع هذا العقد. طبقا لمقتضيات المادة 83 من المدونة العامة للضرائب، مع علمه بأن جميع ثمن البيع قد تم تأديته أمام الموثقة و مرورا بحساباتها وبهذا يبرئها من أية مسؤولية في هذا الصدد،

مطلب من أجل تحرير العقد

الفصل التاسع عشر :

يصرح الطرفان الحاضران، أمام الموثقة الموقعة أسفله، بموافقتهما على تحرير عقد البيع باللغة العربية طبقا لمقتضيات الفصل 42 من القانون 09-32، المنظم لمهنة التوثيق العصري بالمغرب، و إقرار السيد بلخالفي توفيق بعدم جهله لهذه الأخيرة، و بقرائته لعقد البيع العقاري، مصرحان أيضا إستيعابهما الجيد لمحتوياته، و بالخصوص السيد الغجدامي عبد الرحمان بإطلاعه على مضامينه عن طريق شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا.

الإعفاء

الفصل العشرون :

يعفي الطرفان المتعاقدان صراحة، الموثقة الموقعة أسفله، عن الإستعانة بمرجع محلف ويصرحان بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32، وبعدم وجود أي صعوبة في تلقيهما للعقد، ويعترفان كلاهما بفهمهما

مراكش، 27/05/2020

لمضامين هذا التفويت العقاري، مع تأكيدهما لإستيعابهما الجيد لمحتوياته المحررة باللغة العربية، والتي يقرانها بدون تحفظ، وبالخصوص المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، من خلال شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا.

الفصل الحادي والعشرون: قراءة العقد والإطلاع على مضامينه

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأنه قرأ عقد البيع العقاري و إطلع على مضامينه من طرفه، أما الطرف المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان ، فيصرح هذا الأخير أنه إطلع، على نفس المضامين فصلا فصلا عن طريق الشروحات الموجهة له من قبل الموثقة الممضية أسفله، أثناء قرائتها للعقد الرسمي بكامله، باللغة العربية الفصحى والعامية معا، معترفاً كلاهما بفهماها له و قبولهما له بدون أي تحفظ و بأن جميع مضامينه نابعة من إرادتهما الخاصة ، طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 09.32.

. إثباتات لما ذكر بالعقد .

حرر و أنجز بمراكش
بديوان الأستاذة بربى حفصة
سنة ألفين و ثمانية عشر ميلادية (2018)
اليوم الثلاثون (30) من يناير، على الساعة الخامسة مساء (17H00MINS).
وبعدما قرأت الموثقة على الطرفين مضمون عقد البيع العقاري ، قرعه البائع بالنيابة، وفهماه كلاهما، وأمضياه في التاريخ والوقت المذكورين أعلاه.
في ثمان (08) صفحات محررة باللغة العربية.
بدون نقص أو إسترجاع.

- سجل في مراكش بتاريخ: 2018/02/05.
- سجل المداخل عدد: 2018/ 4821. - أمر بإستخلاص عدد : 2018/4224
- مرجع الأداء عدد: 7013391147189.
- نسخة مطابقة للأصل في أربع (04) بيانات

--نسخة مطابقة للأصل--



نسخة رسمية

بتاريخ: 30 يناير 2018

سجل عدد: 68930228/2018



محمد بن علي

تم بيني :
- السيد بلخالفي محمد
- السيدة بلخالفي العزيرة
- السيدة نفوس عائشة
- السيد الرقيبي اهدية
- السيد الفخامي عبد الهادي
و
جميع المحكم هو قوّم
لقد لقيت على
63/43/63

الأستاذة حفصة بري
موثقة

رض : 68930228

في 30 يناير 2018

عقد بيع كلي

نسخة مطابقة للأصل

مثل أمام الأستاذة بـرى حفصة موثقة بمراكش، الموقعة أسفله

- السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ) ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت أحمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020، جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30،

نيابة عن:

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID)، ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشتوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08، جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20.

متزوج حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة نشور عائشة سنة 1962 بمراكش. حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1962/07/08 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

2- السيدة بلخالفي العزيزة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019، جنسيته مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20،

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد السعيد محمد سنة 1969 بمراكش. حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1969/06/26 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد احمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشتوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020، جنسيته مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد بلخالفي حميد سنة 1962 بمراكش. و ذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر بإستخلاص عدد: 2018/3432، سجل عدد: 2018/3936، مرجع الأداء عدد: 7013373617181.

ونبابة أيضا عن:



2- رسم إرثاء عدلي مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1410 الموافق لـ 1989/12/25، حفظ تحت

عدد: 15129. بتاريخ 1989/12/25.

تصريح لمصلحة التسجيل

الفصل الرابع :

يطلب طرفا العقد من قابض إدارة الضرائب المختص، تسجيل هذا العقد طبقا لمقتضيات الفصل 133-أ- زاي

من مدونة الضرائب العمومية لسنة 2017.

حق الملكية والانتفاع

الفصل الخامس:

يصبح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، مالكا لكافة العقار، ابتداء من تاريخ تقييد هذا العقد بالصك العقاري عدد 43/ 63.645، طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفيظ العقاري كما وقع تعديلها و تتميمهما بمقتضى القانون رقم 07-14.

و يكون له الحق في الإستغلال و التصرف بالحيازة الفعلية لصالحه، ابتداء من تاريخ اليوم، خاليا من أي إحتلال أو كراء أو توطين كيفما كان نوعه.

الشروط والتحملات

الفصل السادس :

تم هذا البيع طبقا للشروط والتكاليف العادية، الفعلية و القانونية، الواسعة الجاري بها العمل في هذا الشأن و يلتزم كل من المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان والبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية بتنفيذها لاسيما التالية و هي:

- أخذ السيد الغدامي عبد الرحمان للعقار المبيع، على الحالة التي يوجد عليها في الوقت الراهن دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو إنقاص للثمن المحدد والمتفق عليه لأي سبب من الأسباب كان، وبالخصوص لعب في الأرض،

- تحمله لجميع حقوق الارتفاق المترتبة على العقار المبيع مهما كان نوعها، الظاهرة منها أو الخفية، المستمرة أو المتقطعة، و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت.

- وفي هذا الصدد يصرح طرفا العقد، بأنه يتعين الرجوع إلى البيانات المضمنة في الصك العقاري عدد

43/63.645

و يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق كذلك، بأن العقار المبيع غير مثقل بأي رهن، أو تحمل عقاري، أو

إرتفاق، باستثناء ما هو وارد بصكه العقاري و يخص بالذكر :

الممر المشترك و عرضه 12 متر إضافة إلى خطارة قديمة، والمقيدان بتاريخ 2017/07/26، (سجل 13

عدد 251)، و يصرح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، في هذا الصدد، بأنه علم بهذه التقيدات المذكورة

أعلام.

- تحمل المشتري كذلك، ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد، سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة عن هذا العقد و توابعه القانونية و العادية و كذا جميع التكاليف و التصريح بالضرائب و الرسوم المتعلقة بكافة العقار المبيع، كيفما كان نوعها، بشكل لا يكون البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية متبوعون أبدا بأي شيء في شأن ذلك.

أما بالنسبة للتكاليف، الضرائب و الرسوم السابقة و المستحقة قبل تاريخ توقيع هذا العقد، الصادرة أو التي ستصدر فيما بعد عن إدارة الضرائب الجهوية، المؤداة منها أو غير المؤداة، فيلتزم البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، من خلال وكيلهم السيد بلخالفي توفيق

بأدائها حسب نسبة تملكهم



الفصل السابع :

ثمن البيع

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بين طرفي العقد، ومقابل ثمن إجمالي قدره مبلغ مليون وثمانمائة و ثلاثون ألفا و تسعمائة و تسعة و خمسون درهما (1.830.959,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، بواسطة شيك سلسلته BKB ورقمه 7629222، مسحوب من لدن القرض الفلاحي للمغرب (CREDIT AGRICOLE DU MAROC)، وكالة محمد الخامس الكائنة ب 15، شارع محمد الخامس مراكش يوم توقيعه لهذا العقد، في حضور الموثقة الموقعة أسفله و بالمرور من حساباتها، لفائدة جميع البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق، والذي يعترف نيابة عنهم بذلك ويمنح للمشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان إبراء تاما و مخالصة نهائية لجميع المبلغ بدون أي تحفظ.

وتمت المخالصة بمبلغ مليون وثمانمائة و ثلاثون ألفا و تسعمائة و تسعة و خمسون درهما

(1.830.959,00 درهم)

الفصل الثامن :

الإيداع

يتفق طرفا العقد، على أن يبقى مبلغ مليون وثمانمائة و ثلاثون ألفا و تسعمائة و تسعة و خمسون درهما- (1.830.959,00 درهم) والذي تمت تأديته من طرف السيد الغجدامي عبد الرحمان من ماله الخاص، مودعا لدى الموثقة الممضية أسفله، و سيتم دفع هذا المبلغ أو ما تبقى منه إن اقتضى الحال، للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية و منها تسجيل العقد بالمصلحة الجهوية للضرائب بمراكش وكذا تقييده بالسجلات العقارية وحصول الموثقة على شهادة أداء الضرائب التي تثقل العقار المبيع، طبقا لمقتضيات الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

تقسيم ثمن البيع

للتذكير، حدد ثمن بيع الملك العقاري في مبلغ إجمالي قدره و نهايته مليون وثمانمائة و ثلاثون ألفا و تسعمائة و تسعة و خمسون درهما (1.830.959,00 درهم)، و في هذا الصدد، تشير على أن هذا الثمن المودع لدى الموثقة الممضية أسفله، سيتم أدائه للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، حسب حصة كل واحد من موكليه و المحددة كالآتي:

-نسبة 38/120 سهما للسيد بلخالفي حميد، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ خمسمائة و تسعة و سبعون ألفا و وثمانمائة وثلاثة دراهم و ثمانية و ستون سنتيما (579.803,68 درهم).

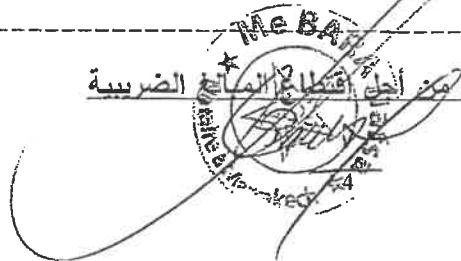
-نسبة 31/120 سهما للسيدة بلخالفي العزيزة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة و إثنان و سبعون ألفا و تسعمائة و سبعة و تسعون درهما و أربعة و سبعون سنتيما (472.997,74 درهم).

-نسبة 27/120 سهما للسيدة القبي راضية، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة و إحدى عشر ألفا و تسعمائة و خمسة و ستون درهما و ثمانية و سبعون سنتيما (411.965,78 درهم).

-نسبة 24/120 سهما للسيدة نشور عائشة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ثلاثمائة و ستة و ستون ألفا و مائة و واحد و تسعون درهما و ثمانون سنتيما (366.191,80 درهم).

و للتوضيح فقط، فإن هذه المبالغ يمكن أن تخصم منها، المبالغ المتعلقة بالرسوم الضريبية إن اقتضى الحال و تلك المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية أيضا، حسب نسبة تملكهم و قبل تسليمها، لوكلهم السيد بلخالفي توفيق.

ترخيص من أجل اقتطاع المبالغ الضريبية



وفي هذا الصدد، يرخّص البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، مسبقاً، بعد استيفاء الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، للموثقة الأستاذة بربى حفصة، عند الضرورة إقنطاع وتأدية جميع المبالغ الضريبية والرسوم العقارية لفائدة الدولة وإدارة الضرائب المغربية، والتي من الممكن أن تثقل العقار المبيع، من جميع المبالغ المودعة لديها، قصد الحصول على شهادة التسليم الضريبي - الصادرة منها أو التي لم تصدر بعد عن مصلحة الضرائب الجهوية، المستحقة أو غير المؤداة، وذلك عن الفترة السابقة لتاريخ هذا العقد و يعفي بالنيابة عن موكله بذلك الموثقة الممضية أسفله، من أية مسؤولية في هذا الموضوع.

تصريحات طرفي العقد

الفصل التاسع:

- يصرح الطرفان المتعاقدان بأن الحالة المدنية لجميع الأطراف هي كما وردت في أعلى العقد وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير.

- يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بأن كافة العقار المبيع، غير مثقل بأي دين، رهن، أو أي حجز تحفظي أو تنفيذي، ولا أي تقييد احتياطي، أو أي مانع لنقل ملكيتهم للمشتري ما عدا ما تم التنصيص عليه مسبقاً

بالفصل السادس من هذا العقد

ويشير البائع بالنيابة كذلك، على أن كافة الملك المبيع، ليس إلى حدود هذا التاريخ موضوع أي حق للشفعة أو دعوى بطلان أو نزاع للملكية.

- وإذا حدث وكان هذا العقار، محل تقييدات غير ما ورد في التصريح أعلاه، فإن الباعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يلتزمون ويتعهدون من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق بإزالة النزاعات من أي نوع والتشطيب على تلك التقييدات خلال الشهر الموالي للإخبار الودي المبعوث به إلى محل مخابرتهم، ويتحملون جميع الصوائر اللازمة لذلك، وكذا نفقات اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المترتبة نتيجة عدم احترامهم لإلتزاماتهم.

التفويض

الفصل العاشر:

يقوم المشتري السيد العجداامي عبد الرحمان، بإعطاء، لكل حامل نظير هذا العقد وخاصة للموثقة الممضية أسفله أو من ينوب عنها جميع الصلاحيات الضرورية، للقيام بإجراءات تسجيله بمصلحة الضرائب الجهوية و تقييده بالصك العقاري عدد 63.645/43، بإبداعه لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة. -

كما يعطي طرفا العقد، تفويضا تاما و خاصا للموثقة الموقعة أسفله من أجل توقيع أي مطلب، عند الضرورة، يؤكد صحة التفويت، و يسمح بتقييد المالك الجديد للعقار المبيع في الصك العقاري المذكور أعلاه.

الإعتراف بإسداء النصح والإبراء

الفصل الحادي عشر:

أقر الطرفان المتعاقدان، صراحة و عن طواعية، و بالخصوص السيد العجداامي عبد الرحمان على أن الموثقة الممضية أسفله الأستاذة حفصة بربى، قد قامت بإسداء النصح لهما، بخصوص ما تعلمه عن مضمون عقدهما، و بينت لهما بشكل مستفيض و كاف جميع الأبعاد و الآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التفويت، بصفة عامة وذلك طبقا للفصل 37 من قانون 09-32.

و صرح كل من الطرف البائع والمشتري، أيضا بأنهما على علم بمقتضيات مرجع الأئمنة المتعلقة بالتفويتات العقارية بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة العبدان، و الصادر عن وزارة المالية و الإقتصاد، لفائدة المديرية الجهوية للضرائب، و الذي تم العمل به ابتداء من تاريخ 2015/07/06، من خلال توضيحات الموثقة الممضية أسفله -

و يقران كذلك من خلال المقتضيات التي تم ذكرها، على أن هذه الأخيرة، أعلمتهما بإمكانية مراجعة الشئ التفويضي للعقار المبيع، في حالة إذا اتضح و ثبت للمديرية الجهوية للضرائب، على أن القيمة العقارية المصرح بها -



أعلاه، أدنى، مقارنة بالقيمة التي تم التنصيص عليها، في مرجع الأئمة العقارية، وبهذا، يعفى كل من الطرف البائع وكذا الطرف المشتري الموثقة من كل مسؤولية في هذا الموضوع.

كما يعترفان كذلك، بأن الموثقة قد أعلمتهما بمقتضيات الفصل الثاني من القانون 08-39 المتعلق بالحقوق العينية والذي ينص على أن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني بها هو فعلاً صاحب الحقوق المبينة فيها.-----
و أن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى القضائية بحقه داخل أجل أربع (4) سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه.

وفي الأخير وبعد تصريحهما بعلمهما بالأبعاد والآثار المترتبة عن هذا العقد، برأ كل من الطرف المشتري السيد العجداي عبد الرحمان والطرف البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بصفة مطلقة الأستاذة حفصة بربى الموقعة أسفله من كل مسؤولية وتبعية بخصوص هذا الموضوع.

الفصل الثاني عشر: طلب التقييد بالسجلات العقارية

طبقاً لمقتضيات الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفظ العقاري، والذي عدل و تم بمقتضيات القانون رقم 07-14، يطلب الطرفان المتعاقدان من المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بمحافضة مراكش سيدي يوسف بن علي :- تقييد هذا العقد بملف الصك العقاري عدد 43/63.645، مع تسليم شهادة الملكية ونظير الصك العقاري للسيد العجداي عبد الرحمان.

الفصل الثالث عشر: إختبار الموطنين و التبليغ

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية و القانونية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما بمحل إقامتهما الخاص المذكور أعلاه.

و يعفى طرفا العقد الموثقة طبقاً لمقتضيات المادة 47 من قانون 09.32، المنظم لمهنة التوثيق العصري من القيام بأي إجراء من إجراءات التبليغ.-----
ونشير على أن كل تبليغ يلزم إجراؤه بمقتضى بند أو أكثر من بنود هذا العقد، لا يكون صحيحاً إلا إذا تم بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل في الموطن المختار أعلاه، ما لم يتفق على خلاف ذلك صراحة.-----
و يلزم كل طرف بإشعار الطرف الآخر بتغيير العنوان البريدي للموطن المختار، تحت طائلة عدم حجية هذا التغيير إتجاه الطرف الآخر.

الفصل الرابع عشر: مقتضيات مختلفة

لا يمكن إعتبار عدم تأكيد أي طرف من الطرفين على تنفيذ إلزام ناجم عن هذا العقد، أو ممارسة خيار أو حق بمثابة تنازل عن الاستفادة من الآجال، المقتضيات، الخيارات أو الحقوق المعنية، حيث تستمر جميعها بترتيب آثارها الكاملة.

وأي تنازل من أي طرف عن الاستفادة من أي شرط من شروط هذا العقد لا يلزمه إلا إذا كان هذا التنازل معبراً عنه كتابة.

وفي حالة ما إذا كانت إحدى مقتضيات هذا العقد غير قابلة للتنفيذ لأي سبب كان، فلا يمكنها أن تمس المقتضيات الأخرى للعقد أو تحد من مبرياتها أو تنفيذها.

الفصل الخامس عشر: تصريحات خاصة وتبرعات

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن جميع ممتلكاته من :


بأنه إلى حدود تاريخ اليوم لا توجد أي دعوى، مسطرة تحكيم، تحريات، جلسات أو مساطر جارية، من شأنها المساس بكمال أهليتهم من الناحية القانونية لإبرام و تنفيذ هذا العقد.-----
بأن أصل تملك موكله، كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية لحقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقار سوي و يعطيهم سنداً للملكية يجعل كافة العقار المبيع قابلاً للتفويت، و أنه حسب علمه و إلى حدود تاريخ هذا العقد، يصرح بأن هذا العقار ليس، موضوع أي حق للشفعة غير مصفى، ولا دعوى بطلان أو إبطال، أو نزاع للملكية، و أنه لا يوجد أي مانع لبيعه من غير ما تم ذكره من تحملات.-----
كما أكد الطرف المشتري الحاضر شخصياً و من هو بالنيابة عن البائعين المذكورين أعلاه، تحت طائلة العقوبات القانونية، جازمان بأنهما يكامل أهليتهما المدنية و أنهما ليسا حالياً في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولا يشوب أهليتهما القانونية أي مانع للتصرف مهما كان نوعه.-----

الفصل السادس عشر : المحاكم المختصة

إن محاكم مراكش هي المختصة للفصل في النزاعات التي يمكن أن تنتج عن تنفيذ بنود هذا العقد وتوابعه القانونية.-----

الفصل السابع عشر : قراءة القوانين الضريبية

وبناء على مقتضيات القوانين الجبائية يصرح كل من الطرف البائع بالنيابة و الطرف المشتري، بأن الموثقة الممضية أسفله قد شرحت لهما مقتضيات الفصل 186 (ب 2)، من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في تغيير الثمن الحقيقي، أو نقصان الثمن المفيد في العقد، ويصرحان بمعرفتهما التامة بالمقتضيات المذكورة وبأن الثمن المشار إليه في العقد هو الثمن الحقيقي والكلي المتفق عليه.-----
وقد أطلعتهما الموثقة أيضاً على مقتضيات الفصول 143 و 218 من المدونة العامة للضرائب، المتعلقة بحق الشفعة لفائدة الدولة وذلك جراء نقصان الثمن عكس الثمن الحقيقي.-----
وقد علما الطرفان بمقتضيات الفصل 187 من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في إطار الغش أو المشاركة فيه.-----

وعلمنا كذلك بمقتضيات الفصل 208 المتعلقة بالتماطل في الأداء أو الأداء بعد فوات الآجال القانونية. ---
وكذا بمقتضيات الظهير المؤرخ رقم 1-00-175 في 3 ماي 2000 المحدث للقانون 15/97 المتعلق بمدونة تحصيل الديون العمومية.-----

الفصل الثامن عشر : التزام خاص بأداء الإيرادات العقارية (الضريبة على الأرباح العقارية)

وفي هذا الصدد، يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق أمام المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان و كذا الموثقة الممضية أسفله بالتزامه الشخصي بتقديم جميع التصاريح المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية، وأداء المبالغ المتعلقة بالإيرادات العقارية الناتجة عن تفويت هذا الملك العقاري من طرف موكله، وذلك داخل أجل ثلاثون (30) يوما، والمبتدئة من تاريخ توقيع هذا العقد، طبقاً لمقتضيات المادة 83 من المدونة العامة للضرائب، مع علمه بأن جميع ثمن البيع قد تم تأديته أمام الموثقة و مروراً بحساباتها وبهذا يبرئها من أية مسؤولية في هذا الصدد،

الفصل التاسع عشر : مطلب من أجل تحرير العقد

يصرح الطرفان الحاضران، أمام الموثقة الموقعة أسفله، بموافقتهما على تحرير عقد البيع باللغة العربية طبقاً لمقتضيات الفصل 42 من القانون 09-32، المنظم لمهنة التوثيق العصري بالمغرب، و إقرار السيد بلخالفي توفيق بعدم جهله لهذه الأخيرة، و بقرائنه لعقد البيع العقاري، مصرحاً أيضاً إستيعابهما الجيد لمحتوياته، و بالخصوص السيد الغجدامي عبد الرحمان بإطلاعه على مضامينه عن طريق سريته الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية ---



الفصحى والعامية معا. -

الإعفاء

الفصل العشرون :

يعفي الطرفان المتعاقدان صراحة، الموثقة الموقعة أسفله، من الإستعانة بمترجم محلف ويصرحان بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32 وعدم وجود أي صعوبة في تلقيهما للعقد، ويعترفان كلاهما بفهمهما لمضامين هذا التفويت العقاري، مع تأكيدهما لإستيعابهما الجيد لمحتوياته المحررة باللغة العربية، والتي يقرانها بدون تحفظ، وبالخصوص المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، من خلال شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا. -

الفصل الحادي و العشرون: قراءة العقد و الإطلاع على مضامينه

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخافي توفيق بأنه قرأ عقد البيع العقاري و إطلع على مضامينه من طرفه، أما الطرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان ، فيصرح هذا الأخير أنه إطلع، على نفس المضامين فضلا فضلا عن طريق الشروحات الموجهة له من قبل الموثقة الممضية أسفله، أثناء قرائتها للعقد الرسمي بكامله، باللغة العربية الفصحى والعامية معا، معترفان كلاهما بفهمهما له و قبولهما له بدون أي تحفظ و بأن جميع مضامينه نابعة من إرادتهما الخاصة ، طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 09.32. -

. اثباتا لما ذكر بالعقد -

حرر و أنجز بمراكش
بديوان الأستاذة برى حفصة
سنة ألفين و ثمانية عشر ميلادية .(2018)
اليوم الثلاثون (30) من يناير، على الساعة الخامسة مساء (17H00MINS).
وبعدما قرأت الموثقة على الطرفان مضمون عقد البيع العقاري ، قرره البائع بالنيابة، وفهماه كلاهما، وأمضياه في التاريخ والوقت المذكورين أعلاه.
في ثمان (08) صفحات محررة باللغة العربية.
بدون نقص أو إسترجاع

سجل في مراكش بتاريخ: 2018/02/05.
سجل المداخل عدد: 2018/ 4827. - أمر بإستخلاص عدد : 2018/4228
- مرجع الأداء عدد: 7013391277183.
نسخة مطابقة للأصل في أربع (04) بيانات

نسخة مطابقة للأصل -



نسخة رسمية

بتاريخ: 20 يناير 2018

سجل عدد: Repot/2018



كذلك مع

تم من: - السيد بلخالي
- السيدة بلخالي العزينة
- السيدة فطمة عاتق
- السيدة ارقبي / حية
- السيد الوفاي عبد الرحمن
جميع
الكل هو مقيم لدى القارة
عبر 68.446 / 43

الأستاذة حفصة بري

موثقة

ر.خ: 68930228

عقد بيع كلي

نسخة مطابقة للأصل

مثل أمام الأستاذة بـرى حفصة موثقة بمراكش، الموقعة أسفله

- السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ) ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت أحمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30،
نيابة عن:

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID)، ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشتوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08.

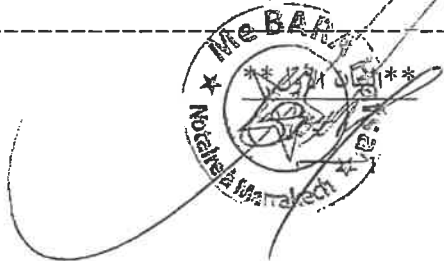
جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20.
متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة نشور عائشة سنة 1962 بمراكش.
حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1962/07/08 دون إتفاق ميرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

2- السيدة بلخالفي العزيزة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019.

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20،
متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد السعيد محمد سنة 1969 بمراكش.
حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1969/06/26 دون إتفاق ميرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد احمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشتوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020.

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01.
متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد بلخالفي حميد سنة 1962 بمراكش.
و ذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر بإستخلاص عدد: 2018/3432، سجل عدد: 2018/3936، مرجع الأداء عدد: 7013373617181.
ونبابة أيضا عن:



4-السيدة القبي راضية (Mme EL KOBBI RADIA) ابنة السيد الهاشمي وابنة السيدة الخودة بنت محمد، ربة بيت، الساكنة بمراكش، زنقة شفشاون رياض سعاد الحي الشتوي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E8107، صالحة إلى غاية 15/12/2021

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1922/01/01، أرملة
وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر بإستخلاص عدد: 2018/3427، سجل عدد: 2018/3931، مرجع الأداء عدد: 7013373670186.-----
بصفته نائب عن جميع البائعين المذكورين أعلاه من جهة أولى

-السيد الغجدامي عبد الرحمان (Mr EL GHOUJDAMI ABDERRAHMAN) ابن السيد أحمد وابن السيدة فاطمة بنت الجيلالي، فلاح، الساكن بمراكش، الحي المحمدي تجزئة الأحباس سقر رقم 81، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E64567، صالحة إلى غاية 2019/04/14.-----
جنسيته مغربية، مزداد بتاريخ 1953/01/01، بمراكش
متزوج حسب الشريعة الإسلامية بكل من السيدة النافي مينة سنة 1974 و السيدة معياذ فتيحة سنة 1995 بمراكش معا-----

بصفته مشتري من جهة ثانية
يلتمس طرفا العقد من الموثقة الممضية أسفله، إضفاء الصبغة الرسمية على الإتفاقات المبرمة بينهما بدون تدخلها أو مشاركتها في المفاوضات السابقة لهذا العقد، حيث تعتبر الموثقة مجرد محررة رسمية له، وذلك طبقا لمقتضيات المادتين 35 و 48 من القانون 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري.-----

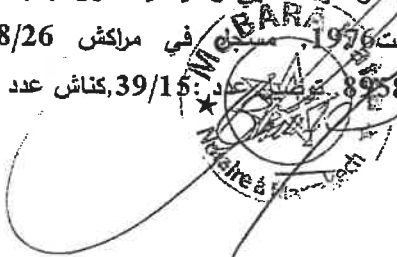
الفصل الأول : بيع عقاري لأرض فلاحية
إن السيد بلخالفي توفيق، المائل بصفته بائع بالنيابة عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، و الحاضر من جهة أولى بصفته وكيل لهؤلاء، يقوت تحت جميع الضمانات الواقعية العادية والقانونية الشاملة الأكثر إتساعا في المواد المماثلة؛ للسيد الغجدامي عبد الرحمان، المائل بصفته مشتري من جهة ثانية، والذي يقبل منه بالنيابة كافة العقار المذكور أسفله :-----

الفصل الثاني : بيان و تعيين كافة العقار المبيع
كافة الملك المسمى "سي محمد"، الكائن بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة الويدان، المحل المدعو الطوبجينة، و المشتمل على أرض فلاحية، والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و ثمانية أرات (01Ha 08 Are)، الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.646/43.-----

قبل المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، هذا الملك، كما هو موجود و ممتد و متواصل، و مع ما يحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير أي استثناء و لا تحفظ و كما هو معروف بعد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا و بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بشيء بسبب ذلك.-----

الفصل الثالث : مرجع الملكية
يعفي طرفا العقد الموثقة الممضية أسفله، من إنجاز أصل تملك كافة العقار المبيع، و يصرحان بالرجوع من أجل ذلك إلى البيانات المدونة في الصك العقاري عدد 43/63.646.-----

ومن أجل متطلبات التسجيل يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأن موكله كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة والسيدة القبي راضية يمتلكون جميعا كافة العقار على الشياخ، بمقتضى: 1- عقد رسمي مؤرخ في 03 غشت 1976، مسجل في مراكش 1976/08/26، سجل المداخل عدد: 1817/4، أمر بإستخلاص عدد: 89584/1533، كوناش عدد: 39/15، E17B/819.-----



2-رسم إرثاء عدلي مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1410 الموافق لـ 1989/12/25، حفظ تحت عدد: 15129. بتاريخ 1989/12/25.

الفصل الرابع : تصريح لمصلحة التسجيل

يطلب طرفا العقد من قابض إدارة الضرائب المختص، تسجيل هذا العقد طبقا لمقتضيات الفصل 133-1-زاي من مدونة الضرائب العمومية لسنة 2017.

الفصل الخامس : حق الملكية والإنتفاع

يصبح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، مالكا لكافة العقار، ابتداء من تاريخ تقييد هذا العقد بالصك العقاري عدد 43/63.646، طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفيظ العقاري كما وقع تعديلها و تتميمهما بمقتضى القانون رقم 07-14. ويكون له الحق في الإستغلال و التصرف بالحيازة الفعلية لصالحه، ابتداء من تاريخ اليوم، خاليا من أي إحتلال أو كراء أو توطين كيفما كان نوعه.

الفصل السادس : الشروط والتحملات

تم هذا البيع طبقا للشروط والتكاليف العادية، الفعلية و القانونية، الواسعة الجاري بها العمل في هذا الشأن و يلتزم كل من المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان والبايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية بتنفيذها لاسيما التالية و هي:-----

- أخذ السيد الغدامي عبد الرحمان للعقار المبيع، على الحالة التي يوجد عليها في الوقت الراهن دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو إنقاص للثمن المحدد والمتفق عليه لأي سبب من الأسباب كان، وبالأخص لعيب في الأرض؛-----

- تحمله لجميع حقوق الارتفاق المترتبة على العقار المبيع مهما كان نوعها، الظاهرة منها أو الخفية، المستمرة أو المنقطعة، و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت.-----

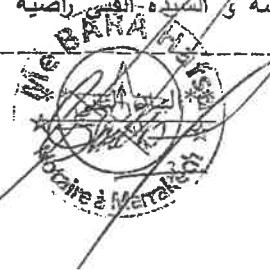
- وفي هذا الصدد يصرح طرفا العقد، بأنه يتعين الرجوع إلى البيانات المضمنة في الصك العقاري عدد 43/63.646-----

و يصرح البايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق كذلك، بأن العقار المبيع غير مثقل بأي رهن، أو تحمل عقاري، أو إرتفاق، بإستثناء ما هو وارد بصكه العقاري و نخص بالذكر:-----

الممر المشترك و عرضه 12 متر إضافة إلى خاتمة قديمة، والمقيدان بتاريخ 2017/07/26، (سجل 13 عدد 252)، و يصرح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، في هذا الصدد، بأنه على علم بهذه التقيدات المذكورة أعلاه.-----

- تحمل المشتري كذلك، ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد، سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة عن هذا العقد و تواجبه القانونية و العادية و كذا جميع التكاليف و التصريح بالضرائب و الرسوم المتعلقة بكافة العقار المبيع، كيفما كان نوعها، بشكل لا يكون البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية متبوعون أبدا بأي شيء في شأن ذلك.-----

أما بالنسبة للتكاليف، الضرائب و الرسوم السابقة و المستحقة قبل تاريخ توقيع هذا العقد، الصادرة أو التي ستصدر فيما بعد عن إدارة الضرائب الجهوية، المؤداة منها أو غير المؤداة، فيلتزم البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، من خلال وكيلهم السيد بلخالفي توفيق بأدائها حسب نسبة تملكهم-----



الفصل السابع :

ثمن البيع

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بين طرفي العقد، ومقابل ثمن إجمالي قدره مبلغ مليون وثمانمائة وسبعة و عشرون ألفا و ثمانية و ستون درهما (1.827.068,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، بواسطة شيك سلسلته BKB ورقمه 7629223، مسحوب من لدن القرض الفلاحي للمغرب (CREDIT AGRICOLE DU MAROC)، وكالة محمد الخامس الكائنة ب 15، شارع محمد الخامس مراكش، يوم توقيعه لهذا العقد، في حضور الموثقة الموقعة أسفله و بالمرور من حساباتها، لفائدة جميع البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق، والذي يعترف نيابة عنهم بذلك ويمنح للمشتري السيد الغدامي عبد الرحمان إبراءا تاما و مخالصة نهائية لجميع المبلغ بدون أي تحفظ.

و تمت المخالصة بمبلغ مليون ثمانمائة وسبعة و عشرون ألفا و ثمانية و ستون درهما

(1.827.068,00 درهم)

الفصل الثامن :

الإبداء

اتفق طرفا العقد، على أن يبقى مبلغ مليون وثمانمائة وسبعة و عشرون ألفا و ثمانية و ستون درهما (1.827.068,00 درهم) والذي تمت تأديته من طرف السيد الغدامي عبد الرحمان من ماله الخاص، مودعا لدى الموثقة الممضية أسفله، و سيتم دفع هذا المبلغ أو ما تبقى منه إن اقتضى الحال، للبايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية و منها تسجيل العقد بالمصلحة الجهوية للضرائب بمراكش وكذا تقييده بالسجلات العقارية وحصول الموثقة على شهادة أداء الضرائب التي تنقل العقار المبيع، طبقا لمقتضيات الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

تقسيم ثمن البيع

للتذكير، حدد ثمن بيع الملك العقاري في مبلغ إجمالي قدره و نهايته مليون وثمانمائة وسبعة و عشرون ألفا و ثمانية و ستون درهما (1.827.068,00 درهم)، و في هذا الصدد، نشير على أن هذا الثمن المودع لدى الموثقة الممضية أسفله، سيتم أدائه للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، حسب حصة كل واحد من موكليه و المحددة كالآتي:

-نسبة 38/120 سهما للسيد بلخالفي حميد، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ خمسمائة و ثمانية و سبعون ألفا و خمسمائة و واحد و سبعون درهما وثلاثة و خمسون سنتيما (578.571,53 درهم).

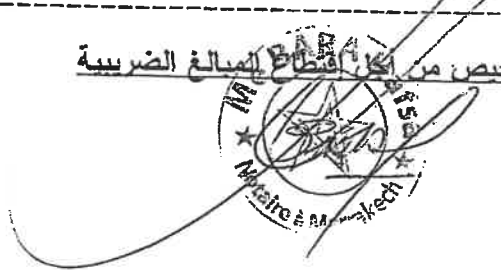
-نسبة 31/120 سهما للسيدة بلخالفي العزيزة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة و واحد و سبعون ألفا و تسعمائة و إثنان و تسعون درهما وستة و خمسون سنتيما (471.992,56 درهم).

-نسبة 27/120 سهما للسيدة القبي راضية، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة و إحدى عشر ألفا و تسعون درهما و واحد و ثلاثون سنتيما (411.090,31 درهم).

-نسبة 24/120 سهما للسيدة نشور عائشة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ثلاثمائة و خمسة و ستون ألفا وأربعمائة و ثلاثة عشر درهما و ستون سنتيما (365.413,60 درهم).

و للتوضيح فقط، فإن هذه المبالغ يمكن أن تخصم منها، المبالغ المتعلقة بالرسوم الضريبية إن اقتضى الحال و تلك المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية أيضا، حسب نسبة تملكهم و قبل تسليمها، لوكيلهم السيد بلخالفي توفيق.

ترخيص من أجل اقتطاع المبالغ الضريبية



وفي هذا الصدد، يرخّص البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، مسبقا، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، للموثقة الأستاذة برى حفصة، عند الضرورة إقتطاع وتأدية جميع المبالغ الضريبية والرسوم العقارية لفائدة الدولة وإدارة الضرائب المغربية، والتي من الممكن أن تثقل العقار المبيع، من جميع المبالغ المودعة لديها، - قصد الحصول على شهادة التسليم الضريبي - الصادرة منها أو التي لم تصدر بعد عن مصلحة الضرائب الجهوية، المستحقة أو غير المؤداة، وذلك عن الفترة السابقة لتاريخ هذا العقد و يعفى بالنيابة عن موكله بذلك الموثقة الممضية أسفله، من أية مسؤولية في هذا الموضوع. -----

الفصل التاسع: - تصريحات طرفي العقد

- يصرح الطرفان المتعاقدان بأن الحالة المدنية لجميع الأطراف هي كما وردت في أعلى العقد وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير. -----

- يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بأن كافة العقار المبيع، غير مثقل بأي دين، رهن، أو أي حجز تحفظي أو تنفيذي، ولا أي تقييد احتياطي، أو أي مانع لنقل ملكيتهم للمشتري ما عدا ما تم التتبع عليه مسبقا بالمصنف السادس من هذا العقد. -----

ويشير البائع بالنيابة كذلك، على أن كافة الملك المبيع، ليس إلى حدود هذا التاريخ موضوع أي حق للشفعة أو دعوى بطلان أو نزاع للملكية. -----

- وإذا حدث وكان هذا العقار، محل تقييدات غير ما ورد في التصريح أعلاه، فإن البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يلتزمون ويتعهدون من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق بإزالة النزاعات من أي نوع والتشطيب على تلك التقييدات خلال الشهر الموالي للإخبار الودي المبعوث به إلى محل مخابراتهم، ويتحملون جميع الصوائر اللازمة لذلك، وكذا نفقات اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المترتبة نتيجة عدم إحترامهم لإلتزاماتهم. -----

الفصل العاشر: التفويض

يقوم المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، بإعطاء، لكل حامل نظير هذا العقد وخاصة للموثقة الممضية أسفله أو من ينوب عنها جميع الصلاحيات الضرورية، للقيام بإجراءات تسجيله بمصلحة الضرائب الجهوية و تقييده بالصك العقاري عدد 63.646/43، بإيداعه لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة. -----
كما يعطي طرفا العقد، تفويضا تاما و خاصا للموثقة الموقعة أسفله من أجل توقيع أي مطلب، عند الضرورة، يؤكد صحة التفويت، و يسمح بتقييد المالك الجديد للعقار المبيع في الصك العقاري المذكور أعلاه. -----

الفصل الحادي عشر: الاعتراف بإسداء النصح والإبراء

أقر الطرفان المتعاقدان، صراحة و عن طواعية، و بالخصوص السيد الغجدامي عبد الرحمان على أن الموثقة الممضية أسفله الأستاذة حفصة برى، قد قامت بإسداء النصح لهما، بخصوص ما تعمله عن مضمون عقدهما، و بينت لهما بشكل مستفيض و كاف جميع الأبعاد و الآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التفويت، بصفة عامة وذلك طبقا للفصل 37 من قانون 09-32. -----

و صرح كل من الطرف البائع والمشتري، أيضا بأنهما على علم بمقتضيات مرجع الأئمنة المتعلقة بالتفويطات العقارية بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة الويدان، و الصادر عن وزارة المالية و الإقتصاد، لفائدة المديرية الجهوية للضرائب، و الذي تم العمل به ابتداء من تاريخ 2015/07/06، من خلال توضيحات الموثقة الممضية أسفله
و يقرآن كذلك من خلال المقتضيات التي تم ذكرها، على أن هذه الأخيرة، أعلمتهما بإمكانية مراجعة النسخ
التقويمي للعقار المبيع، في حالة إذا اتضح و ثبت للمديرية المختصة بالضرائب، على أن القيمة العقارية المصرح بها -----



أعلاه. أدنى، مقارنة بالقيمة التي تم التخصيص عليها، في مرجع الأئمة العقارية، وبهذا، يعني كل من الطرف البائع وكذا الطرف المشتري الموثقة من كل مسؤولية في هذا الموضوع.

كما يعترفان كذلك، بأن الموثقة قد أعلمتهما بمقتضيات الفصل الثاني من القانون 08-39 المتعلق بالحقوق العينية و الذي ينص على أن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني بها هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها. و أن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو إستعماله شريطة أن يرفع الدعوى القضائية بحقه داخل أجل أربع (4) سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه.

وفي الأخير وبعد تصريحهما بعلمهما بالأبعاد والآثار المترتبة عن هذا العقد، برأ كل من الطرف المشتري السيد العجداي عبد الرحمان والطرف البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بصفة مطلقة الأستاذة حفصة بوى الموقعة أسفله من كل مسؤولية وتبعية بخصوص هذا الموضوع.

الفصل الثاني عشر: طلب التقييد بالسجلات العقارية

طبقا لمقتضيات الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي عدل و تم بمقتضيات القانون رقم 07-14، يطلب الطرفان المتعاقدان من المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بمحافضة مراكش سيدي يوسف بن علي :- تقييد هذا العقد بملف الصك العقاري عدد 43/63.646، مع تسليم شهادة الملكية ونظير الصك العقاري للسيد العجداي عبد الرحمان.

الفصل الثالث عشر: اختيار الموطنين و التبليغ

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية و القانونية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما بمحل إقامتهما الخاص المذكور أعلاه.

و يعني طرفا العقد الموثقة طبقا لمقتضيات المادة 47 من قانون 09.32، المنظم لمهنة التوثيق العصري من القيام بأي إجراء من إجراءات التبليغ.

ونشير على أن كل تبليغ يلزم إجراؤه بمقتضى بند أو أكثر من بنود هذا العقد، لا يكون صحيحا إلا إذا تم بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل في الموطن المختار أعلاه، ما لم يتفق على خلاف ذلك صراحة. و يلزم كل طرف بإشعار الطرف الآخر بتغيير العنوان البريدي للموطن المختار، تحت طائلة عدم حجية هذا التغيير إتجاه الطرف الآخر.

الفصل الرابع عشر: مقتضيات مختلفة

لا يمكن إعتبار عدم تأكيد أي طرف من الطرفان على تنفيذ التزام ناجم عن هذا العقد، أو ممارسة خيار أو حق بمثابة تنازل عن الإستفادة من الآجال، المقتضيات، الخيارات أو الحقوق المعنية، حيث تستمر جميعها بترتيب آثارها الكاملة.

وأي تنازل من أي طرف عن الإستفادة من أي شرط من شروط هذا العقد لا يلزمه إلا إذا كان هذا التنازل معبرا عنه كتابة.

وفي حالة ما إذا كانت إحدى مقتضيات هذا العقد غير قابلة للتنفيذ لأي سبب كان، فلا يمكنها أن تمس المقتضيات الأخرى للعقد أو تحد من سريانها أو تنفيذها.

الفصل الخامس عشر: تصريحات خاصة و ضمائم

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بضمين :

- بأنه إلى حدود تاريخ اليوم لا توجد أي دعوى، مسطرة تحكيم، تحريات، جلسات أو مساطر جارية، من شأنها المساس بكمال أهليتهم من الناحية القانونية لإبرام و تنفيذ هذا العقد.-----
- بأن أصل تملك موكله، كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية لحقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقار سوي و يعطيهم سندا للملكية يجعل كافة العقار المبيع قابلا للتفويت، و أنه حسب علمه و إلى حدود تاريخ هذا العقد، يصرح بأن هذا العقار ليس، موضوع أي حق للشفعة غير مصفى، ولا دعوى بطلان أو إبطال، أو نزاع للملكية، و أنه لا يوجد أي مانع لبيعه من غير ما تم ذكره من تحملات.-----
كما أكد الطرف المشتري الحاضر شخصا و من هو بالنيابة عن الباعين المذكورين أعلاه، تحت طائلة العقوبات القانونية، جازمان بأنهما بكامل أهليتهما المدنية و أنهما ليسا حاليا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولا يشوب أهليتهما القانونية أي مانع للتصرف مهما كان نوعه.-----

الفصل السادس عشر : المحاكم المختصة

إن محاكم مراكش هي المختصة للفصل في النزاعات التي يمكن أن تنتج عن تنفيذ بنود هذا العقد وتوابعه القانونية.-----

الفصل السابع عشر : قراءة القوانين الضريبية

وبناء على مقتضيات القوانين الجبائية يصرح كل من الطرف البائع بالنيابة و الطرف المشتري، بأن الوثيقة الممضية أسفله قد شرحت لهما مقتضيات الفصل 186 (ب 2)، من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في تغيير الثمن الحقيقي، أو نقصان الثمن المقيد في العقد، ويصرحان بمعرفتهما التامة بالمقتضيات المذكورة وبأن الثمن المشار إليه في العقد هو الثمن الحقيقي والكلي المتفق عليه.-----
وقد أطلعتهما الوثيقة أيضا على مقتضيات الفصلين 143 و 218 من المدونة العامة للضرائب، المتعلقة بحق الشفعة لفائدة الدولة وذلك جراء نقصان الثمن عكس الثمن الحقيقي.-----
وقد علما الطرفان بمقتضيات الفصل 187 من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في إطار الغش أو المشاركة فيه.-----
وعلما كذلك بمقتضيات الفصل 208 المتعلقة بالتماطل في الأداء أو الأداء بعد فوات الآجال القانونية.---
وكذا بمقتضيات الظهير المؤرخ رقم 1-00-175 في 3 ماي 2000 المحدث للقانون 15/97 المتعلق بمدونة تحصيل الديون العمومية.-----

الفصل الثامن عشر : التزام خاص بأداء الإيرادات العقارية (الضريبة على الأرباح العقارية)

وفي هذا الصدد، يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق أمام المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان و كذا الوثيقة الممضية أسفله بالتزامه الشخصي بتقديم جميع التصاريح المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية، وأداء المبالغ المتعلقة بالإيرادات العقارية الناتجة عن تفويت هذا الملك العقاري من طرف موكله، وذلك داخل أجل ثلاثون (30) يوما، والمستندة من تاريخ توقيع هذا العقد، طبقا لمقتضيات المادة 83 من المدونة العامة للضرائب، مع علمه بأن جميع ثمن البيع قد تم تأديته أمام الوثيقة و مرورا بحساباتها وبهذا يبرئها من أية مسؤولية في هذا الصدد،

الفصل التاسع عشر : مطلب من أجل تحرير العقد

يصرح الطرفان الحاضران، أمام الوثيقة الموقعة أسفله، بموافقتهما على تحرير عقد البيع باللغة العربية طبقا لمقتضيات الفصل 42 من القانون 09-32، المنظم لمهنة التوثيق العصري بالمغرب، و (اعتراف السيد بلخالفي توفيق بعدم جهله لهذه الأخيرة، و بقرائته لعقد البيع العقاري، مضامينه من طريق شروط، الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية)-----
السيد الغجدامي عبد الرحمان بإطلاعه على مضامينه من طريق شروط، الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية-----



الفصحى والعامية معا. -

الإعفاء

الفصل العشرون :

يعني الطرفان المتعاقدان صراحة ،الموثقة الموقعة أسفله، من الإستعانة بمترجم محلف ويصرحان بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32 وعدم وجود أي صعوبة في تلقيهما للعقد، ويعترفان كلاهما بفهمهما لمضامين هذا التفويت العقاري، مع تأكيدهما لإستيعابهما الجيد لمحتوياته المحررة باللغة العربية، والتي يقرانهما بدون تحفظ، وبالأخص المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، من خلال شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا. -

قراءة العقد و الإطلاع على مضامينه

الفصل الحادي و العشرون :

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأنه قرأ عقد البيع العقاري و إطلع على مضامينه من طرفه، أما الطرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان ، فيصرح هذا الأخير أنه إطلع، على نفس المضامين فصلا فصلا عن طريق الشروحات الموجهة له من قبل الموثقة الممضية أسفله، أثناء قرائتها للعقد الرسمي بكامله، باللغة العربية الفصحى والعامية معا، معترفان كلاهما بفهمهما له و قبولهما له بدون أي تحفظ و بأن جميع مضامينه تابعة من إرادتهما الخاصة ، طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 09.32. -

. إثباتا لما ذكر بالعقد .

حرر و أنجز بمراكش -

بديوان الأستاذة بربى حفصة

سنة ألفين و ثمانية عشر ميلادية .(2018)-

اليوم الثلاثون (30) من يناير، على الساعة الخامسة مساء (17H00MINS)

ويعدهما قرأت الموثقة على الطرفان مضمون عقد البيع العقاري ، قرعه البائع بالنيابة، وفهماه كلاهما ، وأمضياه في التاريخ والوقت المذكورين أعلاه-

في ثمان (08) صفحات محررة باللغة العربية.-

بدون نقص أو إسترجاع-

-سجل في مراكش بتاريخ: 2018/02/05.

-سجل المداخل عدد: 2018/ 4848. - - - - - أمر بإستخلاص عدد : 2018/4244

- مرجع الأداء عدد: 7013391598189.

نسخة مطابقة للأصل في أربع (04) بيانات

نسخة مطابقة للأصل -



نسخة رسمية

بتاريخ: ٢٠ يناير ٢٠١٨

سجل عدد: ٨٢٨ / ٢٠١٨



التوقيع

- السيد بلخالقي حميد
- السيدة بلخالقي العزيزة
- السيدة فستور عائشة
- السيدة ارفيتي ارضية

متم

- السيد الفخام عبد الرحمن

و

جميع المحاكم هو صفة لكل لقضاء عدد ٦٣٦٦٣
43

الأستاذة حفصة بيري

موثقة

ر.م: 68930228

في 30 يناير 2018

عقد بيع كلي

نسخة مطابقة للأصل

مثل أمام الأستاذة بـرى حفصة موثقة بمراكش، الموقعة أسفله

- السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ) ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت أحمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30،

نيابة عن:-

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID)، ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشتوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08.

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20.

متزوج حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة نشور عائشة سنة 1962 بمراكش.

حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1962/07/08 دون إتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

2- السيدة بلخالفي العزيزة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20،

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد السعيد محمد سنة 1969 بمراكش.

حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1969/06/26 دون إتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد أحمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشتوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد بلخالفي حميد سنة 1962 بمراكش.

و ذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر بإستخلاص عدد: 2018/3432، سجل عدد: 2018/3936، مرجع الأداء عدد: 7013373617181.

ونبابة أيضا عن:-



4-السيدة القبي راضية (Mme EL KOBBI RADIA) ابنة السيد الهاشمي وابنة السيدة الخودة بنت محمد، ربة بيت، الساكنة بمراكش، زنقة شفشاون رياض سعاد الحي الشتوي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E8107، صالحة إلى غاية 15/12/2021-----

جنسيتها مغربية، مزايدة بمراكش بتاريخ 1922/01/01 ، أرملة -----
وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر باستخلاص عدد: 2018/3427 ، سجل عدد: 2018/3931 ، مرجع الأداء عدد: 7013373670186. -----
بصفته نائب عن جميع البائعين المذكورين أعلاه من جهة أولى-----

-السيد الغجدامي عبد الرحمان (Mr EL GHOUJDAMI ABDERRAHMAN) ابن السيد أحمد وابن السيدة فاطمة بنت الجيلالي، فلاح، الساكن بمراكش، الحي المحمدي تجزئة الأحباس سقر رقم 81، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E64567 ، صالحة إلى غاية 2019/04/14. -----
جنسيته مغربية، مزايدة بتاريخ 1953/01/01، بمراكش -----
متزوج حسب الشريعة الإسلامية بكل من السيدة النافي مينة سنة 1974 و السيدة معياد فتيحة سنة 1995 بمراكش معا-----

بصفته مشتري من جهة ثانية-----
يلتمس طرفا العقد من الموثقة الممضية أسفله، إضفاء الصبغة الرسمية على الإتفاقات المبرمة بينهما بدون تدخلها أو مشاركتها في المفاوضات السابقة لهذا العقد، حيث تعتبر الموثقة مجرد محررة رسمية له ، وذلك طبقا لمقتضيات المادتين 35 و 48 من القانون 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري. -----

الفصل الأول : بيع عقاري لأرض فلاحية

إن السيد بلخالفي توفيق، المائل بصفته بائع بالنيابة عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية ، و الحاضر من جهة أولى بصفته وكيل لهؤلاء، يقوت تحت جميع الضمانات الواقعية العادية والقانونية الشاملة الأكثر إتساعا في المواد المماثلة؛ للسيد الغجدامي عبد الرحمان ، المائل بصفته مشتري من جهة ثانية، والذي يقبل منه بالنيابة كافة العقار المذكور أسفله : -----

الفصل الثاني : بيان و تعيين كافة العقار المبيع

كافة - الملك المسمى " لأخديجة " الكائن بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة الويدان، أولاد حسون ، المحل المدعو الطويحينة، و المشتمل على أرض فلاحية، والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و ستة آرات و واحد و خمسون سنتيارا (01Ha 06 Are 51 Ca)، الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.647/43. -----
قبل المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، هذا الملك، كما هو موجود و ممتد و متواصل، و مع ما يحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير أي استثناء و لا تحفظ و كما هو معروف بعد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا و بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بشيء بسب ذلك. -----

الفصل الثالث : مرجع الملكية

يعفي طرفا العقد الموثقة الممضية أسفله، من إنجاز أصل تملك كافة العقار المبيع، و يصرحان بالرجوع من أجل ذلك إلى البيانات المدونة في الصك العقاري عدد 63.647/43-----

ومن أجل متطلبات التسجيل يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأن موكله كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة والسيدة القبي راضية يمتلكون جميعا كافة العقار على الشيع، بمقتضى: 1- عقد رسمي مؤرخ في 03 غشت 1976، مسجل في مراكش 1976/08/26، سجل المداخل عدد: 1817/4، أمر باستخلاص عدد: 89564/1533، سجل عدد: 39/15، كناش عدد: E17B/819. -----



2-رسم إرائة عدلي مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1410 الموافق ل1989/12/25,حفظ تحت عدد:15129. بتاريخ 1989/12/25.

تصريح لمصلحة التسجيل

الفصل الرابع :

يطلب طرفا العقد من قابض إدارة الضرائب المختص, تسجيل هذا العقد طبقا لمقتضيات الفصل 133-أ-زاي من مدونة الضرائب العمومية لسنة 2017.

حق الملكية والإنتفاع

الفصل الخامس:

بصبح المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان,مالكا لكافة العقار,إبتداء من تاريخ تقييد هذا العقد بالصك العقاري عدد 63.647/43, طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و67 من ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفيظ العقاري كما وقع تعديلها و تتميمهما بمقتضى القانون رقم 07-14. ويكون له الحق في الإستغلال و التصرف بالحيازة الفعلية لصالحه, إبتداء من تاريخ اليوم, خاليا من أي إحتلال أو كراء أو توطين كيفما كان نوعه.

الشروط والتحملات

الفصل السادس :

تم هذا البيع طبقا للشروط والتكاليف العادية, الفعلية و القانونية, الواسعة الجاري بها العمل في هذا الشأن و يلتزم كل من المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان والبايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن كل من السيد بلخالفي حميد,السيدة بلخالفي العزيزة, السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية بتنفيذها لاسيما التالية و هي:-
- أخذ السيد الغجدامي عبد الرحمان للعقار المبيع, على الحالة التي يوجد عليها في الوقت الراهن دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو إنقاص للثمن المحدد والمتفق عليه لأي سبب من الأسباب كان, وبالخصوص لعب في الارض؛

- تحمله لجميع حقوق الإرتفاق المترتبة على العقار المبيع مهما كان نوعها, الظاهرة منها أو الخفية, المستمرة أو المتقطعة, و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت.
- وفي هذا الصدد يصرح طرفا العقد, بأنه يتعين الرجوع إلى البيانات المضمنة في الصك العقاري عدد

63.647/43

و يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق كذلك, بأن العقار المبيع غير مثقل بأي رهن, أو تحمل عقاري, أو إرتفاق, باستثناء ما هو وارد بصكه العقاري و نخص بالذكر :

الممر المشترك و عرضه 12مترا, إضافة إلى خطارة قديمة ,والمقدان بتاريخ 2017/07/26.(سجل 13 عدد254),و يصرح المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان, في هذا الصدد, بأنه علم بهذه التقيدات المذكورة أعلاه.

- تحمل المشتري كذلك, إبتداء من تاريخ توقيع هذا العقد, سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة عن هذا العقد و توابعه القانونية و العادية و كذا جميع التكاليف و التصريح بالضرائب و الرسوم المتعلقة بكافة العقار المبيع, كيفما كان نوعها, بشكل لا يكون البائعون كل من السيد بلخالفي حميد,السيدة بلخالفي العزيزة, السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية متبوعون أبدا بأي شيء في شأن ذلك.

أما بالنسبة للتكاليف, الضرائب و الرسوم السابقة و المستحقة قبل تاريخ توقيع هذا العقد,الصادرة أو التي ستصدر فيما بعد عن إدارة الضرائب الجهوية, المؤداة منها أو غير المؤداة, فيلتزم البائعون كل من السيد بلخالفي حميد,السيدة بلخالفي العزيزة,السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية, من خلال وكيلهم السيد بلخالفي توفيق بأدائها حسب نسبة تملكهم



الفصل السابع :

ثمن البيع

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بين طرفي العقد، ومقابل ثمن إجمالي قدره مبلغ مليون وثمانمائة وواحد ألفا و ثمانمائة وواحد وستون درهما (1.801.861,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، بواسطة شيك سلسلته BKB ورقمه 7629224، مسحوب من لدن القرض الفلاحي للمغرب (CREDIT AGRICOLE DU MAROC)، وكالة محمد الخامس الكائنة ب 15، شارع محمد الخامس مراكش، يوم توقيعه لهذا العقد، في حضور الموثقة الموقعة أسفله و بالمرور من حساباتها، لفائدة جميع البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق، والذي يعترف نيابة عنهم بذلك ويمنح للمشتري السيد الغدامي عبد الرحمان إبراء تاما و مخالصة نهائية لجميع المبلغ بدون أي تحفظ.

وتمت المخالصة بمبلغ مليون وثمانمائة وواحد ألفا و ثمانمائة وواحد وستون درهما

(1.801.861,00 درهم)

الفصل الثامن :

الإيداع

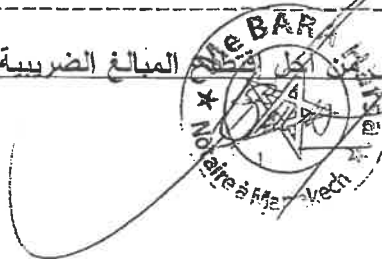
اتفق طرفا العقد، على أن يبقى مبلغ مليون وثمانمائة وواحد ألفا و ثمانمائة وواحد وستون درهما (1.801.861,00 درهم) والذي تمت تأديته من طرف السيد الغدامي عبد الرحمان من ماله الخاص، مودعا لدى الموثقة الممضية أسفله، و سيتم دفع هذا المبلغ أو ما تبقى منه إن إقتضى الحال، للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية و منها تسجيل العقد بالمصلحة الجهوية للضرائب بمراكش وكذا تقييده بالسجلات العقارية وحصول الموثقة على شهادة أداء الضرائب التي تنقل العقار المبيع، طبقا لمقتضيات الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

تقسيم ثمن البيع

للتذكير، حدد ثمن بيع الملك العقاري في مبلغ إجمالي قدره و نهايته مليون وثمانمائة وواحد ألفا و ثمانمائة وواحد وستون درهما (1.801.861,00 درهم). و في هذا الصدد، نشير على أن هذا الثمن المودع لدى الموثقة الممضية أسفله، سيتم أدائه للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، حسب حصة كل واحد من موكله و المحددة كالاتي:

-نسبة 38/120 سهما للسيد بلخالفي حميد، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ خمسمائة و سبعون ألفا و خمسمائة وتسعة و ثمانون درهما وواحد و ثلاثون سنتيما (570.589,31 درهم) .
-نسبة 31/120 سهما للسيدة بلخالفي العزيزة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة و خمسة و ستون ألفا و أربعمائة و ثمانون درهما وخمسة و سبعون سنتيما (465.480,75 درهم) .
-نسبة 27/120 سهما للسيدة القبي راضية، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة و خمسة آلاف وأربعمائة وثمانية عشر درهما و أربعة و سبعون سنتيما (405.418,74 درهم) .
-نسبة 24/120 سهما للسيدة نشور عائشة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ثلاثمائة و ستون ألفا وثلاثمائة وإثنان و سبعون درهما و عشرون سنتيما (360.372,20 درهم) .
و للتوضيح فقط، فإن هذه المبالغ يمكن أن تخصم منها، المبالغ المتعلقة بالرسوم الضريبية إن إقتضى الحال و تلك المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية أيضا، حسب نسبة تملكهم و قبل تسليمها، لوكيلهم السيد بلخالفي توفيق.

ترخيص ثمن كل قطعة المبالغ الضريبية



وفي هذا الصدد، يرخّص البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، مسبقاً، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحفظ العقاري، للموثقة الأستاذة بـرى حفصة، عند الضرورة إقتطاع وتأدية جميع المبالغ الضريبية والرسوم العقارية لفائدة الدولة وإدارة الضرائب المغربية، والتي من الممكن أن تثقل العقار المبيع، من جميع المبالغ المودعة لديها، -قصد الحصول على شهادة التسليم الضريبي- الصادرة منها أو التي لم تصدر بعد عن مصلحة الضرائب الجهوية، المستحقة أو غير المؤداة، وذلك عن الفترة السابقة لتاريخ هذا العقد و يعفي بالنيابة عن موكله بذلك الموثقة الممضية أسفله، من أية مسؤولية في هذا الموضوع.

الفصل التاسع: تصريحات طرفي العقد

- يصرح الطرفان المتعاقدان بأن الحالة المدنية لجميع الأطراف هي كما وردت في أعلى العقد وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير.

- يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بأن كافة العقار المبيع، غير مثقل بأي دين، رهن، أو أي حجز تحفظي أو تنفيذي، ولا أي تقييد احتياطي، أو أي مانع لنقل ملكيتهم للمشتري ما عدا ما تم التخصيص عليه مسبقاً

بالفصل السادس من هذا العقد

ويشير البائع بالنيابة كذلك، على أن كافة الملك المبيع، ليس إلى حدود هذا التاريخ موضوع أي حق للشفعة أو دعوى بطلان أونزع للملكية.

- وإذا حدث وكان هذا العقار، محل تقييدات غير ما ورد في التصريح أعلاه، فإن الباعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يلتزمون ويتعهدون من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق بإزالة النزاعات من أي نوع والنشاط على تلك التقييدات خلال الشهر الموالي للإخبار الودي المبعوث به إلى محل مخابرتهم، ويتحملون جميع الصوائر اللازمة لذلك، وكذا نفقات اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المترتبة نتيجة عدم إحترامهم لإلتزاماتهم.

الفصل العاشر: التفويض

يقوم المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، بإعطاء، لكل حامل نظير هذا العقد وخاصة للموثقة الممضية أسفله أو من ينوب عنها جميع الصلاحيات الضرورية، للقيام بإجراءات تسجيله بمصلحة الضرائب الجهوية و تقييده بالصك العقاري عدد 63.647/43، بإيداعه لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة. -

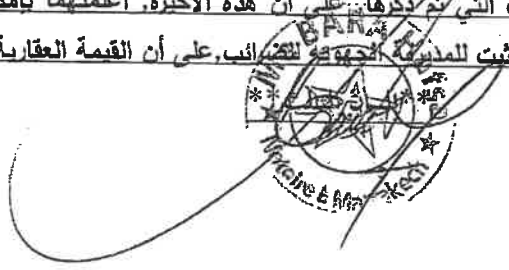
كما يعطي طرفا العقد، تفويضا تاما و خاصا للموثقة الموقعة أسفله من أجل توقيع أي مطلب، عند الضرورة، يؤكد صحة التقييد، و يسمح بتقييد المالك الجديد للعقار المبيع في الصك العقاري المذكور أعلاه.

الفصل الحادي عشر: الاعتراف بإسداء النصح و الإبراء

أقر الطرفان المتعاقدان، صراحة و عن طواعية، و بالخصوص السيد الغدامي عبد الرحمان على أن الموثقة الممضية أسفله الأستاذة حفصة بـرى، قد قامت بإسداء النصح لهما، بخصوص ما تعلمه عن مضمون عقدهما، و بينت لهما بشكل مستفيض و كاف جميع الأبعاد و الآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التفويت، بصفة عامة وذلك طبقاً للفصل 37 من قانون 09-32.

و صرح كل من الطرف البائع والمشتري، أيضا بأنهما على علم بمقتضيات مرجع الأئمنة المتعلقة بالتفويطات العقارية بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة الودان، و الصادر عن وزارة المالية و الإقتصاد، لفائدة المديرية الجهوية للضرائب، و الذي تم العمل به ابتداء من تاريخ 2015/07/06، من خلال توضيحات الموثقة الممضية أسفله -

و يقران كذلك من خلال المقتضيات التي تم ذكرها، على أن هذه الأخيرة، أعلمتهما بإمكانية مراجعة الثمن التفويطي للعقار المبيع، في حالة إذا اتضح و ثبت للمديرية الجهوية للضرائب، على أن القيمة العقارية المصرح بها -



أعلاه. أدنى. مقارنة بالقيمة التي تم التنصيص عليها. في مرجع الأثمنة العقارية. وبهذا. يعفي كل من الطرفين البائع وكذا الطرف المشتري الموثقة من كل مسؤولية في هذا الموضوع.

كما يعترفان كذلك. بأن الموثقة قد أعلمتهما بمقتضيات الفصل الثاني من القانون 08-39 المتعلق بالحقوق العينية والذي ينص على أن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني بها هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها.-----
و أن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو إستعماله شريطة أن يرفع الدعوى القضائية بحقه داخل أجل أربع (4) سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه.

وفي الأخير وبعد تصريحهما بعلومهما بالأبعاد والآثار المترتبة عن هذا العقد، برأ كل من الطرفين المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان والطرف البائع بالنيابة السيد بلخافي توفيق. بصفة مطلقة الأستاذة حفصة بربى الموقعة أسفله من كل مسؤولية وتبعية بخصوص هذا الموضوع.

طلب التقييد بالسجلات العقارية الفصل الثاني عشر:

طبقا لمقتضيات الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي عدل و تم بمقتضيات القانون رقم 07-14، يطلب الطرفان المتعاقدان من المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بمحافظة مراكش سيدي يوسف بن علي :- تقييد هذا العقد بملف الصك العقاري عدد 43/63.647، مع تسليم شهادة الملكية ونظير الصك العقاري للسيد الغدامي عبد الرحمان.

اختبار الموطن و التبليغ الفصل الثالث عشر:

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية و القانونية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما بمحل إقامتهما الخاص المذكور أعلاه.

و يعفي طرفا العقد الموثقة طبقا لمقتضيات المادة 47 من قانون 09.32، المنظم لمهنة التوثيق العصري من القيام بأي إجراء من إجراءات التبليغ.
ونشير على أن كل تبليغ يلزم إجراؤه بمقتضى بند أو أكثر من بنود هذا العقد، لا يكون صحيحا إلا إذا تم بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل في الموطن المختار أعلاه، ما لم يتفق على خلاف ذلك صراحة.-----
و يلزم كل طرف بإشعار الطرف الآخر بتغيير العنوان البريدي للموطن المختار، تحت طائلة عدم حجية هذا التغيير إتجاه الطرف الآخر.

مقتضيات مختلفة الفصل الرابع عشر:

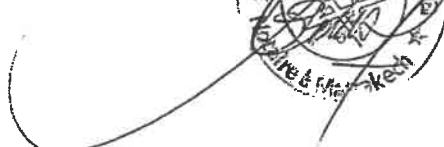
لا يمكن إعتبار عدم تأكيد أي طرف من الطرفين على تنفيذ إلزام ناجم عن هذا العقد، أو ممارسة خيار أو حق بمثابة تنازل عن الإستفادة من الآجال، المقتضيات، الخيارات أو الحقوق المعنية، حيث تستمر جميعها بترتيب آثارها الكاملة.

وأي تنازل من أي طرف عن الإستفادة من أي شرط من شروط هذا العقد لا يلزمه إلا إذا كان هذا التنازل معبرا عنه كتابة.

وفي حالة ما إذا كانت إحدى مقتضيات هذا العقد غير قابلة للتنفيذ لأي سبب كان، فلا يمكنها أن تمس المقتضيات الأخرى للعقد أو تحد من سريانها أو تنفيذها.

تصريحات خاصة وملاحظات الفصل الخامس عشر:

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخافي توفيق من جهة موطنه و بضمين :



يأته إلى حدود تاريخ اليوم لا توجد أي دعوى، مسطرة تحكيم، تحريات، جلسات أو مساطر جارية، من شأنها المساس بكمال أهليتهم من الناحية القانونية لإبرام و تنفيذ هذا العقد.-----
بأن أصل تملك موكله، كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية لحقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقار سوي و يعطيهم سنداً للملكية يجعل كافة العقار المبيع قابلاً للتقويت، و أنه حسب علمه و إلى حدود تاريخ هذا العقد، يصرح بأن هذا العقار ليس، موضوع أي حق للشفعة غير مصفى، ولا دعوى بطلان أو إبطال، أو نزاع للملكية، و أنه لا يوجد أي مانع لبيعه من غير ما تم ذكره من تحملات.-----
كما أكد الطرف المشتري الحاضر شخصياً و من هو بالنيابة عن البائعين المذكورين أعلاه، تحت طائلة العقوبات القانونية، جازمان بأنهما بكمال أهليتهما المدنية و أنهما ليسا حالياً في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولا يشوب أهليتهما القانونية أي مانع للتصرف مهما كان نوعه.-----

المحاكم المختصة

الفصل السادس عشر :

إن محاكم مراكش هي المختصة للفصل في النزاعات التي يمكن أن تنتج عن تنفيذ بنود هذا العقد وتوابعه القانونية.-----

قراءة القوانين الضريبية

الفصل السابع عشر :

وبناء على مقتضيات القوانين الجبائية يصرح كل من الطرف البائع بالنيابة و الطرف المشتري، بأن الموثقة الممضية أسفله قد شرحت لهما مقتضيات الفصل 186 (ب 2)، من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في تغيير الثمن الحقيقي، أو نقصان الثمن المقيد في العقد، ويصرحان بمعرفتهما التامة بالمقتضيات المذكورة وبأن الثمن المشار إليه في العقد هو الثمن الحقيقي والكلي المتفق عليه.-----
وقد أطلعتهما الموثقة أيضاً على مقتضيات الفصلين 143 و 218 من المدونة العامة للضرائب، المتعلقة بحق الشفعة لفائدة الدولة وذلك جراء نقصان الثمن عكس الثمن الحقيقي.-----
وقد علما الطرفان بمقتضيات الفصل 187 من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في إطار الغش أو المشاركة فيه.-----

وعلماً كذلك بمقتضيات الفصل 208 المتعلقة بالتماطل في الأداء أو الأداء بعد قوات الآجال القانونية.---
وكذا بمقتضيات الظهير المؤرخ رقم 1-00-175 في 3 ماي 2000 المحدث للقانون 15/97 المتعلق بمدونة تحصيل الديون العمومية.-----

الفصل الثامن عشر : التزام خاص بأداء الإيرادات العقارية (الضريبة على الأرباح العقارية)

وفي هذا الصدد، يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق أمام المشتري السيد العجداوي عبد الرحمان و كذا الموثقة الممضية أسفله بالتزامه الشخصي بتقديم جميع التصاريح المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية، وأداء المبالغ المتعلقة بالإيرادات العقارية الناتجة عن تقويت هذا الملك العقاري من طرف موكله، وذلك داخل أجل ثلاثون (30) يوماً، والمبتدئة من تاريخ توقيع هذا العقد، طبقاً لمقتضيات المادة 83 من المدونة العامة للضرائب، مع علمه بأن جميع ثمن البيع قد تم تأديته أمام الموثقة و مروراً بحساباتها وبهذا يبرئها من أية مسؤولية في هذا الصدد،

مطلب من أجل تحرير العقد

الفصل التاسع عشر :

يصرح الطرفان الحاضران، أمام الموثقة الموقعة أسفله، بموافقتهم على تحرير عقد البيع باللغة العربية طبقاً لمقتضيات الفصل 42 من القانون 09-32، المنظم لمهنة التوثيق العصري بالمغرب، و إقرار السيد بلخالفي توفيق بعدم جهله لهذه الأخيرة، و بقراءته لعقد البيع العقاري، مصرحاً أيضاً باستيعابه الجيد لمحتوياته، و بالخصوص السيد العجداوي عبد الرحمان بإطلاعه على مضامينه عن طريق شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية.---



الفصحى والعامية معا. -----

الفصل العشرون : الإعفاء

يعفي الطرفان المتعاقدان صراحة، الموثقة الموقعة أسفله، من الإستعانة بمترجم محلف ويصرحان بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32 وعدم وجود أي صعوبة في تلقيهما للعقد، ويعترفان كلاهما بفهمهما لمضامين هذا التفويت العقاري، مع تأكيدهما لإستيعابهما الجيد لمحتوياته المحررة باللغة العربية، والتي يقرانها بدون تحفظ. وبالأخص المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، من خلال شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا. -----

الفصل الحادي و العشرون: قراءة العقد و الإطلاع على مضامينه

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأنه قرأ عقد البيع العقاري و إطلع على مضامينه من طرفه، أما الطرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، فيصرح هذا الأخير أنه إطلع، على نفس المضامين فصلا فصلا عن طريق الشروحات الموجهة له من قبل الموثقة الممضية أسفله، أثناء قرأتها للعقد الرسمي بكامله، باللغة العربية الفصحى والعامية معا، معترفان كلاهما بفهمها له و قبولهما له بدون أي تحفظ و بأن جميع مضامينه تابعة من إرادتهما الخاصة، طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 09.32. -----
. إثباتا لما ذكر بالعقد .

حرر و أنجز بمراكش -----
بديوان الأستاذة بربى حفصة -----
سنة ألفين و ثمانية عشر ميلادية. (2018) -----
اليوم الثلاثون (30) من يناير، على الساعة الخامسة مساء (17H00MINS) -----
وبعدما قرأت الموثقة على الطرفان مضمون عقد البيع العقاري ، قرره البائع بالنيابة، وفهماه كلاهما، وأمضياه في التاريخ والوقت المذكورين أعلاه. -----
في ثمان (08) صفحات محررة باللغة العربية. -----
يدون نقص أو إسترجاع -----
سجل في مراكش بتاريخ: 2018/02/05. -----
سجل المداخيل عدد: 2018/ 4931. ----- أمر بإستخلاص عدد : 2018/4312 -----
- مرجع الأداء عدد: 7013392942189 -----
- نسخة مطابقة للأصل في أربع (04) بيانات -----
نسخة مطابقة للأصل -----



نسخة رسمية

بتاريخ: 20 يناير 2018

سجل عدد: Rep09/2018



محمد بنع

- السيد بلخالي حميد
- السيدة بلخالي العزيرة
- السيدة فتحي عائشة
- السيدة الرقيبي إلهة

- السيد الفجاني عبد الرحمان

جميع المحكمات هو جمع لهذا لفتحي عبد / 63.648/43

الأستاذة حفصة بيري

موثقة

رض: 68930228

عقد بيع كلي

نسخة مطابقة للأصل

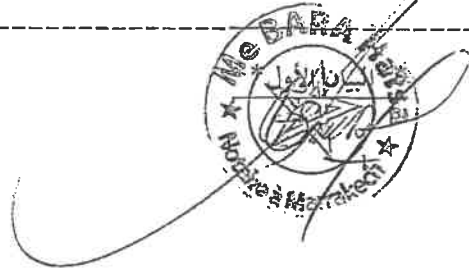
مثل أمام الأستاذة بربى حفصة موثقة بمراكش، الموقعة أسفله

- السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ) ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت أحمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020 - جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30، - نيابة عن:

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID)، ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشنوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08. - جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20. - متزوج حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة نشور عائشة سنة 1962 بمراكش. - حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1962/07/08 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

2- السيدة بلخالفي العزيزة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019 - جنسيته مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20، - متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد السعيد محمد سنة 1969 بمراكش. - حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1969/06/26 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد احمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشنوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020 - جنسيته مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01 - متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد بلخالفي حميد سنة 1962 بمراكش. - وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر بإستخلاص عدد: 2018/3432، سجل عدد: 2018/3936، مرجع الأداء عدد: 7013373617181. - ونياية أيضا عن:



4-السيدة القبي راضية (Mme EL KOBBI RADIA) ابنة السيد الهاشمي وابنة السيدة الخودة بنت محمد، ربة بيت، الساكنة بمراكش، زنقة شفشاون رياض سعاد الحي الشتوي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E8107، صالحة إلى غاية 15/12/2021

جنسيتها مغربية، مزايدة بمراكش بتاريخ 1922/01/01، أرملة
وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر باستخلاص عدد: 2018/3427، سجل عدد: 2018/3931، مرجع الأداء عدد: 7013373670186.-----
بصفته نائب عن جميع البائعين المذكورين أعلاه من جهة أولى

-السيد الغجدامي عبد الرحمان (Mr EL GHOUJDAMI ABDERRAHMAN) ابن السيد أحمد وابن السيدة فاطمة بنت الجبالي، فلاح، الساكن بمراكش، الحي المحمدي تجزئة الأحباس سقر رقم 81، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E64567، صالحة إلى غاية 2019/04/14.-----
جنسيته مغربية، مزايدة بتاريخ 1953/01/01، بمراكش
متزوج حسب الشريعة الإسلامية بكل من السيدة النافي مينة سنة 1974 و السيدة معياد فتيحة سنة 1995 بمراكش معا-----

بصفته مشتري من جهة ثانية
يلتمس طرفا العقد من الموثقة الممضية أسفله، إضفاء الصبغة الرسمية على الإتفاقات المبرمة بينهما بدون تدخلها أو مشاركتها في المفاوضات السابقة لهذا العقد، حيث تعتبر الموثقة مجرد محررة رسمية له، وذلك طبقا لمقتضيات المادتين 35 و 48 من القانون 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري.-----

الفصل الأول :
بيع عقاري لأرض فلاحية
إن السيد بلخافي توفيق، المائل بصفته بائع بالنيابة عن كل من السيد بلخافي حميد، السيدة بلخافي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، و الحاضر من جهة أولى بصفته وكيل لهؤلاء، يفوت تحت جميع الضمانات الواقعية العادية والقانونية الشاملة الأكثر إتساعا في المواد المماثلة؛ للسيد الغجدامي عبد الرحمان، المائل بصفته مشتري من جهة ثانية، والذي يقبل منه بالنيابة كافة العقار المذكور أسفله :-----

الفصل الثاني :
بيان و تعيين كافة العقار المبيع
كافة الملك المسمى "مهدي"، الكائن بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة الويدان، المحل المدعو الطويحينة، و المشتمل على أرض فلاحية، والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و ستة أرات و ثلاثة و ثمانون سنتيارا -----
(01Ha 06 Are 83 Ca)، الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.648/43.-----

قبل المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، هذا الملك، كما هو موجود و ممتد و متواصل. و مع ما يحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير أي استثناء و لا تحفظ و كما هو معروف بعد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا و بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بالنيابة السيد بلخافي توفيق بشيء بسبب ذلك.-----

الفصل الثالث :
مرجع الملكية
يعفي طرفا العقد الموثقة الممضية أسفله، من إنجاز أصل تملك كافة العقار المبيع، و يصرحان بالرجوع من أجل

ذلك إلى البيانات المدونة في الصك العقاري عدد 63.648/43-----
ومن أجل متطلبات التسجيل يصرح البائع بالنيابة السيد بلخافي توفيق، بأن موكله كل من السيد بلخافي حميد، السيدة بلخافي العزيزة، السيدة نشور عائشة والسيدة القبي راضية يمتلكون جميعا كافة العقار على الشباع، بمقتضى: 1- عقد رسمي مؤرخ في 03 غشت 2016، سجل في مراكش 1976/08/26، سجل المداخل عدد: 1817/4، أمر باستخلاص عدد: 89584/1533، توصلين عدد: 39/15، كناش عدد: E17B/819.-----



2-رسم إرثة عدلي مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1410 الموافق ل1989/12/25,حفظ تحت عدد:15129. بتاريخ 1989/12/25.

تصريح لمصلحة التسجيل

الفصل الرابع :

يطلب طرفا العقد من قابض إدارة الضرائب المختص، تسجيل هذا العقد طبقا لمقتضيات الفصل 133-ا- زاي من مدونة الضرائب العمومية لسنة 2017.

حق الملكية والانتفاع

الفصل الخامس:

يصبح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، مالكا لكافة العقار، ابتداء من تاريخ تقييد هذا العقد بالصك العقاري عدد 63.648/43، طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفظ العقاري كما وقع تعديلها و تتميمهما بمقتضى القانون رقم 07-14. ويكون له الحق في الإستغلال و التصرف بالحيازة الفعلية لصالحه، ابتداء من تاريخ اليوم، خاليا من أي إحتلال أو كراء أو توطین كيفما كان نوعه.

الشروط والتحملات

الفصل السادس :

تم هذا البيع طبقا للشروط والتكاليف العادية، الفعلية و القانونية، الواسعة الجاري بها العمل في هذا الشأن و يلتزم كل من المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان والبايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية بتنفيذها لاسيما التالية و هي:-----

- أخذ السيد الغدامي عبد الرحمان للعقار المبيع، على الحالة التي يوجد عليها في الوقت الراهن دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو إتفاص للثمن المحدد والمتفق عليه لأي سبب من الأسباب كان، وبالأخص ليعيب في الأرض؛-----

- تحمله لجميع حقوق الإرتفاق المترتبة على العقار المبيع مهما كان نوعها، الظاهرة منها أو الخفية، المستمرة أو المتقطعة، و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت.-----

- وفي هذا الصدد يصرح طرفا العقد، بأنه يتعين الرجوع إلى البيانات المضمنة في الصك العقاري عدد 63.648/43-----

و يصرح البايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق كذلك، بأن العقار المبيع غير مثقل بأي رهن، أو تحمل عقاري، أو إرتفاق، باستثناء ما هو وارد بصكه العقاري و نخص بالذكر :-----

الممر المشترك و عرضه 12مترا، إضافة إلى خطارة قديمة ،والمقيدان بتاريخ 2017/07/26،(سجل 13 عدد256)،و يصرح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، في هذا الصدد، بأنه علم بهذه التقييدات المذكورة أعلاه.-----

- تحمل المشتري كذلك، ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد، سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة عن هذا العقد و توابعه القانونية و العادية و كذا جميع التكاليف و التصريح بالضرائب و الرسوم المتعلقة بكافة العقار المبيع، كيفما كان نوعها، بشكل لا يكون البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية متبوعون أبدا بأي شيء في شأن ذلك.-----

أما بالنسبة للتكاليف، الضرائب و الرسوم السابقة و المستحقة قبل تاريخ توقيع هذا العقد، الصادرة أو التي ستصدر فيما بعد عن إدارة الضرائب الجهوية، المؤداة منها أو غير المؤداة، فيلتزم البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، من خلال وكيلهم السيد بلخالفي توفيق بأدائها حسب نسبة تملكهم-----



ثمن البيع

الفصل السابع :

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بين طرفي العقد، ومقابل ثمن إجمالي قدره مبلغ مليون وثمانمائة وسبعة آلاف ومائتان وخمسة وسبعون درهما (1.807.275,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، بواسطة شيك سلسلته BKB ورقمه 7629225، مسحوب من لدن القرض الفلاحي للمغرب (CREDIT AGRICOLE DU MAROC)، وكالة محمد الخامس الكائنة ب 15، شارع محمد الخامس مراكش، يوم توقيعه لهذا العقد، في حضور الموثقة الموقعة أسفله و بالمرور من حساباتها، لفائدة جميع البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق، والذي يعترف نيابة عنهم بذلك ويمنح للمشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان إبراء تاما و مخالصة نهائية لجميع المبلغ بدون أي تحفظ.

وتمت المخالصة بمبلغ مليون وثمانمائة وسبعة آلاف ومائتان وخمسة وسبعون درهما (1.807.275,00 درهم)

الإبداع

الفصل الثامن :

إنفق طرفا العقد، على أن يبقى مبلغ مليون وثمانمائة وسبعة آلاف ومائتان وخمسة وسبعون درهما (1.807.275,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف السيد الغجدامي عبد الرحمان من ماله الخاص، مودعا لدى الموثقة الممضية أسفله، و سيتم دفع هذا المبلغ أو ما تبقى منه إن اقتضى الحال، للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية و منها تسجيل العقد بالمصلحة الجهوية للضرائب بمراكش وكذا تقييده بالسجلات العقارية وحصول الموثقة على شهادة أداء الضرائب التي تنقل العقار المبيع، طبقا لمقتضيات الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

تقسيم ثمن البيع

للتذكير، حدد ثمن بيع الملك العقاري في مبلغ إجمالي قدره و نهايته مليون وثمانمائة وسبعة آلاف ومائتان وخمسة وسبعون درهما (1.807.275,00 درهم)، و في هذا الصدد، نشير على أن هذا الثمن المودع لدى الموثقة الممضية أسفله، سيتم أدائه للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، حسب حصة كل واحد من موكليه و المحددة كالآتي:

-نسبة 38/120 سهما للسيد بلخالفي حميد، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ خمسمائة وإثنان وسبعون ألفا وثلاثمائة وثلاثة دراهم وخمسة وسبعون سنتيما (572.303,75 درهم) .
-نسبة 31/120 سهما للسيدة بلخالفي العزيزة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة وستة وستون ألفا و ثمانمائة وتسعة وسبعون درهما وسبعة وثلاثون سنتيما (466.879,37 درهم) .
-نسبة 27/120 سهما للسيدة القبي راضية، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة وستة آلاف وستمائة وستة وثلاثون درهما و ثمانية وثمانون سنتيما (406.636,88 درهم) .
-نسبة 24/120 سهما للسيدة نشور عائشة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ثلاثمائة واحد وستون ألفا وأربعمائة وخمسة وخمسون درهما (361.455,00 درهم) .

و للتوضيح فقط، فإن هذه المبالغ يمكن أن تخصم منها، المبالغ المتعلقة بالرسوم الضريبية إن اقتضى الحال و تلك المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية أيضا، حسب نسبة تملكهم و قبل تسليمها، لوكيلهم السيد بلخالفي توفيق.

ترخيص من قبل مفتاح المبالغ الضريبية



وفي هذا الصدد، يرخّص البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، مسبقاً، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، للموثقة الأستاذة بربى حفصة، عند الضرورة إقتطاع وتأدية جميع المبالغ الضريبية والرسوم العقارية لفائدة الدولة وإدارة الضرائب المغربية، والتي من الممكن أن تنقل العقار المبيع، من جميع المبالغ المودعة لديها، -قصد الحصول على شهادة التسليم الضريبي- الصادرة منها أو التي لم تصدر بعد عن مصلحة الضرائب الجهوية، المستحقة أو غير المؤداة، وذلك عن الفترة السابقة لتاريخ هذا العقد و يعفي بالنيابة عن موكله بذلك الموثقة الممضية أسفله، من أية مسؤولية في هذا الموضوع.

الفصل التاسع: تصريحات طرفي العقد

- يصرح الطرفان المتعاقدان بأن الحالة المدنية لجميع الأطراف هي كما وردت في أعلى العقد وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير.

- يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بأن كافة العقار المبيع، غير مثقل بأي دين، رهن، أو أي حجز تحفظي أو تنفيذي، ولا أي تقييد احتياطي، أو أي مانع لنقل ملكيتهم للمشتري ما عدا ما تم التتبع عليه مسبقاً

بالفصل السادس من هذا العقد. ويشير البائع بالنيابة كذلك، على أن كافة الملك المبيع، ليس إلى حدود هذا التاريخ موضوع أي حق للشفعة أو دعوى بطلان أو نزاع للملكية.

- وإذا حدث وكان هذا العقار، محل تقييدات غير ما ورد في التصريح أعلاه، فإن البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يلتزمون ويتعهدون من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق بإزالة النزاعات من أي نوع والتشطيب على تلك التقييدات خلال الشهر الموالي للإخبار الودي المبعوث به إلى محل مخابرتهم، ويتحملون جميع الصوائر اللازمة لذلك، وكذا نفقات اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المترتبة نتيجة عدم إحترامهم لإلتزاماتهم.

الفصل العاشر: التفويض

يقوم المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، بإعطاء، لكل حامل نظير هذا العقد، وخاصة للموثقة الممضية أسفله أو من ينوب عنها جميع الصلاحيات الضرورية، للقيام بإجراءات تسجيله بمصلحة الضرائب الجهوية و تقييده بالصك العقاري عدد 63.648/43، بإيداعه لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة. كما يعطي طرفا العقد، تفويضا تاما و خاصا للموثقة الموقعة أسفله من أجل توقيع أي مطلب، عند الضرورة، يؤكد صحة التفويت، و يسمح بتقييد المالك الجديد للعقار المبيع في الصك العقاري المذكور أعلاه.

الفصل الحادي عشر: الاعتراف بإسداء النصح والإبراء

أقر الطرفان المتعاقدان، صراحة و عن طواعية، و بالخصوص السيد الغدامي عبد الرحمان على أن الموثقة الممضية أسفله الأستاذة حفصة بربى، قد قامت بإسداء النصح لهما، بخصوص ما تعلمه عن مضمون عقدهما، و بينت لهما بشكل مستفيض و كاف جميع الأبعاد و الآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التفويت، بصفة عامة وذلك طبقاً للفصل 37 من قانون 09-32.

و صرح كل من الطرف البائع والمشتري، أيضا بأنهما على علم بمقتضيات مرجع الأئمة المتعلقة بالتفويطات العقارية بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة الوديان، و الصادر عن وزارة المالية و الإقتصاد، لفائدة المديرية الجهوية للضرائب، و الذي تم العمل به ابتداء من تاريخ 2015/07/06، من خلال توضيحات الموثقة الممضية أسفله. و يقران كذلك من خلال المقتضيات التي تم ذكرها، أن هذه الأخيرة، أعلمتهما بإمكانية مراجعة الثمن التقويمي للعقار المبيع، في حالة إذا اتضح و ثبت للمديرية الجهوية للضرائب، على أن القيمة العقارية المصرح بها---



أعلاه، أدنى، مقارنة بالقيمة التي تم التخصيص عليها، في مرجع الأمانة العقارية، وبهذا، يعفى كل من الطرفين البائع وكذا الطرف المشتري الموثقة من كل مسؤولية في هذا الموضوع.

كما يعترفان كذلك، بأن الموثقة قد أعلمتهما بمقتضيات الفصل الثاني من القانون 08-39 المتعلق بالحقوق العينية والذي ينص على أن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني بها هو فعلاً صاحب الحقوق المبينة فيها.

و أن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو إستعماله شريطة أن يرفع الدعوى القضائية بحقه داخل أجل أربع (4) سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه.

وفي الأخير وبعد تصريحهما بعلمهما بالأبعاد والآثار المترتبة عن هذا العقد، برأ كل من الطرفين المشتري السيد العجداوي عبد الرحمان والطرف البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بصفة مطلقة الأستاذة حفصة برى الموقعة أسفله من كل مسؤولية وتبعية بخصوص هذا الموضوع.

الفصل الثاني عشر: طلب التقييد بالسجلات العقارية

طبقاً لمقتضيات الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي عدل و تم بمقتضيات القانون رقم 07-14، يطلب الطرفان المتعاقدان من المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بمحافظة مراكز سدي يوسف بن علي :- تقييد هذا العقد بملف الصك العقاري عدد 63.648/43، مع تسليم شهادة الملكية ونظير الصك العقاري للسيد العجداوي عبد الرحمان.

الفصل الثالث عشر: اختيار الموطنين و التبليغ

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية و القانونية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما بمحل إقامتهما الخاص المذكور

أعلاه. و يعفى طرفا العقد الموثقة طبقاً لمقتضيات المادة 47 من قانون 09.32، المنظم لمهنة التوثيق العصري من القيام بأي إجراء من إجراءات التبليغ.

ونشير على أن كل تبليغ يلزم إجراؤه بمقتضى بند أو أكثر من بنود هذا العقد، لا يكون صحيحاً إلا إذا تم بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل في الموطن المختار أعلاه، ما لم يتفق على خلاف ذلك صراحة.

و يلزم كل طرف بإشعار الطرف الآخر بتغيير العنوان البريدي للموطن المختار، تحت طائلة عدم حجية هذا التغيير إتجاه الطرف الآخر.

الفصل الرابع عشر: مقتضيات مختلفة

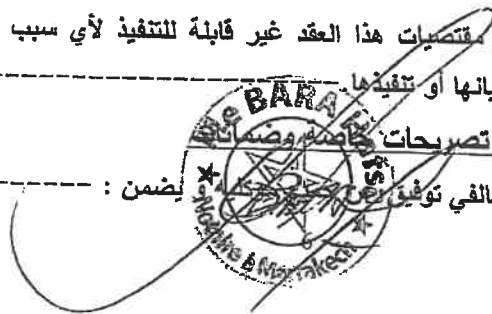
لا يمكن إعتبار عدم تأكيد أي طرف من الطرفين على تنفيذ إلزام ناجم عن هذا العقد، أو ممارسة خيار أو حق بمثابة تنازل عن الإستفادة من الآجال، المقتضيات، الخيارات أو الحقوق المعنية، حيث تستمر جميعها بترتيب آثارها الكاملة.

وأي تنازل من أي طرف عن الإستفادة من أي شرط من شروط هذا العقد لا يلزمه إلا إذا كان هذا التنازل معبراً عنه كتابة.

وفي حالة ما إذا كانت إحدى مقتضيات هذا العقد غير قابلة للتنفيذ لأي سبب كان، فلا يمكنها أن تمس المقتضيات الأخرى للعقد أو تحد من سريانها أو تنفيذها.

الفصل الخامس عشر:

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بضم:



بأنه إلى حدود تاريخ اليوم لا توجد أي دعوى، مسطرة تحكيم، تحريات، جلسات أو مساطر جارية، من شأنها المساس بكمال أهليتهم من الناحية القانونية لإبرام و تنفيذ هذا العقد.-----
بأن أصل تملك موكله، كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية لحقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقار سوي و يعطيهم سنداً للملكية يجعل كافة العقار المبيع قابلاً للتفويت، و أنه حسب علمه و إلى حدود تاريخ هذا العقد، يصرح بأن هذا العقار ليس، موضوع أي حق للشفعة غير مصفى، ولا دعوى بطلان أو إبطال، أو نزاع للملكية، و أنه لا يوجد أي مانع لبيعه من غير ما تم ذكره من تحملات.-----
كما أكد الطرف المشتري الحاضر شخصياً و من هو بالنيابة عن الباعين المذكورين أعلاه، تحت طائلة العقوبات القانونية، جازمان بأنهما بكمال أهليتهما المدنية و أنهما لیسا حالياً في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولا يشوب أهليتهما القانونية أي مانع للتصرف مهما كان نوعه.-----

المحاكم المختصة

الفصل السادس عشر :

إن محاكم مراكش هي المختصة للفصل في النزاعات التي يمكن أن تنتج عن تنفيذ بنود هذا العقد وتوابعه القانونية.-----

قراءة القوانين الضريبية

الفصل السابع عشر :

وبناء على مقتضيات القوانين الجبائية يصرح كل من الطرف البائع بالنيابة و الطرف المشتري، بأن الموثقة الممضية أسفله قد شرحت لهما مقتضيات الفصل 186 (ب 2)، من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في تغيير الثمن الحقيقي، أو نقصان الثمن المقيد في العقد، ويصرحان بمعرفتهما التامة بالمقتضيات المذكورة وبأن الثمن المشار إليه في العقد هو الثمن الحقيقي والكلي المتفق عليه.-----
وقد أطلعتهما الموثقة أيضاً على مقتضيات الفصلين 143 و 218 من المدونة العامة للضرائب، المتعلقة بحق الشفعة لفائدة الدولة وذلك جراء نقصان الثمن عكس الثمن الحقيقي.-----
وقد علما الطرفان بمقتضيات الفصل 187 من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في إطار الغش أو المشاركة فيه.-----
وعلمنا كذلك بمقتضيات الفصل 208 المتعلقة بالتماطل في الأداء أو الأداء بعد فوات الآجال القانونية. --
وكذا بمقتضيات الظهير المؤرخ رقم 1-00-175 في 3 ماي 2000 المحدث للقانون 15/97 المتعلقة بمدونة تحصيل الديون العمومية.-----

التزام خاص بأداء الإيرادات العقارية (الضريبة على الأرباح العقارية)

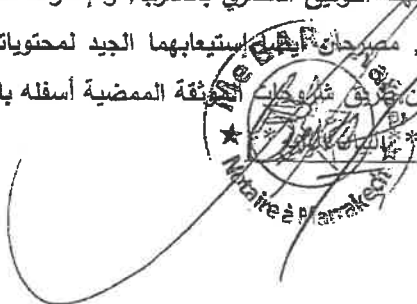
الفصل الثامن عشر :

وفي هذا الصدد، يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق أمام المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان و كذا الموثقة الممضية أسفله بالتزامه الشخصي بتقديم جميع التصاريح المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية، وأداء المبالغ المتعلقة بالإيرادات العقارية الناتجة عن تفويت هذا الملك العقاري من طرف موكله، وذلك داخل أجل ثلاثون (30) يوماً، والمبتدئة من تاريخ توقيع هذا العقد، طبقاً لمقتضيات المادة 83 من المدونة العامة للضرائب، مع علمه بأن جميع ثمن البيع قد تم تأديته أمام الموثقة و مروراً بحساباتها وبهذا يبرئها من أية مسؤولية في هذا الصدد،

مطلب من أجل تحرير العقد

الفصل التاسع عشر :

يصرح الطرفان الحاضران، أمام الموثقة الموقعة أسفله، بموافقتهما على تحرير عقد البيع باللغة العربية طبقاً لمقتضيات الفصل 42 من القانون 09-32، المنظم لمهنة التوثيق العصري بالمغرب، و إقرار السيد بلخالفي توفيق بعدم جهله لهذه الأخيرة، و بقرائنه لعقد البيع العقاري، مصرحاً باستيعابهما الجيد لمحتوياته، و بالخصوص السيد الغدامي عبد الرحمان بإطلاعه على مضامينه عن طريق شفويته.-----



الفصحي والعامية معا.

الإعفاء

الفصل العشرون :

يعفي الطرفان المتعاقدان صراحة، الموثقة الموقعة أسفله، من الإستعانة بمترجم محلف ويصرحان بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32 وعدم وجود أي صعوبة في تلقيهما للعقد، ويعترفان كلاهما بفهمهما لمضامين هذا التفويت العقاري، مع تأكيدهما لإستيعابهما الجيد لمحتوياته المحررة باللغة العربية، والتي يقرانهما بدون تحفظ، وبالأخص المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، من خلال شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا.

الفصل الحادي والعشرون : قراءة العقد و الإطلاع على مضامينه

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأنه قرأ عقد البيع العقاري و إطلع على مضامينه من طرفه، أما الطرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، فيصرح هذا الأخير أنه إطلع، على نفس المضامين فصلا فصلا عن طريق الشروحات الموجهة له من قبل الموثقة الممضية أسفله، أثناء قرائتها للعقد الرسمي بكامله، باللغة العربية الفصحى والعامية معا، معترفاً كلاهما بفهمها له و قبولهما له بدون أي تحفظ و بأن جميع مضامينه نابعة من إرادتهما الخاصة، طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 09.32.

أشياء لما ذكر بالعقد -

حرر و أنجز بمراكش

بديوان الأستاذة برى حفصة

سنة ألفين و ثمانية عشر ميلادية (2018)-

اليوم الثلاثون (30) من يناير، على الساعة الخامسة مساء (17H00MINS).

وبعدما قرأت الموثقة على الطرفان مضمون عقد البيع العقاري ، قرعه البائع بالنيابة، وفهماه كلاهما، وأمضياه في التاريخ

والتوقت المذكورين أعلاه-

في ثمان (08) صفحات محررة باللغة العربية.

يدون نقص أو إسترجاع

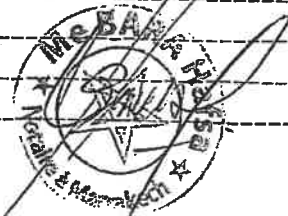
سجل في مراكش بتاريخ: 2018/02/05.

سجل المداخل عدد: 4933/ 2018. - أمر بإستخلاص عدد: 2018/4314

- مرجع الأداء عدد: 7013392989184

نسخة مطابقة للأصل في أربع (04) بيانات

نسخة مطابقة للأصل



نسخة رسمية

سجل عدد : 10/2018

بتاريخ : 20 فيفيس 2018



مكتب مسجل

- السيد بلخالي محمد
- السيدة بلخالي العزيزة
- السيدة نفوس عائشة
- السيد الرقيبي اية
- السيد الفجراني عبد الرحمن

تم بين

و

جميع الكد هو قووع لكد لقناي عدد 63.449/43

الأستاذة حفصة بري
موتقة

رض : 68930228

في 30 يناير 2018

عقد بيع كلي

نسخة مطابقة للأصل

مثل أمام الأستاذة بـرى حفصة موثقة بمراكش، الموقعة أسفله

-السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ) ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت أحمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30،

نيابة عن:

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID)، ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشتوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08.

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20.

متزوج حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة نشور عائشة سنة 1962 بمراكش. حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1962/07/08 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

2- السيدة بلخالفي العزيزة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20،

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد السعيد محمد سنة 1969 بمراكش. حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1969/06/26 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد احمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشتوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد بلخالفي حميد سنة 1962 بمراكش. و ذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر بامتصاص عدد: 2018/3432، سجل عدد: 2018/3936، مرجع الأداء عدد: 7013373617181.

ونابة أيضا عن:



4-السيدة القبي راضية (Mme EL KOBBI RADIA) ابنة السيد الهاشمي وابنة السيدة الخودة بنت محمد، ربة بيت، الساكنة بمراكش، زنقة شفشاون رياض سعاد الحي الشتوي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E8107، صالحة إلى غاية 15/12/2021-----

جنسيتها مغربية، مزادة بمراكش بتاريخ 1922/01/01، أرملة -----
وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر باستخلاص عدد: 2018/3427، سجل عدد: 2018/3931، مرجع الأداء عدد: 7013373670186.-----
بصفته نائب عن جميع البائعين المذكورين أعلاه من جهة أولى-----

-السيد الغجدامي عبد الرحمان (Mr EL GHOUJDAMI ABDERRAHMAN) ابن السيد أحمد وابن السيدة فاطنة بنت الجيلالي، فلاح، الساكن بمراكش، الحي المحمدي تجزئة الأحباس سقر رقم 81، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E64567، صالحة إلى غاية 2019/04/14.-----
جنسيته مغربية، مزاد بتاريخ 1953/01/01، بمراكش-----
متزوج حسب الشريعة الإسلامية بكل من السيدة التافي مينة سنة 1974 و السيدة معياد فتيحة سنة 1995 بمراكش معا-----

بصفته مشتري من جهة ثانية-----
يلتمس طرفا العقد من الموثقة الممضية أسفله، إضفاء الصبغة الرسمية على الإتفاقات المبرمة بينهما بدون تدخلها أو مشاركتها في المفاوضات السابقة لهذا العقد، حيث تعتبر الموثقة مجرد محررة رسمية له، وذلك طبقا لمقتضيات المادتين 35 و 48 من القانون 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري.-----

الفصل الأول : بيع عقاري لأرض فلاحية

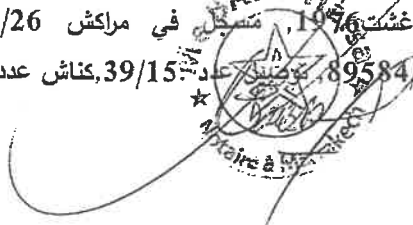
إن السيد بلخالفي توفيق، المائل بصفته بائع بالنيابة عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، و الحاضر من جهة أولى بصفته وكيل لهؤلاء، يفوت تحت جميع الضمانات الواقعية العادية والقانونية الشاملة الأكثر اتساعا في المواد المماثلة؛ للسيد الغجدامي عبد الرحمان، المائل بصفته مشتري من جهة ثانية، والذي يقبل منه بالنيابة كافة العقار المذكور أسفله :-----

الفصل الثاني : بيان و تعيين كافة العقار المبيع

كافة الملك المسمى "بهجة". الكائن بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة أولاد حسون، المحل المدعو الطويحينة، و المشتمل على أرض فلاحية، والبالغة مساحتها الإجمالية هكتار واحد و ستة و ستون آرا و واحد و أربعون سنتيارا (01Ha 66 Are 41 Ca)، الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.649/43.-----
قبل المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، هذا الملك، كما هو موجود و ممتد و متواصل، و مع ما يحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير أي استثناء و لا تحفظ و كما هو معروف بعد المعاينة التامة التافية للجهالة شرعا و بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بشيء بسبب ذلك.-----

الفصل الثالث : مرجع الملكية

يعفي طرفا العقد الموثقة الممضية أسفله، من إنجاز أصل تملك كافة العقار المبيع، و يصرحان بالرجوع من أجل ذلك إلى البيانات المدونة في الصك العقاري عدد 63.649/43-----
ومن أجل متطلبات التسجيل يصلح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأن موكله كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة والسيدة القبي راضية يمتلكون جميعا كافة العقار على الشياخ، بمقتضى: 1- عقد رسمي مؤرخ في 03 غشت 1976، مسجل في مراكش 1976/08/26، سجل المداخل عدد: 1817/4، أمر باستخلاص عدد: 89584/1533، سجل عدد: 39/15، كناش عدد: E17B/819.-----



2-رسم إرائة عدلي مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1410 الموافق ل 1989/12/25,حفظ تحت

عدد:15129. بتاريخ 1989/12/25.

تصريح لمصلحة التسجيل

الفصل الرابع :

يطلب طرفا العقد من قابض إدارة الضرائب المختص, تسجيل هذا العقد طبقا لمقتضيات الفصل 133-1-زاي من مدونة الضرائب العمومية لسنة 2017.

حق الملكية والإنتفاع

الفصل الخامس:

يصبح المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان, مالكا لكافة العقار, ابتداء من تاريخ تقييد هذا العقد بالصك العقاري عدد 63.649/43, طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفيظ العقاري كما وقع تعديلها و تتميمهما بمقتضى القانون رقم 07-14.-----
و يكون له الحق في الإستغلال و التصرف بالحيازة الفعلية لصالحه, ابتداء من تاريخ اليوم, خاليا من أي احتلال أو كراء أو توطين কিهما كان نوعه.-----

الشروط والتحملات

الفصل السادس :

تم هذا البيع طبقا للشروط والتكاليف العادية, الفعلية و القانونية, الواسعة الجاري بها العمل في هذا الشأن و يلتزم كل من المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان والبايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن كل من السيد بلخالفي حميد, السيدة بلخالفي العزيزة, السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية بتنفيذها لاسيما التالية و هي:-----
- أخذ السيد الغجدامي عبد الرحمان للعقار المبيع, على الحالة التي يوجد عليها في الوقت الراهن دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو إنقاص للثمن المحدد والمتفق عليه لأي سبب من الأسباب كان, وبخاصة ليعيب في الارض;-----
- تحمله لجميع حقوق الإرتفاق المترتبة على العقار المبيع مهما كان نوعها, الظاهرة منها أو الخفية, المستمرة أو المتقطعة, و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت.-----
- وفي هذا الصدد يصرح طرفا العقد, بأنه يتعين الرجوع إلى البيانات المضمنة في الصك العقاري عدد

63.649/43

و يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق كذلك, بأن العقار المبيع غير مثقل بأي رهن, أو تحمل عقاري, أو إرتفاق, باستثناء ما هو وارد بصكه العقاري و نخص بالذكر:-----

1-حق مرور عرضه 12مترا. و ممر مشترك عرضه 12 مترا, والمقيدان بتاريخ 2017/07/26, (سجل 13

عدد:259).

2-منطقة ترايح عرضها 10 أمتار من أجل توسيع الطريق الوطنية رقم 09. والمقيدة بتاريخ

2017/07/26, (سجل 13 عدد:259).

و يصرح المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان, في هذا الصدد, بأنه على علم بهذه التقيدات المذكورة

أعلاه.

- تحمل المشتري كذلك, ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد, سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة عن هذا العقد و توابعه القانونية و العادية و كذا جميع التكاليف و التصريح بالضرائب و الرسوم المتعلقة بكافة العقار المبيع, কিهما كان نوعها, بشكل لا يكون البائعون كل من السيد بلخالفي حميد, السيدة بلخالفي العزيزة, السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية متبوعون أبدا بأي شيء.-----
أما بالنسبة للتكاليف, الضرائب و الرسوم السابقة, المستحقة قبل توقيع هذا العقد, الصادرة أو التي-----



ستصدر فيما بعد عن إدارة الضرائب الجهوية، المؤداة منها أو غير المؤداة، فيلتزم البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، من خلال وكيلهم السيد بلخالفي توفيق بأدائها حسب نسبة تملكهم-----

الفصل السابع : ثمن البيع

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بين طرفي العقد، ومقابل ثمن إجمالي قدره مبلغ مليونين إثنين و ثمانمائة و خمسة عشر ألفا ومائتان و سبعة دراهم (2.815.207,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، بواسطة شيك سلسلته BKB ورقمه 7629226، مسحوب من لدن القرض الفلاحي للمغرب (CREDIT AGRICOLE DU MAROC)، وكالة محمد الخامس الكائنة ب 15، شارع محمد الخامس مراكش، يوم توقيعه لهذا العقد، في حضور الموثقة الموقعة أسفله و بالمرور من حساباتها، لفائدة جميع البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق، والذي يعترف نيابة عنهم بذلك ويمنح للمشتري السيد الغدامي عبد الرحمان إبراء تاما و مخالصة نهائية لجميع المبلغ بدون أي تحفظ.

و تمت المخالصة بمبلغ مليونين إثنين و ثمانمائة و خمسة عشر ألفا ومائتان و سبعة دراهم

(2.815.207,00 درهم)

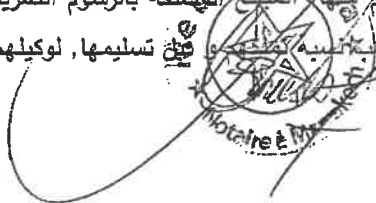
الفصل الثامن : الإداع

اتفق طرفا العقد، على أن يبقى مبلغ مليونين إثنين و ثمانمائة و خمسة عشر ألفا ومائتان و سبعة دراهم (2.815.207,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف السيد الغدامي عبد الرحمان من ماله الخاص، مودعا لدى الموثقة الممضية أسفله، و سيتم دفع هذا المبلغ أو ما تبقى منه إن اقتضى الحال، للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية و منها تسجيل العقد بالمصلحة الجهوية لضرائب بمراكش وكذا تقييده بالسجلات العقارية وحصول الموثقة على شهادة أداء الضرائب التي تنقل العقار المبيع، طبقا لمقتضيات الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

تقسيم ثمن البيع

للتذكير، حدد ثمن بيع الملك العقاري في مبلغ إجمالي قدره و نهايته مليونين إثنين و ثمانمائة و خمسة عشر ألفا ومائتان و سبعة دراهم (2.815.207,00 درهم)، و في هذا الصدد، نشير على أن هذا الثمن المودع لدى الموثقة الممضية أسفله، سيتم أدائه للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، حسب حصة كل واحد من موكله و المحددة كالآتي:

-نسبة 38/120 سهما للسيد بلخالفي حميد، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ثمانمائة وواحد و تسعون ألفا و أربعمائة و إثنان و ثمانون درهما و واحد و عشرون سنتيما (891.482,21 درهم).-----
-نسبة 31/120 سهما للسيدة بلخالفي العزيزة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ سبعمائة و سبعة و عشرون ألفا ومائتان وواحد و ستون درهما وثمانون سنتيما (727.261,80 درهم).-----
-نسبة 27/120 سهما للسيدة القبي راضية، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ستمائة و ثلاثة و ثلاثون ألفا وأربعمائة و واحد و عشرون درهما و تسعة و خمسون سنتيما (633.421,59 درهم).-----
-نسبة 24/120 سهما للسيدة نشور عائشة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ خمسمائة و ثلاثة و ستون ألفا و واحد و أربعون درهما و أربعون سنتيما (563.041,40 درهم).-----
و للتوضيح فقط، فإن هذه المبالغ يمكن أن تخصم منها المبالغ المتعلقة بالرسوم الضريبية إن اقتضى الحال و تلك المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية أيضا، حسب نسبة تملكها و في تسليمها، لوكيلهم السيد بلخالفي توفيق.---



ترخيص من أجل إقتطاع المبالغ الضريبية

وفي هذا الصدد، يرخّص البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، مسبقاً، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، للموثقة الأستاذة برى حفصة، عند الضرورة إقتطاع وتأدية جميع المبالغ الضريبية والرسوم العقارية لقائدة الدولة وإدارة الضرائب المغربية، والتي من الممكن أن تثقل العقار المبيع، من جميع المبالغ المودعة لديها، قصد الحصول على شهادة التسليم الضريبي - الصادرة منها أو التي لم تصدر بعد عن مصلحة الضرائب الجهوية، المستحقة أو غير المودعة، وذلك عن الفترة السابقة لتاريخ هذا العقد و يعفي بالنيابة عن موكله بذلك الموثقة الممضية أسفله، من أية مسؤولية في هذا الموضوع.

الفصل التاسع:

تصريحات طرفي العقد

- يصرح الطرفان المتعاقدان بأن الحالة المدنية لجميع الأطراف هي كما وردت في أعلى العقد وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير.

- يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بأن كافة العقار المبيع، غير مثقل بأي دين، رهن، أو أي حجز تحفظي أو تنفيذي، ولا أي تقييد إحتياطي، أو أي مانع لنقل ملكيتهم للمشتري ما عدا ما تم التتبع عليه مسبقاً

بالفصل السادس من هذا العقد

ويشير البائع بالنيابة كذلك، على أن كافة الملك المبيع، ليس إلى حدود هذا التاريخ موضوع أي حق للشفعة أو دعوى بطلان أو نزاع للملكية.

- وإذا حدث وكان هذا العقار، محل تقييدات غير ما ورد في التصريح أعلاه، فإن الباعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يلتزمون ويتعهدون من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق بإزالة النزاعات من أي نوع والتشطيب على تلك التقييدات خلال الشهر الموالي للإخبار الودي المبعوث به إلى محل مخابرتهم، ويتحملون جميع الصوائر اللازمة لذلك، وكذا نفقات اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المترتبة نتيجة عدم إحترامهم لإلتزاماتهم.

الفصل العاشر:

التفويض

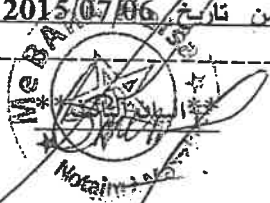
يقوم المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، بإعطاء، لكل حامل نظير هذا العقد وخاصة للموثقة الممضية أسفله أو من ينوب عنها جميع الصلاحيات الضرورية، للقيام بإجراءات تسجيله بمصلحة الضرائب الجهوية و تقييده بالصك العقاري عدد 63.649/43، بإيداعه لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة. -----
كما يعطي طرفا العقد، تفويضا تاما و خاصا للموثقة الموقعة أسفله من أجل توقيع أي مطلب، عند الضرورة، يؤكد صحة التفويت، و يسمح بتقييد المالك الجديد للعقار المبيع في الصك العقاري المذكور أعلاه. -----

الفصل الحادي عشر:

الإعتراف بإسداء النصح و الإبراء

أقر الطرفان المتعاقدان، صراحة و عن طواعية، و بالخصوص السيد الغدامي عبد الرحمان على أن الموثقة الممضية أسفله الأستاذة حفصة برى، قد قامت بإسداء النصح لهما، بخصوص ما تطمه عن مضمون عقدهما، و بينت لهما بشكل مستفيض و كاف جميع الأبعاد و الآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التفويت، بصفة عامة وذلك طبقا للفصل 37 من قانون 09-32.

و صرح كل من الطرف المانع والمشتري، أيضا بأنهما على علم بمقتضيات مرجع الأئمنة المتعلقة بالتفوتات العقارية بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة أولاد حصون، و الصادر عن وزارة المالية و الاقتصاد، لقائدة المديرية الجهوية للضرائب، و الذي تم العمل به ابتداء من تاريخ 2015/07/06، من خلال توضيحات الموثقة الممضية أسفله



و يقرآن كذلك من خلال المقتضيات التي تم ذكرها، على أن هذه الأخيرة، أعلمتهما بإمكانية مراجعة الثمن التقويمي للعقار المبيع، في حالة إذا اتضح و ثبت للمديرية الجهوية للضرائب، على أن القيمة العقارية المصرح بها أعلاه، أدنى، مقارنة بالقيمة التي تم التخصيص عليها، في مرجع الأثمنة العقارية، وبهذا، يبقى كل من الطرف البائع و كذا الطرف المشتري الموثقة من كل مسؤولية في هذا الموضوع.

كما يعترفان كذلك، بأن الموثقة قد أعلمتهما بمقتضيات الفصل الثاني من القانون 08-39 المتعلق بالحقوق العينية و الذي ينص على أن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني بها هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها.-----
و أن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو إستعماله شريطة أن يرفع الدعوى القضائية بحقه داخل أجل أربع (4) سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه.

وفي الأخير ويعد تصريحهما بعلومهما بالأبعاد والآثار المترتبة عن هذا العقد، برأ كل من الطرف المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان والطرف البائع بالنيابة السيد بخالفي توفيق، بصفة مطلقة الأستاذة حفصة بربى الموقعة أسفله من كل مسؤولية وتبعية بخصوص هذا الموضوع.

الفصل الثاني عشر: طلب التقييد بالسجلات العقارية

طبقا لمقتضيات الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي عدل و تم بمقتضيات القانون رقم 07-14، يطلب الطرفان المتعاقدان من المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بمحافظة مراكش سيدي يوسف بن علي :-تقييد هذا العقد بملف الصك العقاري عدد 43/63.649، مع تسليم شهادة الملكية ونظير الصك العقاري للسيد الغجدامي عبد الرحمان.

الفصل الثالث عشر: إختار الموطن و التبليغ

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية و القانونية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما بمحل إقامتهما الخاص المذكور أعلاه.

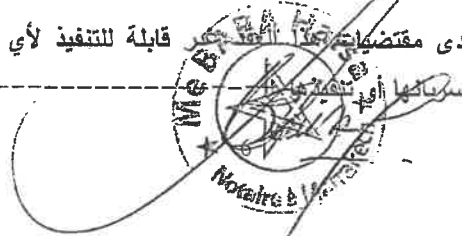
و يعفي طرفا العقد الموثقة طبقا لمقتضيات المادة 47 من قانون 09.32، المنظم لمهنة التوثيق العصري من القيام بأي إجراء من إجراءات التبليغ.-----
ونشير على أن كل تبليغ يلزم إجراؤه بمقتضى بند أو أكثر من بنود هذا العقد، لا يكون صحيحا إلا إذا تم بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل في الموطن المختار أعلاه، ما لم يتفق على خلاف ذلك صراحة.-----
و يلزم كل طرف بإشعار الطرف الآخر بتغيير العنوان البريدي للموطن المختار، تحت طائلة عدم حجية هذا التغيير إتجاه الطرف الآخر.

الفصل الرابع عشر: مقتضيات مختلفة

لا يمكن اعتبار عدم تأكيد أي طرف من الطرفان على تنفيذ إنترام ناجم عن هذا العقد، أو ممارسة خيار أو حق بمثابة تنازل عن الإستفادة من الآجال، المقتضيات، الخيارات أو الحقوق المعنية، حيث تستمر جميعها بترتيب آثارها الكاملة.

وأي تنازل من أي طرف عن الإستفادة من أي شرط من شروط هذا العقد لا يلزمه إلا إذا كان هذا التنازل معبرا عنه كتابة.

وفي حالة ما إذا كانت إحدى مقتضيات هذا العقد غير قابلة للتنفيذ لأي سبب كان، فلا يمكنها أن تمس المقتضيات الأخرى للعقد أو تحد من سريانها أو تنفيذها.



تصريحات خاصة وضمانات

الفصل الخامس عشر :

بصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن جميع موكلية و يضمن : -----
بأنه إلى حدود تاريخ اليوم لا توجد أي دعوى، مسطرة تحكيم، تحريات، جلسات أو مساطر جارية، من شأنها المساس
بكمال أهليتهم من الناحية القانونية لإبرام و تنفيذ هذا العقد.-----
بأن أصل تملك موكلية، كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي
راضية لحقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقار سوي و يعطيهم سنداً للملكية يجعل كافة العقار المبيع قابلاً للتفويت، و أنه
حسب علمه و إلى حدود تاريخ هذا العقد، يصرح بأن هذا العقار ليس، موضوع أي حق للشفعة غير مصفى، ولا دعوى
بطلان أو إبطال، أو نزاع للملكية، و أنه لا يوجد أي مانع لبيعه من غير ما تم ذكره من تحملات.-----
كما أكد الطرف المشتري الحاضر شخصياً و من هو بالنيابة عن البائعين المذكورين أعلاه، تحت طائلة العقوبات
القانونية، جازمان بأنهما بكمال أهليتهما المدنية و أنهما ليسا حالياً في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو
توقف عن الأداء ولا يشوب أهليتهما القانونية أي مانع للتصرف مهما كان نوعه.-----

المحاكم المختصة

الفصل السادس عشر :

إن محاكم مراكش هي المختصة للفصل في النزاعات التي يمكن أن تنتج عن تنفيذ بنود هذا العقد وتوابعه القانونية.

قراءة القوانين الضريبية

الفصل السابع عشر:

وبناء على مقتضيات القوانين الجبائية يصرح كل من الطرف البائع بالنيابة و الطرف المشتري، بأن الموثقة الممضية أسفله قد شرحت لهما مقتضيات الفصل 186 (ب 2)، من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في تغيير الثمن الحقيقي، أو نقصان الثمن المقيّد في العقد، ويصرحان بمعرفتهما التامة بالمقتضيات المذكورة وبأن الثمن المشار إليه في العقد هو الثمن الحقيقي والكلي المتفق عليه.

وقد أطلعتهما الموثقة أيضا على مقتضيات الفصلين 143 و 218 من المدونة العامة للضرائب، المتعلقة بحق الشفعة لفائدة الدولة وذلك جراء نقصان الثمن عكس الثمن الحقيقي.

وقد علما الطرفان بمقتضيات الفصل 187 من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في إطار الغش أو المشاركة فيه.

وعلما كذلك بمقتضيات الفصل 208 المتعلقة بالتماطل في الأداء أو الأداء بعد فوات الآجال القانونية. ---
وكذا بمقتضيات الظهير المؤرخ رقم 1-00-175 في 3 ماي 2000 المحدث للقانون 15/97 المتعلق بمدونة
تحصيل الديون العمومية. ---

التزام خاص بأداء الإيرادات العقارية (الضريبة على الأرباح العقارية)

الفصل الثامن عشر:

وفي هذا الصدد، يصرح البائع بالنيابة السيد بلخافي توفيق أمام المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان و كذا الموثقة الممضية أسفله بالتزامه الشخصي بتقديم جميع التصاريح المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية، وأداء المبالغ المتعلقة بالإيرادات العقارية الناتجة عن تفويت هذا الملك العقاري من طرف موكله. وذلك داخل أجل ثلاثون (30) يوما. والممتددة من تاريخ توقيع هذا العقد، طبقا لمقتضيات المادة 83 من المدونة العامة للضرائب، مع علمه بأن جميع ثمن البيع قد تم تأديته أمام الموثقة و مرورا بحساباتها وبهذا يبرئها من أية مسؤولية في هذا الصدد،

مطلب من أجل تحرير العقد

الفصل التاسع عشر:

يصرح الطرفان الحاضران، أمام الموثقة الموقعة اسفله، بموافقتهما على تحرير عقد البيع باللغة العربية طبقا لمقتضيات الفصل 42 من القانون 09-32، المنظم لمهنة توكيل المحامي بالمغرب، و إعتراف السيد بلخالفي توفيق



بعدم جهله لهذه الأخيرة , و بقرائته لعقد البيع العقاري , مصرحان أيضا إستيعابهما الجيد لمحتوياته , و بالخصوص السيد الغجدامي عبد الرحمان بإطلاعه على مضامينه عن طريق شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا. -----

الفصل العشرون : الإعفاء

يعفي الطرفان المتعاقدان صراحة , الموثقة الموقعة أسفله , من الإستعانة بمترجم محلف ويصرحان بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32 وعدم وجود أي صعوبة في تلقيهما للعقد , ويعترفان كلاهما بفهمهما لمضامين هذا التفويت العقاري , مع تأكيدهما لإستيعابهما الجيد لمحتوياته المحررة باللغة العربية , والتي يقرانها بدون تحفظ , و بالخصوص المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان , من خلال شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا. -----

الفصل الحادي و العشرون : قراءة العقد و الإطلاع على مضامينه

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق , بأنه قرأ عقد البيع العقاري و إطلع على مضامينه من طرفه , أما الطرف المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان , فيصرح هذا الأخير أنه إطلع , على نفس المضامين فصلا فصلا عن طريق الشروحات الموجهة له من قبل الموثقة الممضية أسفله , أثناء قرائتها للعقد الرسمي بكامله , باللغة العربية الفصحى والعامية معا , معترفان كلاهما بفهمها له و قبولهما له بدون أي تحفظ و بأن جميع مضامينه نابعة من إرادتهما الخاصة , طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 09.32. -----

. إثباتا لما ذكر بالعقد .

حرر و أنجز بمراكش -----
بديوان الأستاذة برى حفصة -----
سنة ألفين و ثمانية عشر ميلادية . (2018) -----
اليوم الثلاثون (30) من يناير , على الساعة الخامسة مساء (17H00MINS) -----
وبعدما قرأت الموثقة على الطرفان مضمون عقد البيع العقاري , قرره البائع بالنيابة , وفهماه كلاهما , وأمضياه في التاريخ والوقت المذكورين أعلاه -----
في ثمان (08) صفحات محررة باللغة العربية. -----
بدون نقص أو إسترجاع -----

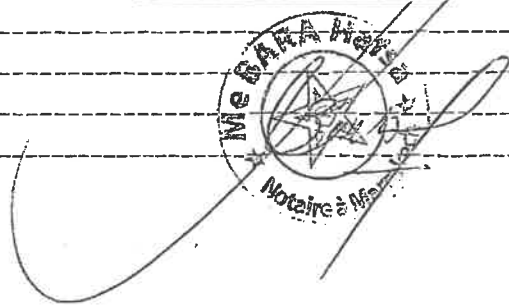
سجل في مراكش بتاريخ : 2018/02/05. -----

سجل المداخل عدد : 2018/ 4940 . ----- أمر بإستخلاص عدد : 2018/4321 -----

مرجع الأداء عدد : 7013393044189 . -----

نسخة مطابقة للأصل في أربع (04) بيانات -----

نسخة مطابقة للأصل -----



نسخة رسمیه

سجل عدد : ٢٠١٨ / ١١

بتاریخ: ۳۰ سپتامبر ۱۳۸۵



فتح مبین

- اليد بدخالي كرسية
 - اليد بدخالي العذيرة
 - اليد ارفي اخوة
 - اليد نعتور عاتية

۱۰۰ الفجر ای عہد انکار

مسح الحساب للف لقا و دع : 68680 / 43

الأستاذة حفصة بیری
مؤلفة

رضی : 68930228

في 30 يناير 2018

عقد بيع كلي

نسخة مطابقة للأصل

مثل أمام الأستاذة براء حفصة موثقة بمراكش، الموقعة أسفله

- السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ) ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت أحمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020-----

جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30،
نياية عن:

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID) ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشتوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08-----
جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20-----

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة نشور عائشة سنة 1962 بمراكش-----
حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1962/07/08 دون إتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله-----

2- السيدة بلخالفي العزيزة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019-----
جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20-----

متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد السعيد محمد سنة 1969 بمراكش-----
حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1969/06/26 دون إتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله-----

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد أحمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشتوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020-----

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01-----
متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد بلخالفي حميد سنة 1962 بمراكش-----
و ذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر باستخلاص عدد: 2018/3432، سجل عدد: 2018/3936، مرجع الأداء عدد: 7013373617181-----

ونياية أيضا عن:



4-السيدة القبي راضية (Mme EL KOBBI RADIA) ابنة السيد الهاشمي وابنة السيدة الخودة بنت محمد، ربة بيت، الساكنة بمراكش، زنة شفشاون رياض سعاد الحي الشتوي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E8107، صالحة إلى غاية 15/12/2021-----

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1922/01/01 ، أرملة -----
وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018 /01/26، أمر باستخلاص عدد: 2018/3427 ، سجل عدد: 2018/3931 ، مرجع الأداء عدد: 7013373670186. -----
بصفته نائب عن جميع البائعين المذكورين أعلاه من جهة أولى-----

-السيد الغجدامي عبد الرحمان (Mr EL GHOUJDAMI ABDERRAHMAN) ابن السيد أحمد وابن السيدة فاطنة بنت الجيلالي، فلاح، الساكن بمراكش، الحي المحمدي تجزئة الأحباس سقر رقم 81، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E64567 ، صالحة إلى غاية 2019/04/14.-----
جنسيته مغربية، مزداد بتاريخ 1953/01/01، بمراكش-----
متزوج حسب الشريعة الإسلامية بكل من السيدة النافي مينة سنة 1974 و السيدة معياد فتيحة سنة 1995 بمراكش معا-----

بصفته مشتري من جهة ثانية-----
يلتمس طرفا العقد من الموثقة الممضية أسفله، إضفاء الصبغة الرسمية على الإتفاقات المبرمة بينهما بدون تدخلها أو مشاركتها في المفاوضات السابقة لهذا العقد، حيث تعتبر الموثقة مجرد محررة رسمية له ، وذلك طبقا لمقتضيات المادتين 35 و 48 من القانون 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري.-----

الفصل الأول : بيع عقاري لأرض فلاحية

إن السيد بلخالفي توفيق، المائل بصفته بائع بالنيابة عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية ،و الحاضر من جهة أولى بصفته وكيل لهؤلاء، يفوت تحت جميع الضمانات الواقعية العادية والقانونية الشاملة الأكثر إتساعا في المواد المماثلة؛ للسيد الغجدامي عبد الرحمان ، المائل بصفته مشتري من جهة ثانية، والذي يقبل منه بالنيابة كافة العقار المذكور أسفله :-----

الفصل الثاني : بيان و تعيين كافة العقار المبيع

كافة الملك المسمى " التيسير"، الكائن بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة أولاد حسون، المحل المدعو الطويحية، و المشتمل على أرض فلاحية، والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و واحد و أربعون آرا و واحد و ستون سنتيارا (01Ha 41 Are 61 Ca)، الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.650/43.-----
قبل المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، هذا الملك، كما هو موجود و ممتد و متواصل، و مع ما يحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير أي استثناء و لا تحفظ و كما هو معروف بعد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا و بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بشيء بسبب ذلك.-----

الفصل الثالث : مرجع الملكية

يعفي طرفا العقد الموثقة الممضية أسفله، من إنجاز أصل تملك كافة العقار المبيع، و يصرحان بالرجوع من أجل ذلك إلى البيانات المدونة في الصك العقاري عدد 63.650/43-----

ومن أجل متطلبات التسجيل يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأن موكله كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة والسيدة القبي راضية يمتلكون جميعا كافة العقار على الشيع، بمقتضى: 1- عقد رسمي مؤرخ في 03 غشت 1976، سجل في مراكش 1976/08/26، سجل المداخل عدد: 1817/4، أمر باستخلاص عدد: 89584/1533، توصل عدد: 39/15، كناش عدد: E17B/819.-----



2- رسم إرثاء عدلي مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1410 الموافق لـ 1989/12/25، حفظ تحت

عدد: 15129. بتاريخ 1989/12/25.-----

تصريح لمصلحة التسجيل

الفصل الرابع :

يطلب طرفا العقد من قابض إدارة الضرائب المختص، تسجيل هذا العقد طبقا لمقتضيات الفصل 133-أ-زاي

من مدونة الضرائب العمومية لسنة 2017.-----

حق الملكية والانتفاع

الفصل الخامس:

يصبح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، مالكا لكافة العقار، ابتداء من تاريخ تقييد هذا العقد بالصك

العقاري عدد 63.650/43، طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفيظ

العقاري كما وقع تعديلها و تتميمهما بمقتضى القانون رقم 07-14.-----

و يكون له الحق في الإستغلال و التصرف بالحياة الفعيلة نصالحه، ابتداء من تاريخ اليوم، خاليا من أي

إحتلال أو كراء أو توطین كيفما كان نوعه.-----

الشروط والتحملات

الفصل السادس :

تم هذا البيع طبقا للشروط والتكاليف العادية، الفعلية و القانونية، الواسعة الجاري بها العمل في هذا الشأن و

يلتزم كل من المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان والباع بالنياية السيد بلخالفي توفيق عن كل من السيد بلخالفي

حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية بتنفيذها لاسيما التالية و هي:-----

- أخذ السيد الغدامي عبد الرحمان للعقار المبيع، على الحالة التي يوجد عليها في الوقت الراهن دون أن

يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو إنقاص للثمن المحدد والمتفق عليه لأي سبب من الأسباب كان،

وبالخصوص لعب في الارض؛-----

- تحمله لجميع حقوق الارتفاق المترتبة على العقار المبيع مهما كان نوعها، الظاهرة منها أو الخفية، المستمرة

أو المتقطعة، و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت.-----

- وفي هذا الصدد يصرح طرفا العقد، بأنه يتعين الرجوع إلى البيانات المضمنة في الصك العقاري عدد

63.650/43.-----

و يصرح الباع بالنياية السيد بلخالفي توفيق كذلك، بأن العقار المبيع غير مثقل بأي رهن، أو تحمل عقاري، أو

إرتفاق، باستثناء ما هو وارد بصكه العقاري و نخص بالذكر:-----

1- حق مرور عبارة عن مرور مشترك عرضه 12 مترا والمقيد بتاريخ 2017/07/26، (سجل 13 ت

عدد: 261).-----

2- منطقة تراجح عرضها 10 أمتار من أجل توسيع الطريق الوطنية رقم 09، والمقيدة بتاريخ

2017/07/26، (سجل 13 ت عدد: 261).-----

و يصرح المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان، في هذا الصدد، بأنه على علم بهذه التقيدات المذكورة

أعلاه.-----

- تحمل المشتري كذلك، ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد، سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية

الواجبة عن هذا العقد و توابعه القانونية و العادية و كذا جميع التكاليف و التصريح بالضرائب و الرسوم المتعلقة بكافة

العقار المبيع، كيفما كان نوعها، بشكل لا يكون الباعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة

نشور عائشة و السيدة القبي راضية متبوعون أبدا بأي شيء في شأن ذلك.-----

أما بالنسبة للتكاليف، الضرائب و الرسوم السابقة و المستقبلة قبل تاريخ توقيع هذا العقد، الصادرة أو التي



ستصدر فيما بعد عن إدارة الضرائب الجهوية، المؤداة منها أو غير المؤداة، فيلتزم البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، من خلال وكيلهم السيد بلخالفي توفيق بأدائها حسب نسبة تملكهم

ثمن البيع

الفصل السابع :

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بين طرفي العقد. ومقابل ثمن إجمالي قدره مبلغ مليونين إثنين و ثلاثمائة و خمسة وتسعون ألفا و ستمائة و ثمانية و خمسون درهما (2.395.658,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، بواسطة شيك سلسلته BKB ورقمه 7629227، مسحوب من لدن القرض الفلاحي للمغرب (CREDIT AGRICOLE DU MAROC)، وكالة محمد الخامس الكائنة ب 15، شارع محمد الخامس مراكش، يوم توقيعه لهذا العقد، في حضور الموثقة الموقعة أسفله و بالمرور من حساباتها، لفائدة جميع البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق، والذي يعترف نيابة عنهم بذلك ويمتج للمشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان إبراء تاما و مخالصة نهائية لجميع المبلغ بدون أي تحفظ.

و تمت المخالصة بمبلغ مليونين إثنين و ثلاثمائة و خمسة وتسعون ألفا و ستمائة و ثمانية و

خمسون درهما (2.395.658,00 درهم)

الإيداع

الفصل الثامن :

إتفق طرفا العقد، على أن يبقى مبلغ مليونين إثنين و ثلاثمائة و خمسة وتسعون ألفا و ستمائة و ثمانية و خمسون درهما (2.395.658,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف السيد الغجدامي عبد الرحمان من ماله الخاص، مودعا لدى الموثقة الممضية أسفله، و سيتم دفع هذا المبلغ أو ما تبقى منه إن اقتضى الحال، للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية و منها تسجيل العقد بالمصلحة الجهوية للضرائب بمراكش وكذا تقييده بالسجلات العقارية وحصول الموثقة على شهادة أداء الضرائب التي تثقل العقار المبيع، طبقا لمقتضيات الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

تقسيم ثمن البيع

للتذكير، حدد ثمن بيع الملك العقاري في مبلغ إجمالي قدره و نهايته مليونين إثنين و ثلاثمائة و خمسة و تسعون ألفا و ستمائة و ثمانية و خمسون درهما (2.395.658,00 درهم)، و في هذا الصدد، نشير على أن هذا الثمن المودع لدى الموثقة الممضية أسفله، سيتم أدائه للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، حسب حصة كل واحد من موكليه و المحددة كالاتي:-

-نسبة 38/120 سهما للسيد بلخالفي حميد، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ سبعمائة و ثمانية و خمسون ألفا و ستمائة و خمسة و عشرون درهما و ثلاثة سنتيمات (758.625,03 درهم) .

-نسبة 31/120 سهما للسيدة بلخالفي العزیزة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ستمائة و ثمانية عشر ألفا وثمانمائة و ثمانية و سبعون درهما و واحد و ثلاثون سنتيما (618.878,31 درهم) .

-نسبة 27/120 سهما للسيدة القبي راضية، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ خمسمائة و تسعة و ثلاثون ألفا و ثلاثمائة و عشرون درهما و ستة سنتيمات (539.023,06 درهم) .

-نسبة 24/120 سهما للسيدة نشور عائشة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة و تسعة و سبعون ألفا و مائة و واحد و ثلاثون درهما و ستون سنتيما (479.131,60 درهم) .

و للتوضيح فقط، فإن هذه المبالغ يمكن أن تخصم من المبالغ المتوقعة بالرسوم الضريبية إن اقتضى الحال و تلك المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية أيضا، حسب نسبة تملكهم و قبل تسليمها، لوكيلهم السيد بلخالفي توفيق.---



ترخيص من أجل إقطاع المبالغ الضريبية

وفي هذا الصدد، يرخّص البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، مسبقاً، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، للموثقة الأستاذة برى حفصة، عند الضرورة إقطاع وتأدية جميع المبالغ الضريبية والرسوم العقارية لفائدة الدولة وإدارة الضرائب المغربية، والتي من الممكن أن تثقل العقار المبيع، من جميع المبالغ المودعة لديها، - قصد الحصول على شهادة التسليم الضريبي - الصادرة منها أو التي لم تصدر بعد عن مصلحة الضرائب الجهوية، المستحقة أو غير المؤداة، وذلك عن الفترة السابقة لتاريخ هذا العقد و يعفي بالنيابة عن موكله بذلك الموثقة الممضية أسفله، من أية مسؤولية في هذا الموضوع. -----

الفصل التاسع:

تصرّيات طرفي العقد

- يصرح الطرفان المتعاقدان بأن الحالة المدنية لجميع الأطراف هي كما وردت في أعلى العقد وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير. -----

- يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بأن كافة العقار المبيع، غير مثقل بأي دين، رهن، أو أي حجز تحفظي أو تنفيذي، ولا أي تقييد احتياطي، أو أي مانع لنقل ملكيتهم للمشتري ما عدا ما تم التخصيص عليه مسبقاً بالفصل السادس من هذا العقد. -----

ويشير البائع بالنيابة كذلك، على أن كافة الملك المبيع، ليس إلى حدود هذا التاريخ موضوع أي حق للشفعة أو دعوى بطلان أو نزاع للملكية. -----

- وإذا حدث وكان هذا العقار، محل تقييدات غير ما ورد في التصريح أعلاه، فإن الباعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يلتزمون ويتعهدون من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق بإزالة النزاعات من أي نوع والتشطيب على تلك التقييدات خلال الشهر الموالي للإخبار الودي المبعوث به إلى محل مخابراتهم، ويتحملون جميع الصوائر اللازمة لذلك، وكذا نفقات اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المترتبة نتيجة عدم إحترامهم لإلتزاماتهم. -----

الفصل العاشر:

التفويض

يقوم المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، بإعطاء، لكل حامل نظير هذا العقد وخاصة للموثقة الممضية أسفله أو من ينوب عنها جميع الصلاحيات الضرورية، للقيام بإجراءات تسجيله بمصلحة الضرائب الجهوية و تقييده بالصك العقاري عدد 43/63.650، بإيداعه لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة. -----
كما يعطي طرفا العقد، تفويضا تاما و خاصا للموثقة الموقعة أسفله من أجل توقيع أي مطلب، عند الضرورة، يؤكد صحة التفويت، و يسمح بتقييد المالك الجديد للعقار المبيع في الصك العقاري المذكور أعلاه. -----

الفصل الحادي عشر:

الإعتراف بإسداء النصح والإبراء

أقر الطرفان المتعاقدان، صراحة و عن طواعية، و بالخصوص السيد الغجدامي عبد الرحمان على أن الموثقة الممضية أسفله الأستاذة حفصة برى، قد قامت بإسداء النصح لهما، بخصوص ما تعلمه عن مضمون عقدهما، و بينت لهما بشكل مستفيض و كاف جميع الأبعاد و الآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التفويت، بصفة عامة وذلك طبقا للفصل 37 من قانون 09-32. -----

و صرح كل من الطرف البائع والمشتري، أيضا بأنهما على علم بمقتضيات مرجع الأئمة المتعلقة بالتفويتات - العقارية بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة أولاد حسون، و الصادر عن وزارة المالية و الإقتصاد، لفائدة المديرية الجهوية للضرائب، و الذي تم العمل به ابتداء من تاريخ 2015/07/06، من خلال توضيحات الموثقة الممضية أسفله -----



وفي الأخير وبعد تصريحهما بعظمهما بالأبعاد والآثار المترتبة عن هذا العقد، برأ كل من الطرف المشتري السيد العجداوي عبد الرحمان والطرف البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق ، بصفة مطلقة الأستاذة حفصة برى الموقعة أسفله من كل مسؤولية وتبعية بخصوص هذا الموضوع.

الفصل الثاني عشر: طلب التقييد بالسجلات العقارية

طبقاً لمقتضيات الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي عدل و تم بمقتضيات القانون رقم 07-14، يطلب الطرفان المتعاقدان من المحافظ على الأماك العقارية والرهون بمحافظة مراكش سيدي يوسف بن علي -تقييد هذا العقد بملف الصك العقاري عدد 43/63.650، مع تسليم شهادة الملكية ونظير الصك العقاري للسيد الغدامي عبد الرحمان-

الفصل الثالث عشر: اختيار الموطن و التبليغ

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية و القانونية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما بمحل إقامتهما الخاص المذكور

أعلاه. -----

و يعفي طرفا العقد الموثقة طبقا لمقتضيات المادة 47 من قانون 09.32، المنظم لمهنة التوثيق العصري من القيام بأي إجراء من إجراءات التبليغ.

ونشير على أن كل تبليغ يلزم إجراؤه بمقتضى بند أو أكثر من بنود هذا العقد، لا يكون صحيحا إلا إذا تم بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل في الموطن المختار أعلاه، ما لم يتفق على خلاف ذلك صراحة.

و يلزم كل طرف بإشعار الطرف الآخر بتغيير العنوان البريدي للموطن المختار، تحت طائلة عدم حجية هذا التغيير اتجاه الطرف الآخر.

الفصل الرابع عشر: مقتضيات مختلفة

لا يمكن إعتبار عدم تأكيد أي طرف من الطرفين على تنفيذ التزام ناجم عن هذا العقد، أو ممارسة خيار أو حق بمثابة تنازل عن الاستفادة من الآجال، المقتضيات، الخيارات أو الحقوق المعنية، حيث تستمر جميعها بترتيب آثارها الكاملة.

وأى تنازل من أى طرف عن الإستفادة من أى شرط من شروط هذا العقد لا يلزمه إلا إذا كان هذا التنازل معبراً عنه كتابة.

وفي حالة ما إذا كانت إحدى مقتضيات هذا العقد أو تنفيذها لأحد من سرياتها أو تنفيذها

المقتضىات الأخرى للعقد أو تحد من سريتها أو تنفيذها.



الفصل الخامس عشر : تصريحات خاصة وضمانات

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن جميع موكله و يضمن :
- بأنه إلى حدود تاريخ اليوم لا توجد أي دعوى، مسطرة تحكيم، تحريات، جلسات أو مساطر جارية، من شأنها المساس
بكمال أهليتهم من الناحية القانونية لإبرام و تنفيذ هذا العقد.
- بأن أصل تملك موكله، كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي
راضية لحقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقار سوي و يعطيهم سنداً للملكية يجعل كافة العقار المبيع قابلاً للتقويت، و أنه
حسب علمه و إلى حدود تاريخ هذا العقد، يصرح بأن هذا العقار ليس، موضوع أي حق للشفعة غير مصفى، ولا دعوى
بطلان أو إبطال، أو نزاع للملكية، و أنه لا يوجد أي مانع لبيعه من غير ما تم ذكره من تحملات.
كما أكد الطرف المشتري الحاضر شخصياً و من هو بالنيابة عن البائعين المذكورين أعلاه، تحت طائلة العقوبات
القانونية، جازمان بأنهما بكامل أهليتهما المدنية و أنهما ليسا حالياً في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو
توقف عن الأداء ولا يشوب أهليتهما القانونية أي مانع للتصرف مهما كان نوعه.

الفصل السادس عشر : المحاكم المختصة

إن محاكم مراكش هي المختصة للفصل في النزاعات التي يمكن أن تنتج عن تنفيذ بنود هذا العقد وتوابعه
القانونية.

الفصل السابع عشر : قراءة القوانين الضريبية

وبناء على مقتضيات القوانين الجبائية يصرح كل من الطرف البائع بالنيابة و الطرف المشتري، بأن الموثقة
الممضية أسفله قد شرحت لهما مقتضيات الفصل 186 (ب 2). من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات
المطبقة في تغيير الثمن الحقيقي، أو نقصان الثمن المقيد في العقد، ويصرحان بمعرفتهما التامة بالمقتضيات المذكورة
وبأن الثمن المشار إليه في العقد هو الثمن الحقيقي والكلي المتفق عليه.
وقد أطلعتهما الموثقة أيضاً على مقتضيات الفصول 143 و 218 من المدونة العامة للضرائب، المتعلقة
بحق الشفعة لفائدة الدولة وذلك جراء نقصان الثمن عكس الثمن الحقيقي.
وقد علما الطرفان بمقتضيات الفصل 187 من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في
إطار الغش أو المشاركة فيه.
وعلمنا كذلك بمقتضيات الفصل 208 المتعلقة بالتماطل في الأداء أو الأداء بعد فوات الآجال القانونية.
وكذا بمقتضيات الظهير المؤرخ رقم 1-00-175 في 3 ماي 2000 المحدث للقانون 15/97 المتعلق بمدونة
تحصيل الديون العمومية.

الفصل الثامن عشر : التزام خاص بأداء الإيرادات العقارية (الضريبة على الأرباح العقارية)

وفي هذا الصدد، يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق أمام المشتري السيد العجداوي عبد الرحمان و كذا
الموثقة الممضية أسفله بالتزامه الشخصي بتقديم جميع التصاريح المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية، وأداء
المبالغ المتعلقة بالإيرادات العقارية الناتجة عن تقويت هذا الملك العقاري من طرف موكله، وذلك داخل أجل
ثلاثون (30) يوما، والمبتدئة من تاريخ توقيع هذا العقد، طبقاً لمقتضيات المادة 83 من المدونة العامة للضرائب، مع
علمه بأن جميع ثمن البيع قد تم تأديته أمام الموثقة و مروراً بحساباتها وبهذا يبرئها من أية مسؤولية في هذا الصدد،

الفصل التاسع عشر : مطلب من أجل تحرير العقد

يصرح الطرفان الحاضران، أمام الموثقة الموقعة أسفله، بموافقتهما على تحرير عقد البيع باللغة العربية طبقاً
لمقتضيات الفصل 42 من القانون 32-09، المنظم لعملية التوثيق العقاري بالمغرب، و إقرار السيد بلخالفي توفيق



بعدم جهله لهذه الأخيرة , و بقرائنه لعقد البيع العقاري , مصرحان أيضا إستيعابهما الجيد لمحتوياته , و بالخصوص السيد الغدامي عبد الرحمان بإطلاعه على مضامينه عن طريق شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا .

الإعفاء

الفصل العشرون :

يعفي الطرفان المتعاقدان صراحة , الموثقة الموقعة أسفله , من الإستعانة بمترجم محلف ويصرحان بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32 وعدم وجود أي صعوبة في تلقيهما للعقد , ويعترفان كلاهما بفهمهما لمضامين هذا التوثيق العقاري , مع تأكيدهما لإستيعابهما الجيد لمحتوياته المحررة باللغة العربية , والتي يقرانها بدون تحفظ , و بالخصوص المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان , من خلال شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا .

قراءة العقد و الإطلاع على مضامينه

الفصل الحادي و العشرون :

يصرح البائع بالنيابة السيد بنخالفني توفيق , بأنه قرأ عقد البيع العقاري و إطلع على مضامينه من طرفه , أما الطرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان , فيصرح هذا الأخير أنه إطلع , على نفس المضامين فصلا فصلا عن طريق الشروحات الموجهة له من قبل الموثقة الممضية أسفله , أثناء قرائتها للعقد الرسمي بكامله , باللغة العربية الفصحى والعامية معا , معترفان كلاهما بفهمها له و قبولهما له بدون أي تحفظ و بأن جميع مضامينه تابعة من إرادتهما الخاصة , طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 09.32 .

إثباتا لما ذكر بالعقد .

حرر و أنجز بمراكش

بديوان الأستاذة برى حفصة

سنة ألفين و ثمانية عشر ميلادية . (2018)

اليوم الثلاثون (30) من يناير , على الساعة الخامسة مساء (17H00MINS)

وبعدما قرأت الموثقة على الطرفان مضمون عقد البيع العقاري , قرعه البائع بالنيابة , وفهماه كلاهما , وأمضياه في التاريخ

والوقت المذكورين أعلاه

في ثمان (08) صفحات محررة باللغة العربية .

يدون نقص أو إسترجاع

سجل في مراكش بتاريخ : 2018/02/05

سجل المداخل عدد : 2018/ 4943 . أمر بإستخلاص عدد : 2018/4324

مرجع الأداء عدد : 7013393261180

نسخة مطابقة للأصل في أربع (04) بيانات

نسخة مطابقة للأصل



نسخة رسمية

بتاریخ: ۳۰ جنوری ۱۹۸۵

سجل عدد: Rep 12/2010



- السيد بلخالي¹ حميد
 - السيد بلخالي¹ العزيزة
 - السيد ارقبي¹ احمد
 - السيد لغفور¹ عاكف

100

١٢٠ - السيد الفخامى كمال الدين

الحمد لله الذي جعل

الأستاذة حفصة بيري

مسئله

رض: 68930228

في 30 يناير 2018

عقد بيع كلي

نسخة مطابقة للأصل

مثل أمام الأستاذة بربى حفصة موثقة بمراكش، الموقعة أسفله

- السيد بلخالفي توفيق (Mr BELKHALFI TAOUFIQ) ابن السيد حميد وابن السيدة عائشة بنت أحمد، مهندس، الساكن بمراكش، شارع يعقوب المنصور، إقامة الدالية عمارة 4 شقة رقم 10، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E319233، صالحة إلى غاية 14/06/2020، جنسيته مغربية، مزداد بمراكش بتاريخ 1967/06/30،

نيابة عن:

1- السيد بلخالفي حميد (Mr BELKHALFI HAMID)، ابن السيد البشير بن المكي وابن السيدة راضية بنت الهاشمي، مهندس، الساكن بمراكش الحي الشتوي، زنقة شفشاون رياض سعاد، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98326، صالحة إلى غاية 2020/09/08. جنسيته مغربية، مزداد بمراكش المدينة، بتاريخ 1942/12/20.

متزوج حسب الشريعة الإسلامية بالسيدة نشور عائشة سنة 1962 بمراكش. حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1962/07/08 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

2- السيدة بلخالفي الغزيرة (Mme BELKHALFI LAAZIZA)، ابنة السيد البشير بن المكي وابنة السيدة راضية بنت الهاشمي، ربة بيت، الساكنة بمراكش، آسيف، بركة البهجة فيلا بلخالفي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K5911، صالحة إلى غاية 16/03/2019.

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1952/01/20، متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد السعيد محمد سنة 1969 بمراكش. حسب نسخة من عقد زواجهما المؤرخ في 1969/06/26 دون اتفاق مبرم في إطار الفصل 49 من مدونة الأسرة والمسلمة بنفس اليوم للموثقة الموقعة أسفله.

3- السيدة نشور عائشة (Mme NACHOR AICHA)، ابنة السيد احمد وابنة السيدة فاضمة بنت ابريك، ربة بيت، الساكنة بمراكش، الحي الشتوي زنقة شفشاون رياض سعاد، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E98325، صالحة إلى غاية 08/09/2020.

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1943/01/01، متزوجة حسب الشريعة الإسلامية بالسيد بلخالفي حميد سنة 1962 بمراكش. وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر باستخلاص عدد: 2018/3432، سجل عدد: 2018/3936، مرجع الأداء عدد: 7013373617181.

ونبابة أيضا عن:



4-السيدة القبي راضية (Mme EL KOBBI RADIA) ابنة السيد الهاشمي وابنة السيدة الخودة بنت محمد، ربة بيت، الساكنة بمراكش، زنقة شفشاون رياض سعاد الحي الشتوي، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم E8107، صالحة إلى غاية 15/12/2021-----

جنسيتها مغربية، مزدادة بمراكش بتاريخ 1922/01/01، أرملة -----
وذلك بمقتضى وكالة رسمية مؤرخة في 2018/01/25، مسجلة بمراكش بتاريخ 2018/01/26، أمر باستخلاص عدد: 2018/3427، سجل عدد: 2018/3931، مرجع الأداء عدد: 7013373670186. -----
بصفته نائب عن جميع البائعين المذكورين أعلاه من جهة أولى-----

-السيد الغجدامي عبد الرحمان (Mr EL GHOUJDAMI ABDERRAHMAN) ابن السيد أحمد وابن السيدة فاطمة بنت الجيلالي، فلاح، الساكن بمراكش، الحي المحمدي تجزئة الأحباس سقر رقم 81، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم E64567، صالحة إلى غاية 2019/04/14. -----
جنسيته مغربية، مزداد بتاريخ 1953/01/01، بمراكش -----
متزوج حسب الشريعة الإسلامية بكل من السيدة التاقي مينة سنة 1974 و السيدة معياد فتيحة سنة 1995 بمراكش معا-----

بصفته مشتري من جهة ثانية-----
يلتزم طرفا العقد من الوثيقة الممضية أسفله، إضفاء الصبغة الرسمية على الإتفاقات المبرمة بينهما بدون تدخلها أو مشاركتها في المفاوضات السابقة لهذا العقد، حيث تعتبر الوثيقة مجرد محررة رسمية له، وذلك طبقا لمقتضيات المادتين 35 و 48 من القانون 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري. -----

الفصل الأول : بيع عقاري لأرض فلاحية

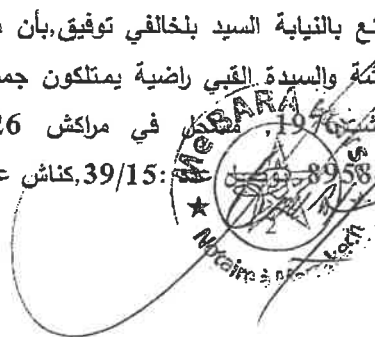
إن السيد بلخالفي توفيق، المائل بصفته بائع بالنيابة عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، و الحاضر من جهة أولى بصفته وكيل لهؤلاء، يفوت تحت جميع الضمانات الواقعية العادية والقانونية الشاملة الأكثر اتساعا في المواد المماثلة؛ للسيد الغجدامي عبد الرحمان، المائل بصفته مشتري من جهة ثانية، والذي يقبل منه بالنيابة كافة العقار المذكور أسفله :-----

الفصل الثاني : بيان و تعيين كافة العقار المبيع

كافة الملك المسمى " التوفيق " الكائن بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة أولاد حسون، المحل المدعو الطويحينة، و المشتمل على أرض فلاحية، والبالغة مساحتها الإجمالية هكتارا واحدا و إثتان و أربعون آرا و تسعة سنتيات-----
(01Ha 42 Are 09 Ca)، الكل موضوع الصك العقاري عدد 63.651/43. -----
قبل المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، هذا الملك، كما هو موجود و ممتد و متواصل، و مع ما يحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير أي استثناء و لا تحفظ و كما هو معروف بعد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا و بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بشيء بسبب ذلك. -----

الفصل الثالث : مرجع الملكية

يعفي طرفا العقد الوثيقة الممضية أسفله، من إنجاز أصل تملك كافة العقار المبيع، و يصرحان بالرجوع من أجل ذلك إلى البيانات المدونة في الصك العقاري عدد 63.651/43. -----
ومن أجل متطلبات التسجيل يطرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بأن موكله كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يمتلكون جميعا كافة العقار على الشياخ، بمقتضى: 1- عقد رسمي مؤرخ في 03 غشت 1976، مسجل في مراكش 1976/08/26، سجل المداخل عدد: 1817/4، أمر باستخلاص عدد: 89584/1533، كفاش عدد: 39/15، E17B/819. -----



2- رسم إرثاء عدلي مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1410 الموافق لـ 1989/12/25، حفظ تحت

عدد: 15129. بتاريخ 1989/12/25.

تصريح لمصلحة التسجيل

الفصل الرابع :

يطلب طرفا العقد من قابض إدارة الضرائب المختص، تسجيل هذا العقد طبقا لمقتضيات الفصل 133-I-زاي

من مدونة الضرائب العمومية لسنة 2017.

حق الملكية والانتفاع

الفصل الخامس:

يصبح المشتري السيد الفجدامي عبد الرحمان، مالكا لكافة العقار، ابتداء من تاريخ تقييد هذا العقد بالصك العقاري عدد 63.651/43، طبقا لمقتضيات الفصلين 66 و 67 من ظهير 12 غشت 1913 المنظم لمسطرة التحفيظ

العقاري كما وقع تعديلها و تتميمهما بمقتضى القانون رقم 07-14.

و يكون له الحق في الإستغلال و التصرف بالحيازة الفعلية لصالحه، ابتداء من تاريخ اليوم، خاليا من أي إحتلال أو كراء أو توظيفين كيفما كان نوعه.

الشروط والتحملات

الفصل السادس :

تم هذا البيع طبقا للشروط والتكاليف العادية، الفعلية و القانونية، الواسعة الجاري بها العمل في هذا الشأن و يلتزم كل من المشتري السيد الفجدامي عبد الرحمان والبايع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية بتنفيذها لاسيما التالية و هي:

- أخذ السيد الفجدامي عبد الرحمان للعقار المبيع، على الحالة التي يوجد عليها في الوقت الراهن دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو إنقاص للثمن المحدد والمتفق عليه لأي سبب من الأسباب كان، وبالأخص لعيب في الأرض؛

- تحمله لجميع حقوق الإرتفاق المترتبة على العقار المبيع مهما كان نوعها، الظاهرة منها أو الخفية، المستمرة أو المنقطعة، و ينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت.

- وفي هذا الصدد يصرح طرفا العقد، بأنه يتعين الرجوع إلى البيانات المضمنة في الصك العقاري عدد 63.651/43.

و يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق كذلك، بأن العقار المبيع غير مثقل بأي رهن، أو تحمل عقاري، أو إرتفاق، باستثناء ما هو وارد بصك العقاري و نخص بالذكر:

1- حق مرور عبارة عن مرور مشترك عرضه 12 مترا والمقيد بتاريخ 2017/07/26، (سجل 13 ت

عدد: 262).

2- منطقة تراجع عرضها 10 أمتار من أجل توسيع الطريق الوطنية رقم 09، والمقيدة بتاريخ

2017/07/26، (سجل 13 ت عدد: 262).

و يصرح المشتري السيد الفجدامي عبد الرحمان، في هذا الصدد، بأنه على علم بهذه التقيدات المذكورة

أعلاه.

- تحمل المشتري كذلك، ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد، سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة عن هذا العقد و توابعه القانونية و العادية و كذا جميع التكاليف و التصريح بالضرائب و الرسوم المتعلقة بكافة العقار المبيع، كيفما كان نوعها، بشكل لا يكون الشاعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية متابعون أبدا بأي شخص في المستقبل ذلك.

أما بالنسبة للتكاليف، الضرائب و الرسوم السابقة و المستحقة في تاريخ توقيع هذا العقد، الصادرة أو التي



ستصدر فيما بعد عن إدارة الضرائب الجهوية، المؤداة منها أو غير المؤداة، فيلتزم البائعون كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية، من خلال وكيلهم السيد بلخالفي توفيق بأدائها حسب نسبة تملكهم-----

الفصل السابع : ثمن البيع

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بين طرفي العقد، ومقابل ثمن إجمالي قدره مبلغ مليونين إثنين أربعمائة و ثلاثة آلاف وسبعمائة و تسعة و سبعون درهما (2.403.779,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، بواسطة شيك سلسلته BKB ورقمه 7629228، مسحوب من لدن القرض الفلاحي للمغرب (CREDIT AGRICOLE DU MAROC)، وكالة محمد الخامس الكائنة ب 15، شارع محمد الخامس مراكش، يوم توقيعه لهذا العقد، في حضور الموثقة الموقعة أسفله و بالمرور من حساباتها، لفائدة جميع البائعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق، والذي يعترف نيابة عنهم بذلك ويمنح للمشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان إبراءا تاما و مخالصة نهائية لجميع المبلغ بدون أي تحفظ.-----

وتمت المخالصة بمبلغ مليونين إثنين أربعمائة و ثلاثة آلاف وسبعمائة و تسعة و سبعون

درهما (2.403.779,00 درهم)

الفصل الثامن : الإبداع

إتفق طرفا العقد، على أن يبقى مبلغ مليونين إثنين أربعمائة و ثلاثة آلاف وسبعمائة و تسعة و سبعون درهما (2.403.779,00 درهم)، والذي تمت تأديته من طرف السيد الغجدامي عبد الرحمان من ماله الخاص، مودعا لدى الموثقة الممضية أسفله، و سيتم دفع هذا المبلغ أو ما تبقى منه إن إقتضى الحال، للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية و منها تسجيل العقد بالمصلحة الجهوية للضرائب بمراكش وكذا تقييده بالسجلات العقارية وحصول الموثقة على شهادة أداء الضرائب التي تثقل العقار المبيع، طبقا لمقتضيات الفصل 95 من مدونة تحصيل الديون العمومية.-----

تقسيم ثمن البيع

للتذكير، حدد ثمن بيع الملك العقاري في مبلغ إجمالي قدره و نهايته مليونين إثنين أربعمائة و ثلاثة آلاف وسبعمائة و تسعة و سبعون درهما (2.403.779,00 درهم)، و في هذا الصدد، نشير على أن هذا الثمن المودع لدى الموثقة الممضية أسفله، سيتم أدائه للبائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، حسب حصة كل واحد من موكليه و المحددة كالآتي:-----

-نسبة 38/120 سهما للسيد بلخالفي حميد، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ سبعمائة و واحد و ستون ألفا و مائة و ستة و تسعون درهما و ثمانية و ستون سنتيما (761.196,68 درهم).-----

-نسبة 31/120 سهما للسيدة بلخالفي العزيزة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ ستمائة و عشرون ألفا و تسعمائة و ستة و سبعون درهما و أربعة و عشرون سنتيما (620.976,24 درهم).-----

-نسبة 27/120 سهما للسيدة القبي راضية، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ خمسمائة و أربعون ألفا و ثمانمائة و خمسون درهما و ثمانية و عشرون سنتيما (540.850,28 درهم).-----

-نسبة 24/120 سهما للسيدة نشور عائشة، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية والمحدد في مبلغ أربعمائة و ثمانون ألفا و سبعمائة و خمسة و خمسون درهما و ثمانون سنتيما (480.755,80 درهم).-----

و للتوضيح فقط، فإن هذه المبالغ يمكن أن تخصم منها المبالغ المدفوعة بالرسوم الضريبية إن إقتضى الحال و تلك المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية أيضا، حسب نسبة تملكهم، قبل تسليمها، لوكيلهم السيد بلخالفي توفيق.-----

4

ترخيص من أجل إقتطاع المبالغ الضريبية

وفي هذا الصدد، يرخّص البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، مسبقاً، بعد إستيفاء الإجراءات القانونية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، للموثقة الأستاذة برى حفصة، عند الضرورة إقتطاع وتأدية جميع المبالغ الضريبية والرسوم العقارية لفائدة الدولة وإدارة الضرائب المغربية، والتي من الممكن أن تثقل العقار المبيع، من جميع المبالغ المودعة لديها، -قصد الحصول على شهادة التسليم الضريبي- الصادرة منها أو التي لم تصدر بعد عن مصلحة الضرائب الجهوية، المستحقة أو غير المؤداة، وذلك عن الفترة السابقة لتاريخ هذا العقد و يعفي بالنيابة عن موكله بذلك الموثقة الممضية أسفله، من أية مسؤولية في هذا الموضوع.

تصريحات طرفي العقد

الفصل التاسع:

- يصرح الطرفان المتعاقدان بأن الحالة المدنية لجميع الأطراف هي كما وردت في أعلى العقد وأنه لم يطرأ عليها أي تغيير.

- يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق بأن كافة العقار المبيع، غير مثقل بأي دين، رهن، أو أي حجز تحفظي أو تنفيذي، ولا أي تقييد احتياطي، أو أي مانع لنقل ملكيتهم للمشتري ما عدا ما تم التنصيص عليه مسبقاً

بالفصل السادس من هذا العقد

ويشير البائع بالنيابة كذلك، على أن كافة الملك المبيع، ليس إلى حدود هذا التاريخ موضوع أي حق للشفعة أو دعوى بطلان أولئزع للملكية.

- وإذا حدث وكان هذا العقار، محل تقييدات غير ما ورد في التصريح أعلاه، فإن الباعين كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزیزة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي راضية يلتزمون ويتعهدون من خلال ممثلهم السيد بلخالفي توفيق بإزالة النزاعات من أي نوع والتشطيب على تلك التقييدات خلال الشهر الموالي للإخبار الودي المبعوث به إلى محل مخابراتهم، ويتحملون جميع الصوائر اللازمة لذلك، وكذا نفقات اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المترتبة نتيجة عدم إحترامهم لإلتزاماتهم.

ا لتفويض

الفصل العاشر:

يقوم المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان، بإعطاء، لكل حامل نظير هذا العقد وخاصة للموثقة الممضية أسفله أو من ينوب عنها جميع الصلاحيات الضرورية، للقيام بإجراءات تسجيله بمصلحة الضرائب الجهوية و تقييده بالصك العقاري عدد 43/63.451، بإيداعه لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة.

كما يعطي طرفا العقد، تفويضا تاما و خاصا للموثقة الموقعة أسفله من أجل توقيع أي مطلب، عند الضرورة، يؤكد صحة التفويت، و يسمح بتقييد المالك الجديد للعقار المبيع في الصك العقاري المذكور أعلاه.

الإعتراف بإسداء النصح و الإبراء

الفصل الحادي عشر:

أقر الطرفان المتعاقدان، صراحة و عن طواعية، و بالخصوص السيد الغجدامي عبد الرحمان على أن الموثقة الممضية أسفله الأستاذة حفصة برى، قد قامت بإسداء النصح لهما، بخصوص ما تعلمه عن مضمون عقدهما، و بينت لهما بشكل مستفيض و كاف جميع الأبعاد و الآثار القانونية و الجبائية المترتبة عن هذا التفويت، بصفة عامة وذلك طبقاً للفصل 37 من قانون 32-09.

و صرح كل من الطرف البائع والمشتري، أيضا بأنهما على علم بمقتضيات مرجع الأئمة المتعلقة بالتفويتات العقارية بعمالة مراكش، دائرة البور، جماعة أولاد حسون، و الصادر عن وزارة المالية و الإقتصاد، لفائدة المديرية الجهوية للضرائب، و الذي تم العمل به ابتداء من تاريخ 2015/07/06، من خلال توضيحات الموثقة الممضية أسفله



و يقرآن كذلك من خلال المقتضيات التي تم ذكرها، على أن هذه الأخيرة، أعلمتهما بإمكانية مراجعة الثمن التقويمي للعقار المبيع، في حالة إذا اتضح و ثبت للمديرية الجهوية للضرائب، على أن القيمة العقارية المصرح بها أعلاه، أدنى، مقارنة بالقيمة التي تم التنصيص عليها، في مرجع الأثمنة العقارية، وبهذا، يعفي كل من الطرف البائع و كذا الطرف المشتري الموثقة من كل مسؤولية في هذا الموضوع.

كما يعترفان كذلك، بأن الموثقة قد أعلمتهما بمقتضيات الفصل الثاني من القانون 08-39 المتعلق بالحقوق العينية و الذي ينص على أن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه و تكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعني بها هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها.-----
و أن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو إستعماله شريطة أن يرفع الدعوى القضائية بحقه داخل أجل أربع (4) سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه.

وفي الأخير وبعد تصريحهما بعلمهما بالأبعاد والآثار المترتبة عن هذا العقد، برأ كل من الطرف المشتري السيد الغدامي عبد الرحمان والطرف البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق، بصفة مطلقة الأستاذة حفصة برى الموقعة أسفله من كل مسؤولية وتبعية بخصوص هذا الموضوع.

الفصل الثاني عشر: طلب التقييد بالسجلات العقارية

طبقا لمقتضيات الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي عدل و تم بمقتضيات القانون رقم 07-14، يطلب الطرفان المتعاقدان من المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بمحافظة مراكز سيدي يوسف بن علي :- تقييد هذا العقد بملف الصك العقاري عدد 43/63.651، مع تسليم شهادة الملكية ونظير الصك العقاري للسيد الغدامي عبد الرحمان.

الفصل الثالث عشر: إختيار الموطن و التبليغ

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية و القانونية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما بمحل إقامتهما الخاص المذكور أعلاه.

و يعفي طرفا العقد الموثقة طبقا لمقتضيات المادة 47 من قانون 09.32، المنظم لمهنة التوثيق العصري من القيام بأي إجراء من إجراءات التبليغ.-----
وتشير على أن كل تبليغ يلزم إجراؤه بمقتضى بند أو أكثر من بنود هذا العقد، لا يكون صحيحا إلا إذا تم بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل في الموطن المختار أعلاه، ما لم يتفق على خلاف ذلك صراحة.-----
و يلزم كل طرف بإشعار الطرف الآخر بتغيير العنوان البريدي للموطن المختار، تحت طائلة عدم حجية هذا التغيير إتجاه الطرف الآخر.

الفصل الرابع عشر: مقتضيات مختلفة

لا يمكن إعتبار عدم تأكيد أي طرف من الطرفان على تنفيذ إلزام ناجم عن هذا العقد، أو ممارسة خيار أو حق بمثابة تنازل عن الإستفادة من الآجال، المقتضيات، الخيارات أو الحقوق المعنية، حيث تستمر جميعها بترتيب آثارها الكاملة.

وأي تنازل من أي طرف عن الإستفادة من أي شرط من شروط هذا العقد لا يلزمه إلا إذا كان هذا التنازل معبرا عنه كتابة.

وفي حالة ما إذا كانت إحدى مقتضيات هذا العقد غير قابلة للتنفيذ لأي سبب كان، فلا يمكنها أن تمس المقتضيات الأخرى للعقد أو تحد من سريانها أو تنفذ على طرف غير متعلق بهذا العقد.



الفصل الخامس عشر : تصريحات خاصة وضمانات

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق عن جميع موكله و يضمن :
- بأنه إلى حدود تاريخ اليوم لا توجد أي دعوى، مسطرة تحكيم، تحريات، جلسات أو مساطر جارية، من شأنها المساس
بكمال أهليتهم من الناحية القانونية لإبرام و تنفيذ هذا العقد.
- بأن أصل تملك موكله، كل من السيد بلخالفي حميد، السيدة بلخالفي العزيرة، السيدة نشور عائشة و السيدة القبي
راضية لحقوقهم المشاعة المرتبطة بالعقار سوي و يعطيهم سنداً للملكية يجعل كافة العقار المبيع قابلاً للتفويت، و أنه
حسب علمه و إلى حدود تاريخ هذا العقد، يصرح بأن هذا العقار ليس، موضوع أي حق للشفعة غير مصفى، ولا دعوى
بطلان أو إبطال، أو نزاع للملكية، و أنه لا يوجد أي مانع لبيعه من غير ما تم ذكره من تحملات.
كما أكد الطرف المشتري الحاضر شخصياً و من هو بالنيابة عن البائعين المذكورين أعلاه، تحت طائلة العقوبات
القانونية، جازمان بأنهما بكامل أهليتهما المدنية و أنهما ليسا حالياً في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو
توقف عن الأداء ولا يشوب أهليتهما القانونية أي مانع للتصرف مهما كان نوعه.

الفصل السادس عشر : المحاكم المختصة

إن محاكم مراكش هي المختصة للفصل في النزاعات التي يمكن أن تنتج عن تنفيذ بنود هذا العقد وتوابعه
القانونية.

الفصل السابع عشر : قراءة القوانين الضريبية

وبناء على مقتضيات القوانين الجبائية يصرح كل من الطرف البائع بالنيابة و الطرف المشتري، بأن الموثقة
الممضية أسفله قد شرحت لهما مقتضيات الفصل 186 (ب 2)، من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات
المطبقة في تغيير الثمن الحقيقي، أو نقصان الثمن المقيّد في العقد، ويصرحان بمعرفتهما التامة بالمقتضيات المذكورة
وبأن الثمن المشار إليه في العقد هو الثمن الحقيقي والكلي المتفق عليه .
وقد أطلعتهما الموثقة أيضاً على مقتضيات الفصولين 143 و 218 من المدونة العامة للضرائب، المتعلقة
بحق الشفعة لفائدة الدولة وذلك جراء نقصان الثمن عكس الثمن الحقيقي.
وقد علما الطرفان بمقتضيات الفصل 187 من المدونة العامة للضرائب المتعلقة بالعقوبات المطبقة في
إطار الغش أو المشاركة فيه.

وعلماً كذلك بمقتضيات الفصل 208 المتعلقة بالتماطل في الأداء أو الأداء بعد فوات الآجال القانونية .
وكذا بمقتضيات الظهير المؤرخ رقم 1-00-175 في 3 ماي 2000 المحدث للقانون 15/97 المتعلق بمدونة
تحصيل الديون العمومية.

الفصل الثامن عشر : التزام خاص بأداء الإيرادات العقارية (الضريبة على الأرباح العقارية)

وفي هذا الصدد، يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق أمام المشتري السيد العجداوي عبد الرحمان و كذا
الموثقة الممضية أسفله بالتزامه الشخصي بتقديم جميع التصاريح المتعلقة بالضريبة على الأرباح العقارية، وأداء
المبالغ المتعلقة بالإيرادات العقارية الناتجة عن نفويت هذا الملك العقاري من طرف موكله، وذلك داخل أجل
ثلاثون (30) يوماً، والمبتدئة من تاريخ توقيع هذا العقد، طبقاً لمقتضيات المادة 83 من المدونة العامة للضرائب، مع
علمه بأن جميع ثمن البيع قد تم تأديته أمام الموثقة و مروراً بحساباتها وبهذا يبرئها من أية مسؤولية في هذا الصدد،

الفصل التاسع عشر : مطلب من أجل تحرير العقد

يصرح الطرفان الحاضران، أمام الموثقة الموقعة أسفله، بموافقتهما على تحرير عقد البيع باللغة العربية طبقاً
لمقتضيات الفصل 42 من القانون 32-09، المنظم لميثاق المصارف بالمغرب، و إقرار السيد بلخالفي توفيق



بعدم جهله لهذه الأخيرة , و بقرائنه لعقد البيع العقاري , مصرحان أيضا إستيعابهما الجيد لمحتوياته , و بالخصوص السيد الغجدامي عبد الرحمان بإطلاعه على مضامينه عن طريق شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا .

الفصل العشرون : الإعفاء

يعفي الطرفان المتعاقدان صراحة , الموثقة الموقعة أسفله , من الإستعانة بمترجم محلف ويصرحان بأنه لا حاجة لتطبيق مقتضيات المادة 38 من القانون 09-32 وعدم وجود أي صعوبة في تلقيهما للعقد , ويعترفان كلاهما بفهمهما لمضامين هذا التفويت العقاري , مع تأكيدهما لإستيعابهما الجيد لمحتوياته المحررة باللغة العربية , والتي يقرانها بدون تحفظ , و بالخصوص المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان , من خلال شروحات الموثقة الممضية أسفله باللغة العربية الفصحى والعامية معا .

الفصل الحادي والعشرون : قراءة العقد و الإطلاع على مضامينه

يصرح البائع بالنيابة السيد بلخالفي توفيق , بأنه قرأ عقد البيع العقاري و إطلع على مضامينه من طرفه , أما الطرف المشتري السيد الغجدامي عبد الرحمان , فيصرح هذا الأخير أنه إطلع , على نفس المضامين فضلا فضلا عن طريق الشروحات الموجهة له من قبل الموثقة الممضية أسفله , أثناء قرائنها للعقد الرسمي بكامله , باللغة العربية الفصحى والعامية معا , معترفان كلاهما بفهمها له و قبولهما له بدون أي تحفظ و بأن جميع مضامينه تابعة من إرادتهما الخاصة , طبقا لمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 09.32 .

. اثباتا لما ذكر بالعقد .

حرر و أنجز بمراكش
بديوان الأستاذة بربى حفصة
سنة ألفين و ثمانية عشر ميلادية . (2018)
اليوم الثلاثون (30) من يناير , على الساعة الخامسة مساء (17H00MINS)
ويعدما قرأت الموثقة على الطرفان مضمون عقد البيع العقاري , قرءه البائع بالنيابة , وفهماه كلاهما , وأمضياه في التاريخ والوقت المذكورين أعلاه
في ثمان (08) صفحات محررة باللغة العربية .
يدون نقص أو إسترجاع

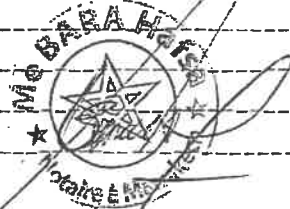
سجل في مراكش بتاريخ : 2018/02/05 .

سجل المداخل عدد : 2018/ 4946 . - أمر بإستخلاص عدد : 2018/4326 -

- مرجع الأداء عدد : 7013393265188 .

نسخة مطابقة للأصل في أربع (04) صفحات

نسخة مطابقة للأصل



المرفق رقم 12: نسخة من مراسلة السيدة العزيزة بلخالفي
المؤرخة في 27 نونبر 2019.



مراكش بتاريخ: 2019/11/29

محضر: تبليغ

مرجعنا: 2019/799

نحن المفوض القضائي الموقع أسفله.

بناء على الظهير الشريف 23 / 6 / 1 المؤرخ 15 محرم 1427 الموافق 14

فبراير 2006 المتضمن للأمر بتنفيذ القانون 03 / 81 المتعلق بأحداث هيئة المفوضين القضائيين.

بناء على الطلب الذي تقدم به السيدة Belkhalfi Laaziza، حيث تلتمس منا العمل على تبليغ Versement du prix de vente des terrains، وذلك إلى السيد Taoufiq Belkhalfi، الكائن ب Cabinet d'architecture Rés. Dalia, Av Yaacoub El Mansour Prop Zaid 5, 4ème étage ونص التبليغ تجدونه رفقة هذا المحضر مؤشر عليه من طرفنا.

نشهد أنه بتاريخ: 2019/11/29 انتقل الكاتب المحلف التابع لمكتبنا السيد مصطفى احمامة إلى العنوان أعلاه وهناك وجد المعني بالأمر شخصيا حسب تصريحه رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية عرفه بصفته وموضوع مهمته، وبلغه بنسخة أصلية من التبليغ المطلوب تبليغه ووقع له على نسخة طبق الأصل منه تجدونها رفقة هذا المحضر مؤشر عليها من طرفنا.

وبمضمونه حررنا هذا المحضر للرجوع إليه عند الحاجة.

توقيع الكاتب المحلف:

تأشير المفوض القضائي:

محضر سجلي من طرف
المفوضين القضائيين
محلفين
(الفترة 2 من المادة 81 من القانون 03/81)

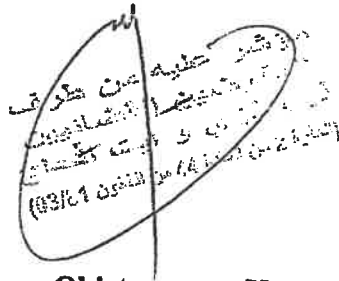
محضر سجلي من طرف
المفوضين القضائيين
محلفين
2019/11/29



29/11/2019

توقيع السيد
م. ع. ع.

Marrakech, le 27/11/2019



A Monsieur Taoufiq Belkhalfi
Cabinet d'architecture
Rés. Dalia, Av. Yaacoub El Mansour
Prop Ziad 5, 4^{ème} étage

Objet : Versement du prix de vente des terrains.
Ref : TF : 16080/43, 63645/43, 63646/43, 63647/43, 63648/43,
63649/43, 63650/43, 63651/43.

Monsieur,

En vertu de la procuration de vente que je vous ai donnée en date du 25/01/2018, enregistrée à Marrakech en date du 26/01/2018 sous les références OR :3432/2018, R.E :3936/2018, vous avez procédé par des actes notariés, en date du 30 Janvier 2018, à la vente de la totalité de mes parts indivises (31/120) dans les propriétés ci-dessous :

- La propriété dite «Melk Jebril» objet du titre foncier 16080/43, d'une superficie 1Ha84Are 32Ca, moyennant un prix global de 3.118.196dhs.
- La propriété dite «Al baraka» objet du titre foncier 63645/43, d'une superficie 1Ha08Are23Ca, moyennant un prix global de 1.830.959dhs.
- La propriété dite «Sidi Mohamed» objet du titre foncier 63646/43, d'une superficie 1Ha08Are, moyennant un prix global de 1.827.068dhs.
- La propriété dite «La Khadija» objet du titre foncier 63647/43, d'une superficie 1H06Are51Ca, moyennant un prix global de 1.801.861dhs.
- La propriété dite «Mehdi» objet du titre foncier 63648/43, d'une superficie 1Ha06Are83Ca, moyennant un prix global de 1.807.275dhs.
- La propriété dite «Bahja» objet du titre foncier 63649/43, d'une superficie 1H66Are41Ca, moyennant un prix global de 2.815.207dhs.
- La propriété dite «Attaisir» objet du titre foncier 63650/43, d'une superficie 1Ha41Are61Ca, moyennant un prix global de 2.395.658dhs.
- La propriété dite «Attaoufiq» objet du titre foncier 63651/43, d'une superficie 1H42Are09Ca, moyennant un prix global de 2.403.779dhs.

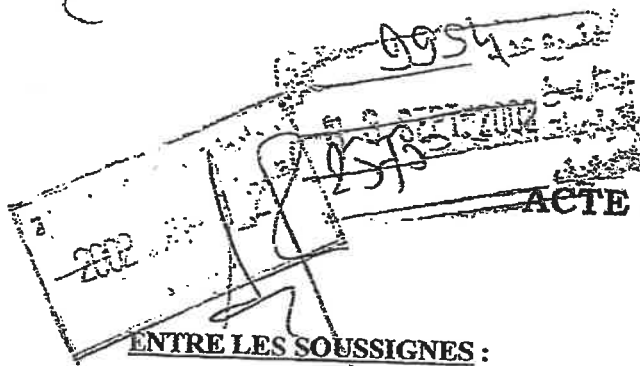
Par la présente, je vous mets en demeure de me verser le prix de vente de mes parts indivises dans lesdites propriétés, dans un délai n'excédant pas 15 jours à partir de la date de réception de la présente. A défaut, je serai dans l'obligation d'engager toutes les procédures légales pour faire valoir mes droits.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

JA

29/11/2019

المرفق رقم 13: نسخة من عقد البيع يفيد شراء السيدة العزيزة
بلخالفي لعقاراتها من شركة مونا



ACTE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. Monsieur Taoufiq Belkhalfi, agissant, en vertu des pouvoirs qu'il détient, au nom et pour le compte de la Société Immobilière Mouna sarl au capital social de 2.000.000 DH, au siège social à Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, dont le dossier spécial est ouvert à la conservation Foncière de Marrakech, sous le n° 1444, désigné ci-après le vendeur,

D'UNE PART

2. Madame El Kobbi Radia, demeurant à, Marrakech Riad Souad, Rue Chefchaouen Guéliz, titulaire de la C.I.N n° E. 8107, Veuve non remariée, désignée ci-après l'acquéreuse

Madame Belkhalfi Laaziza, demeurant à, Marrakech, Assif Barakat El Bahja, villa Belkhalfi Titulaire de la C.I.N n° K 5911, née le 20 Janvier 1952 à Marrakech, Mariée à Monsieur Essaid Mohamed, désignée ci-après l'acquéreuse,

Madame Nachor Aicha, demeurant à, Marrakech Riad Souad, Rue Chefchaouen Guéliz Titulaire de la C.I.N. n° E 98325, née en 1943 à Marrakech, Mariée à Monsieur Belkhalfi Hamid en 1961 à Marrakech, les trois désignées ci-après acquéreuses,

D'AUTRE PART

Il a été convenu et arrêté le présent acte sous-seing privé détaillé comme suit :

Article premier : vente immobilière

Le vendeur es-qualité cède par les présentes, en obligeant sa mandante à toutes les garanties de fait et de droit les plus étendus en pareille matière, aux acquéreuses qui acceptent dans l'indivision et par parts égales entre eux, les biens ci-après désignées.

Article Deuxième : Désignation

La totalité de la propriété dite « ZIAD 1 » sise à, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, constituée par la fraction divise n° 1, situé à la cave d'une superficie de 199 m² avec les 78,80/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, et la fraction divise n° 5, située au Rez de chaussé d'une superficie de 187 m², avec les 148,12/1000, des parties communes édifiées sur l'immeuble original, le tout objet du Titre Foncier n° 73420/04, consistant en une cave et un Magasin.

18.12.2000 n° 12150
n° 10138/0000 73204
E 112/3321

Sixante deux mille cinq
cent D.F.

La totalité de la propriété dite « **ZIAD 2** » sise à, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, constituée par la fraction divise n° 9, situé au 1^{er} étage d'une superficie de 244 m², avec les 193,27/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, faisant l'objet du Titre Foncier n° 73421, consistant en un plateau à usage de Bureau //

La totalité de la propriété dite « **ZIAD 3** » sise à, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, constituée par la fraction divise n° 13, situé au 2^{ème} étage d'une superficie de 244 m², avec les 193,27/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, faisant l'objet du Titre Foncier n° 73422, consistant en un plateau à usage de Bureau

La totalité de la propriété dite « **ZIAD 4** » sise à, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, constituée par la fraction divise n° 17, situé au 3^{ème} étage d'une superficie de 244 m², avec les 193,27/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, faisant l'objet du Titre Foncier n° 73423, consistant en un plateau à usage de Bureau //

La totalité de la propriété dite « **ZIAD 5** » sise à, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, constituée par la fraction divise n° 21, situé au 4^{ème} étage d'une superficie de 244 m², avec les 193,27/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, faisant l'objet du Titre Foncier n° 73424, consistant en un plateau à usage de Bureau

Tels que les biens se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances et tous les droits qui les attachent sans aucune exception, ni réserve.

Article Troisième : Origine de la propriété

Pour l'origine de la propriété, le vendeur es-qualité déclare qu'il est propriétaire de l'immeuble présentement vendu en vertu d'un acte dressé par Maître Zine Mustapha Notaire à Marrakech, le 14 février 1980, enregistré à Marrakech le 19 février 1980, RE 5/377-OR 456/176856, quittance 528 325 VOL : E 15 A/177.

Article Quatrième : Propriété- Jouissance

Les acquéreuses seront propriétaire de l'immeuble présentement vendu, à compter de l'inscription du présent acte sur les livres fonciers conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du Dahir du 12 Août 1913 relatifs aux immeubles immatriculés, et elles ont auront la jouissance par la perception des loyers à compter du 1^{er} Décembre 2001, qui s'élèvent à 35.000.00 DH, par mois.

Article Cinquième : Conditions

La présente vente est consentie et acceptée, sous les charges et conditions suivantes que les acquéreuses s'obligent à exécuter et à accomplir, à savoir :

- Prendre l'immeuble présentement vendu dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoirs prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit.

- Souffrir les servitudes passives apparentes ou occultes continues ou discontinues qui peuvent grever l'immeuble présentement vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur es-qualité.

A cet égard les soussignés déclarent se référer aux énonciations portées aux titres fonciers précités.

- Acquitter à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance les impositions, contributions et charges de toutes natures concernant l'immeuble présentement vendu.

Payer tous les frais, taxes et droit des présentes et de leurs suites.

Tous les taxes exclues à ce jour et non encore payées, restent à la charge du vendeur es-qualité qui s'y oblige.

Enfin les acquéreuses s'obligent solidairement et indivisément à respecter les clauses et charges stipulées dans le contrat de règlement de copropriété, et paieront tous les frais, droits des présentes et leurs suites.

Article Sixième : Prix de vente

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix global et forfaitaire de 2.500.000,00 DHS (Deux millions, cinq cent mille dirhams), versé en totalité par les acquéreurs au vendeur qui leurs reconnaît et leurs en donne bonne et valable quittance.

Dont quittance

Article Septième : Enregistrement

Les acquéreuses déclarent destiner l'immeuble vendu exclusivement à usage Administratif pendant une période de 3 années consécutives à compter du jour de l'acte.

En conséquence, elles requièrent Monsieur le Receveur Comptable de l'enregistrement de leurs faire bénéficier du tarif réduit (2.5%) prévu par le code de l'enregistrement.

Article Huitième : Réquisition

Les soussignés requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Marrakech de bien vouloir inscrire le présent acte de vente sur les titres foncier n° 73420/04-73421/04-73422/04-73423/04 & 73424/04.

Article Neuvième : Validité de l'acte

Le présent acte n'est valable et exécutoire qu'après légalisation des signatures des parties contractantes et acceptation de son dépôt à l'enregistrement.

Article Dixième : Litige

Tout litige sera réglé à l'amiable ou à défaut devant les tribunaux compétents de Marrakech.

LE VENDEUR ES-QUALITE

LES ACQUEREUSES


20
درهما



*Belkhal Tawfik D.
El Koubbi Radia.
Belkhal Mawiza.
Nechak Michia.*

*13.490
1.689
10/11/2019
207
13
1145
125*

ACTE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. Monsieur Taoufiq Belkhalfi, agissant, en vertu des pouvoirs qu'il détient, au nom et pour le compte de la Société Immobilière Mouna sarl au capital social de 2.000.000. DH, au siège social à Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, dont le dossier spécial est ouvert à la conservation Foncière de Marrakech, sous le n° 1444, désigné ci-après le vendeur,

ACHETEURS :

2. Madame El Kobbi Radia, demeurant à Marrakech Riad Souad, Rue Chefchaouen Guéliz, titulaire de la C.I.N n° E. 8107, Veuve non remariée, désignée ci-après l'acquéreuse

Madame Belkhalfi Lzaziza, demeurant à, Marrakech Assif Barakat El Bahja, villa Belkhalfi, Titulaire de la C.I.N n° K 5911, née le 20 Janvier 1952 à Marrakech, Mariée à Monsieur Essaid Mohamed, désignée ci-après l'acquéreuse,

Madame Nacher Aicha, demeurant à, Marrakech Riad Souad, Rue Chefchaouen Guéliz Titulaire de la C.I.N. n° E 98325, née en 1943 à Marrakech, Mariée à Monsieur Belkhalfi Hamid en 1961 à Marrakech, les trois désignées ci-après acquéreuses.

Article premier : vente immobilière

Le vendeur es-qualité cède par les présentes, en obligeant sa mandante à toutes les garanties de fait et de droit les plus étendus en pareille matière, aux acquéreuses qui acceptent dans l'indivision et par parts égales entre eux, les biens ci-après désignées.

Article Deuxième : Désignation

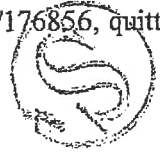
La totalité de la propriété dite « ZEIDOUNE 31 » sise à, Marrakech Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, consistant en une cave et Magasin, d'une superficie de 226 m², constituée par la fraction divise n° 66 et 73, avec les 270/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, le tout objet du Titre Foncier n° 59371/M.

La totalité de la propriété dite « ZEIDOUNE 32 » sise à, Marrakech Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, consistant en une cave et Magasin, constituée par la fraction divise n° 67 et 72, d'une superficie de 402 m², avec les 500/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, le tout objet du Titre Foncier n° 59372/M

Tels que les biens se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances et tous les droits qui les attachent sans aucune exception, ni réserve.

Article Troisième : Origine de la propriété

Pour l'origine de la propriété, le vendeur es-qualité déclare qu'il est propriétaire des Magasins présentement vendus en vertu d'un acte dressé par Maître Zine Mustapha Notaire à Marrakech, le 14 Février 1980, enregistré à Marrakech le 19 Février 1980, RE 5/377-OR 456/176856, quittance 528 325 VOL : E 15 A/177.



Article Quatrième : Propriété- Jouissance

Les acquéreuses seront propriétaire des Magasins présentement vendus, à compter de l'inscription du présent acte sur les livres fonciers conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du Dahir du 12 Août 1913 relatifs aux immeubles immatriculés, et elles ont auront la jouissance par la perception des loyers à compter du 1^{er} Janvier 2001, qui s'élèvent à 20.000,00 DH, par mois.

Article Cinquième : Conditions

La présente vente est consentie et acceptée, sous les charges et conditions suivantes que les acquéreusés s'obligent à exécuter et à accomplir, à savoir :

- Prendre les Magasins présentement vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoirs prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit.

- Souffrir les servitudes passives apparentes ou occultes continues ou discontinues qui peuvent grever les Magasins présentement vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur es-qualité.

A cet égard les soussignés déclarent se référer aux énonciations portées aux titres fonciers précités.

- Acquitter à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance les impositions, contributions et charges de toutes natures concernant l'immeuble présentement vendu.

Payer tous les frais, taxes et droit des présentes et de leurs suites.

Tous les taxes exclues à ce jour et non encore payées, restent à la charge du vendeur es-qualité qui s'y oblige.

Enfin les acquéreuses s'obligent solidairement et indivisément à respecter les clauses et charges stipulées dans le contrat de règlement de copropriété, et paieront tous les frais, droits des présentes et leurs suites.

Article Sixième : Prix de vente

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix global et forfaitaire de 1.100.000,00 DHS (Un millions, cent mille dirhams), versé en totalité par les acquéreuses au vendeur es-qualité qui leurs reconnaît et leurs en donne bonne et valable quittance.

Dont quittance



Article Septième : Réquisition

Les soussignés requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Marrakech de bien vouloir inscrire le présent acte de vente sur les titres foncier n° : 59371/M - 59372/M.

Article Huitième : Validité de l'acte

Le présent acte n'est valable et exécutoire qu'après légalisation des signatures des parties contractantes et acceptation de son dépôt à l'enregistrement.

Article Neuvième : Litige

Tout litige sera réglé à l'amiable ou à défaut devant les tribunaux compétents.

LE VENDEUR ES-QUALITE

20



LES ACQUEREUSES

Handwritten notes in Arabic script, including numbers 59371, 59372, 12123, 1429, and 75.

Handwritten notes in Arabic script, including the word 'Régistré' and other illegible text.

Handwritten signature or stamp at the bottom left.



ACTE DE VENTE

المملكة المغربية

20

درع



ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. Monsieur Taoufiq Belkhalfi, agissant, en vertu des pouvoirs qu'il détient, au nom et pour le compte de la Société Immobilière Mouna sarl au capital social de 2.000.000 DH, au siège social à Résidence Dalia Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, dont le dossier spécial est ouvert à la conservation Foncière de Marrakech, sous le n° 1444, désigné ci-après le vendeur,

D'UNE PART

2. Madame Belkhalfi Laaziza, demeurant à, Assif Barakat El Bahja, villa Belkhalfi Marrakech, titulaire de la C.I.N n° K. 5911 née le 20 Janvier 1952, Mariée à Monsieur Essaid Mohamed en 1970 à Marrakech, désigné ci-après l'acquéreur

D'AUTRE PART

Il a été convenu et arrêté le présent acte sous-seing privé détaillé comme suit :

Article premier : vente immobilière

Le vendeur es-qualité cède par les présentes, en obligeant sa mandante à toutes les garanties de fait et de droit les plus étendus en pareille matière à l'acquéreur qui accepte les biens ci-après désignés.

Article Deuxième : Désignation

La totalité de la propriété dite « ZEIDOUN 35 » sise à, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, consistant en un appartement n° 1 à usage d'habitation, d'une superficie de 127 m², situé au 1er étage de l'immeuble n° 4, comprenant 3 chambres un salon une cuisine une salle de bain et un WC, constituant la fraction divise n° 87, le tout, objet du T.F. n° 59 375 avec les 207/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, objet du Titre Foncier n° 55223.

La totalité de la propriété dite « ZEIDOUN 36 » sise à, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour Marrakech, consistant en un appartement n° 2 à usage d'habitation, d'une superficie de 131 m², situé au 1er étage de l'immeuble n° 4, comprenant 3 chambres un salon une cuisine une salle de bain et un WC, constituant la fraction divise n° 88, le tout, objet du T.F. n° 59 376 avec les 214/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, objet du Titre Foncier n° 55223.

Tels que les biens se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances et tous les droits qui les attachent sans aucune exception, ni réserve.

Article Troisième : Origine de la propriété

Pour l'origine de la propriété, le vendeur es-qualité déclare qu'il est propriétaire des 2 appartements présentement vendus en vertu d'un acte dressé par Maître Zine Mustapha Notaire à Marrakech, le 14 Février 1980, enregistré à Marrakech le 19 Février 1980, RE 5/377-OR 456/176856, quittance 528 325 VOL : E 15 A/177.

25.000.000 de

08.12.2000 31/10/2001
5237/2000 DV 78326
Vingt-cinq mille EN 78/315
de

203-16M-59326
20216

Article Quatrième : Propriété- Jouissance

L'acquéreur sera propriétaire des biens présentement vendus, à compter de l'inscription du présent acte sur les livres fonciers conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du Dahir du 12 Août 1913 relatifs aux immeubles immatriculés, et elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle et libre de toute occupation et de toute location à compter de ce jour.

Article Cinquième : Conditions

La présente vente est consentie et acceptée, sous les charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

- Prendre les appartements présentement vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoirs prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit.

- Souffrir les servitudes passives apparentes ou occultes continues ou discontinues qui peuvent grever les appartements présentement vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur es-qualité.

A cet égard les soussignés déclarent se référer aux énonciations portées aux titres fonciers précités.

- Acquitter à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance les impositions, contributions et charges de toutes natures concernant les appartements présentement vendus.

- Payer tous les frais, taxes et droit des présentes et de leurs suites.

Tous les taxes exclues à ce jour et non encore payées, restent à la charge du vendeur es-qualité qui s'y oblige.

Enfin l'acquéreur s'oblige solidairement et indivisément à respecter les clauses et charges stipulées dans le contrat de règlement de copropriété, et paiera tous les frais, droits des présentes et leurs suites.

Article Sixième : Prix de vente

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix global et forfaitaire de **1.000.000,00 DHS** (Un millions de dirhams), versé en totalité par l'acquéreur au vendeur es-qualité qui la reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Dont quittance

Article Septième : Enregistrement

L'acquéreur déclare destiner les appartements vendus à usage exclusif d'habitation pendant une période de 3 années consécutives à compter du jour de l'acte.

En conséquence, elle requiert Monsieur le Receveur Comptable de l'enregistrement de leur faire bénéficier du tarif réduit (2.5%) prévu par le code de l'enregistrement.

Article Huitième : Réquisition

Les soussignés requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Marrakech de bien vouloir inscrire le présent acte de vente sur les titres foncier n° 59 375 & 59 376.

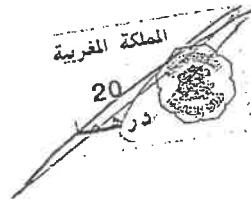
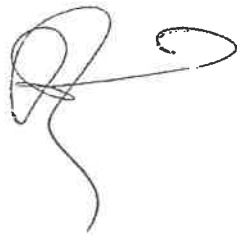
Article Neuvième : Validité de l'acte

Le présent acte n'est valable et exécutoire qu'après légalisation des signatures des parties contractantes et acceptation de son dépôt à l'enregistrement.

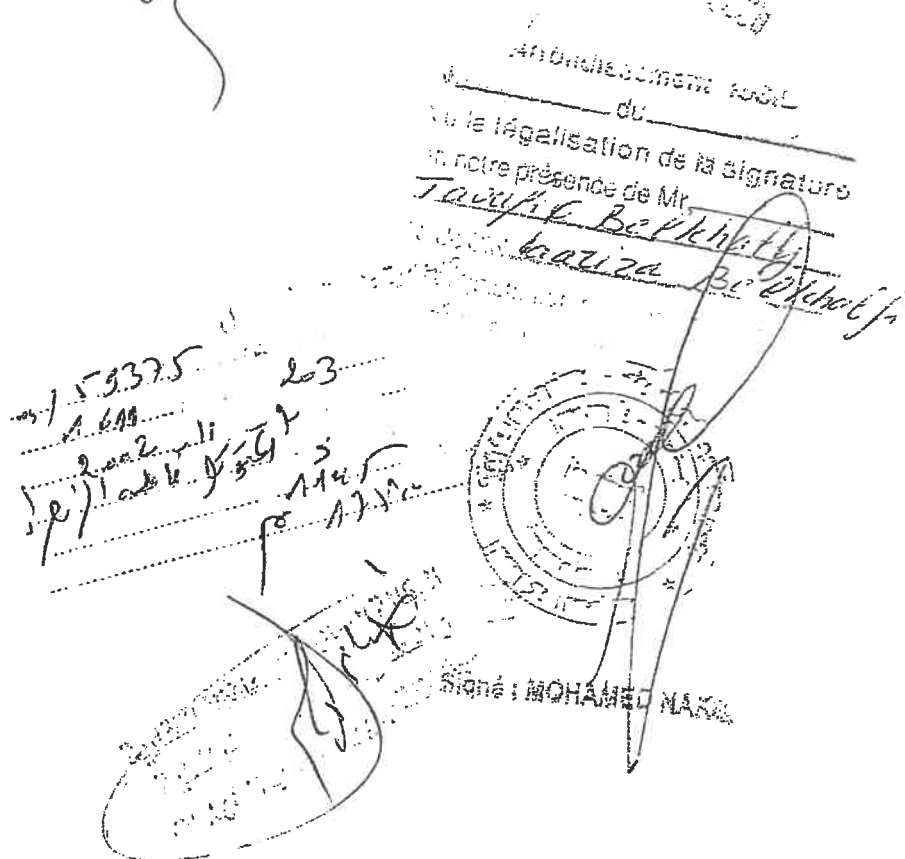
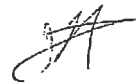
Article Dixième : Litige

Tout litige sera réglé à l'amiable ou à défaut devant les tribunaux compétents de Marrakech.

LE VENDEUR ES-QUALITE



L'ACQUEREUR



المرفق رقم 14: نسخ من شواهد الملكية المتعلقة بالعقارات
التالية زياد 1، زياد 2، زياد 3، زياد 4، زياد 5، زيدون 31، زيدون
32.



Digitally signed
by ABDELKEBIR
EL KHARKI
Date: 2019.09.16
09:24:56 +01:00



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كلير الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/59371 هي كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى " زيدون 31 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/59371 المتكون من: القسم المرفزة رقم 66-73، مساحتها 2 آر 26 سنتيار المشتملة على مستودع بالطابق الجوفي و متجر بالطابق الارضي 1000/270 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/55223 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش شارع يعقوب المنصور

بيانات المالك
1- حميد بلخالفي (HAMID BEL KHALFI) بنسبة 3/1 2- عائشة نشور (AICHA NACHOR) بنسبة 3/1 3- العزيزة بلخالفي (LAAZIZA BELKHALFI) بنسبة 3/1

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا : - التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيّد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

حرر بمراكش في: 2019/09/16 على الساعة 9 و 24 دقيقة و 37 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/09/16

طالب الشهادة : السعيد محمد



Digitally signed
by ABDELKEBIR
EL KHARKI
Date: 2019.09.09
10:22:08 +01:00



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/59372 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " زيدون 32 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/59372 المتكون من: القسم المرفزة رقم 67 / 72 , مساحتها 4 آر 2 سنتيار المشتملة على متجر بالطابق الارضي و مستودع بالطابق الجوفي 1000/1500 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/55223 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش شارع يعقوب المنصور
بيانات المالك
1- حميد بلخالفي بن البشير (HAMID BELKHALFI) بنسبة 3/1 2- عائشة نشور (AICHA NACHOR) بنسبة 3/1 3- العزيزة بلخالفي (LAAZIZA BELKHALFI) بنسبة 3/1
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
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 .

حرر بمراكش في: 2019/09/09 على الساعة 10 و 21 دقيقة و 55 ثانية

عن المحافظ وبأمر منه

سجل المداخليل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/09/09

طالب الشهادة : السعيد محمد



Digitally signed
by ZAHIR
HICHAM
Date: 2021.08.02
15:32:41 +01:00

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/73420 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى " زياد 1 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/73420 المتكون من: القسم المرفزة رقم 1+5، مساحتها 3 آر 86 سنتيار المشتملة على متجر بالطابق الأرضي ومخزن بالطابق تحت الأرضي 1000/226.92 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/55222 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة جيليز زنقة يعقوب المنصور
بيانات المالك
1- العزبة بلخالفي (LAAZIZA BELKHALFI) بنسبة 3/1 2- عائشة نشور (AICHA NACHOR) بنسبة 3/1 3- سعاد بلخالفي بنت حميد (SOUAD BELKHALFI) بنسبة 3/1
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
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 .

حرر بمراكش في: 2021/08/02 على الساعة 15 و 31 دقيقة و 53 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخل: 582043

رقم: 20192

محفوع: 100 درهم

بتاريخ: 2021/08/02

طالب الشهادة: السعيد حمزة



Digitally signed
by ABDELKEBIR
EL KHARKI
Date: 2019.09.10
15:15:54 +01:00



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/73421 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " زياد 2 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/73421 المتكون من: القسم المرفزة رقم 9، مساحتها 2 آر 44 سنتيار المشتملة على مكتب بالطابق الأول 1000/193.27 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/55222 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة جيليز زنفة يعقوب المنصور
بيانات المالك
1- حميد بلخالفي (HAMID BEL KHALFI) بنسبة 3/1 2- عائشة نشور (AICHA NACHOR) بنسبة 3/1 3- العليزة بلخالفي (LAAZIZA BELKHALFI) بنسبة 3/1
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
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 .

حرر بمراكش في 2019/09/10 على الساعة 15 و 15 دقيقة و 37 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المدخل : :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/09/10

طالب الشهادة : .



Digitally signed
by ABDELKEBIR
EL KHARKI
Date: 2019.09.11
09:38:29 +01:00

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/73422 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " زياد 3 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/73422 المتكون من: القسم المرفزة رقم 13، مساحتها 2 آر 44 سنتيار المشتملة على مكتب بالطابق الثاني 1000/193.27 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/55222 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة جليل زنفة يعقوب المنصور
بيانات المالك
1- حميد بلخالفي (HAMID BEL KHALFI) بنسبة 3/1 2- عائشة نشور (AICHA NACHOR) بنسبة 3/1 3- العزيزة بلخالفي (LAAZIZA BELKHALFI) بنسبة 3/1
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا : - التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيّد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

حرر بمراكش في: 2019/09/11 على الساعة 9 و 38 دقيقة و 6 ثانية

عن المحافظ ظ وبأمر منه

سجل المداخل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/09/11

طالب الشهادة : السعيد محمد



Digitally signed
by ABDELKEBIR
EL KHARKI
Date: 2019.09.11
09:39:28 +01:00



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/73423 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " زياد 4 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/73423 المتكون من: القسم المرفزة رقم 17، مساحتها 2 آر 44 سنتيار المشتملة على مكتب بالطابق الثالث 1000/193027 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/55222 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة جيليز زنقة يعقوب المنصور
بيانات المالك
1- حميد بلخالفي (HAMID BEL KHALFI) بنسبة 3/1 2- عائشة نشور (AICHA NACHOR) بنسبة 3/1 3- العزيزة بلخالفي (LAAZIZA BELKHALFI) بنسبة 3/1
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
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 :

حرر بمراكش في: 2019/09/11 على الساعة 9 و 39 دقيقة و 11 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المخاضيل :

رقم :

محفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/09/11

طالب الشهادة : .



Digitally signed
by ABDELKEBIR
EL KHARKI
Date: 2019.09.11
09:40:13 +01:00



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/73424 هي كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى " زياد 5 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/73424 المتكون من: القسم المرفزة رقم 21، مساحتها 2 آر 44 سنتيار المشتملة على مكتب بالطابق الرابع 1000/193.27 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/55222 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة جيليز زقة يعقوب المنصور
بيانات المالك
1- حميد بلخافي (HAMID BEL KHALFI) بنسبة 3/1 2- عائشة نشور (AICHA NACHOR) بنسبة 3/1 3- العزيزة بلخافي (LAAZIZA BELKHALFI) بنسبة 3/1
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا : - التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيّد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

حرر بمراكش في: 2019/09/11 على الساعة 9 و 39 دقيقة و 59 ثانية

عن المحافظ ظ و بأمر منه

سجل المداخل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/09/11

طالب الشهادة : السعيد محمد

المرفق رقم 15: نسخة من إشهاد السيد توفيق بلخالفي بتسلم
واجبات الكراء مع نسخ وثائق تثبت أداء الأطراف المكترية
للواجبات الكرائية لفائدته.

إشهاد بتسلم واجبات كراء

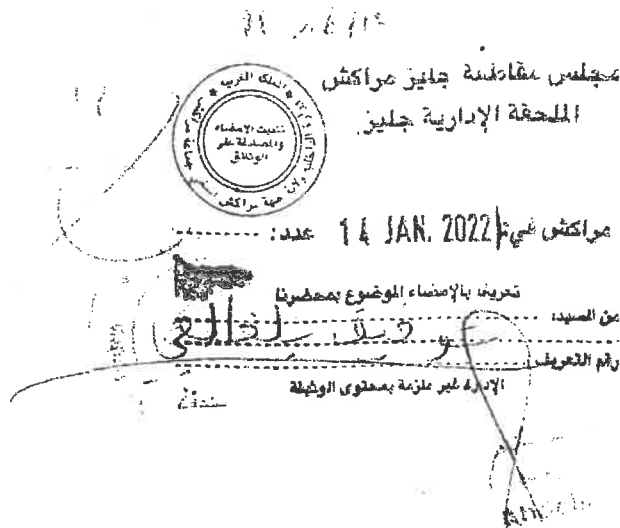
أشهد أنا الموقع أسفله، السيد توفيق بلخالفي، أنني كنت أتوصل بصفة منتظمة بمبالغ الكراء كاملة من الممثل القانوني لشركة سبورت إي بيان أتر (Sté Sport et Bien Etre) تنفيذاً لعقد الكراء الرابط بين هذه الأخيرة وباقي مالكي الرسم العقاري عدد: 73420/04 قبل الإلغاء الانفرادي للوكالة من طرف السيدة لعزيزة بلخالفي بتاريخ 18 شتنبر 2019.

وأشير أن واجبات الكراء أصبحت تخضع لاقطاع الضريبة من المنبع الذي تقوم به شركة سبور إي بيان أثر منذ دخول هذا القانون حيز التطبيق.

وحرر هذا الإشهاد وسلم للممثل القانوني لشركة سبور إي بيان أثر لاستعمله فيما يجب.

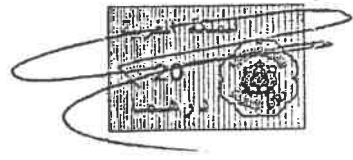
حرر بمراكش في: 2022/01/10

إمضاء: السيد توفيق بلخالفي



المرفق رقم 16: نسخ من عقود الكراء المتعلقة بالعقارات التي
قام بكرائها السيد توفيق بلخالفي دون تمكين السيدة العزيزة
بلخالفي من نصيبها منها.

BAIL A LOYER



ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière MOUNA, société Anonyme au capital de 2.000.000,00 DH et dont le siège social se trouve à Marrakech, avenue Yacoub El Mansour Résidence DALIA Guéliz, représentée par Monsieur DEBBAGH Mohamed en vertu des pouvoirs qu'il détient.

Ci-après désigné le Bailleur.

D'UNE PART

La Société « **SPORT ET BIEN ETRE** » société a responsabilité limitée au capital social de 100.000,00 DH, sise à Marrakech avenue Yacoub El Mansour Résidence DALIA Guéliz, représentée par Monsieur BELKAMEL Mourad en sa qualité de GERANT.

Ci-après désigné le Preneur.

D'AUTRE PART

B A I L

Le bailleur es-qualité loue, par les présentes, au preneur es-qualité qui accepte au nom de la société dite « **SPORT ET BIEN ETRE** » SARL les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

- 1- La totalité de la propriété dénommée « **ZAIDOUN 54** » d'une superficie de 512 m², objet du T.F. n° 59. 394 M, sise à Marrakech avenue Yacoub El Mansour Guéliz Résidence DALIA, consistant en une cave aménagée en salle de sport, comprenant un accueil et orientation des espaces de : Lingerie – Musculation – Cardio Vasculaire – Polyvalent (Gymnastique) – Aquatique – Wirpool – Détente – Tisannerie – Hammam et Cabine.
- 2- a) La totalité du Sous Sol de la propriété dénommée « **ZAIDOUN 32** » d'une superficie de 201 m², objet du T.F. n° 59. 372/M, sise à Marrakech avenue Yacoub El Mansour Guéliz Résidence DALIA aménagée en un ensemble de cabine de : Préssothérapie – Kinésithérapie – Enveloppement – ultra sons – Douche a Jet – Douche d'affusion – Balnéothérapie, Hydrothérapie – Médical – deux Saunas Hommes et Femmes – Vestiaires Hommes et Femmes et un Magasin – Stock.
b) La totalité du Rez de chaussée de la propriété dénommée « **ZAIDOUN 32** » d'une superficie de 201 m², objet du T.F. n° 59. 372/M, sise à l'adresse citée ci-dessus aménagée en : Réception – Salon d'accueil – Direction – Manucure & Pédicure – Espace Coiffure – Espace Beauté – Biolifting – Esthétique et Chromosynergie.

RECEVU
30/11/99 RE. 10964
R. 9997/99 Qce n° 72824
5176/2784
M. BELKAMEL MOURAD
M. DEBBAGH MOHAMED

Signé MANDABES. S

- 3- La totalité de la propriété dénommée « Zaidoun 31 » d'une superficie de 270 m², objet du T.F. n° 59. 371 M, sise à Marrakech avenue Yacoub El Mansour Guéliz Résidence DALIA, consistant en un magasin commercial avec cave aménagée, comprenant un comptoir bâti en béton armé avec deux estrades construits.

Ainsi au surplus que le tout existe avec ses appartenances et dépendances et sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit fait une plus ample désignation, à la demande du preneur es-qualité qui a déclaré bien connaître les lieux loués pour les avoir visités en vue des présentes.

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués ne sont pas destinés à un usage d'habitation mais par contre à toute exploitation commerciale prévue par les textes de loi en vigueur au Maroc.

REGIME JURIDIQUE

Le bail est régi par les dispositions du dahir du 24 mai 1955, relatif aux baux commerciaux.

D U R E E

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années à dater de la signature du présent contrat de bail avec effet rétro actif au 1^{er} Octobre 1999.

A son expiration, et à défaut de renouvellement expressément conclu, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois à l'avance, le présent bail se poursuivra tacitement pour une durée indéterminée.

CHARGE ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que chaque preneur s'oblige à exécuter et accomplir, en ce qui le concerne :

Etat des lieux, entretien, jouissance

Le preneur prendra les lieux présentement loués dans l'état où ils se trouveront le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoirs exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état.

Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail et les rendra à sa sortie dans l'état où il les aura reçus.

Il en usera en bon père de famille, suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus, il ne pourra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire, qui puisse les détériorer et il devra immédiatement prévenir le bailleur, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra tenir les lieux loués garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions citées au présent acte.

Il s'oblige à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble.

Travaux, Réparations, Embellissements.

Le preneur sera tenu d'entretenir en bon état les lieux loués en accomplissant à temps toutes les réparations locatives et d'entretien.

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement du murs cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Tous embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits par le preneur dans les lieux loués pendant le cours du bail, resteront à la fin de celui-ci à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive la propriété du bailleur, sans aucune indemnité pour le preneur.

Visite des lieux :

Le preneur devra laisser le bailleur et un architecte visiter les lieux loués pendant le dernier mois du bail et en cours de location pour des réparations et vérifications quelconques.

Impôts charges locatives :

Le preneur paiera les contributions d'eau et d'électricité, il paiera toutes les charges et règlements de ville, de police et de salubrité auxquels les locataires sont tenus il acquittera toutes les contributions et taxes lui incombant.

Résiliation :

En cas où l'une des parties contractantes veut résilier le présent bail, elle doit le signifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie au moins un mois à l'avance.

L O Y E R

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 40.000,00 DH (Quarante Mille Dirhams). Il sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois au domicile du bailleur, le lieu du paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au preneur un mois avant l'échéance.

Le bailleur sera tenu de remettre une quittance au preneur, dans tous les cas où celui-ci effectuera un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

Le montant du loyer ne sera pas augmenté pendant les trois premières années du bail.

Après trois ans, le loyer sera révisable pour chaque période de trois ans sur la base d'un arrangement bipartite.

Dépôt de garantie :

Le preneur a, à l'instant même, versé directement au bailleur qui le reconnaît la somme de 40.000,00 DH (Quarante mille dirhams), non productive d'intérêts correspondant à un (1) mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Solidarité – indivisibilité :

En cas de dévolution de la société preneur, pour quelque raison que ce soit le bail sera résilié de plein droit et les locaux seront repris par le propriétaire libre de toute occupation.

FRAIS

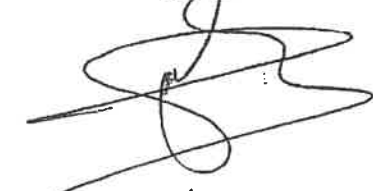
Tous les frais, droits et charges des présentes seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

DOMICILE

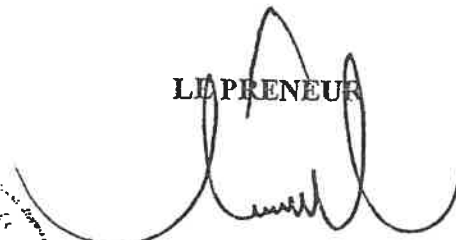
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus indiqués.

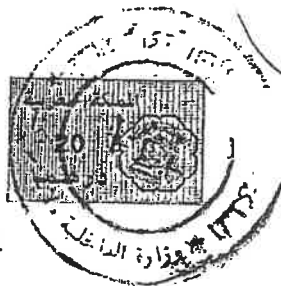
FAIT A MARRAKECH, LE

LE BAILLEUR


2486

LE PRENEUR


1960



Arrondissement ISSIL

N° 12 du 24 NOV 1960

Vu la légalisation de la signature
en notre présence de Mr

BZE KAWER

N° de CIN 123456789

L'Administration n'est pas en contact
du contenu du présent



Signature MUSTAPHA BENMEH

N° 12 du 24 NOV 1960

Vu la légalisation de la signature
en notre présence de Mr

BZE KAWER

N° de CIN 123456789
L'Administration n'est pas en contact
du contenu du présent



Signature MUSTAPHA BENMEH

CONTRAT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Taoufiq BELKHALFI, demeurant à Marrakech Résidence Dalia Avenue Yacoub El Mansour, Immeuble 4 Appartement n° 10, titulaire de la carte d'identité nationale n° E 319233.

Agissant au nom et pour le compte et comme mandataire de :

Madame Laaziza BELKHALFI demeurant à Marrakech Barakat Al Bahja Assif villa Belkhalfi, titulaire de la carte d'identité nationale n° K 5911.

Madame Radia EL KOBBI, demeurant à Marrakech Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la carte d'identité nationale n° E 8107.

Madame Aicha NACHOR, demeurant à Marrakech Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la carte d'identité nationale n° E 98325.

EN VERTU : d'une procuration S.S.P qu'il détient.

Ci-après désigné le Bailleur es- qualité.

D'UNE PART

La société **SPORT & BIEN ETRE SARL**, société à responsabilité limitée au capital social de 1.500.000 DHS, sise à Marrakech Résidence Dalia Avenue Yacoub El Mansour, représentée par Monsieur Mourad BELKAMEL agissant en sa qualité de gérant, titulaire de la carte d'identité nationale n° E 318959.

Ci-après désigné le Preneur.

D'AUTRE PART

B A I L

Le bailleur es qualité loue par la présente au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

La totalité de la propriété dite «ZEIDOUNE 31» sise à Marrakech Résidence Dalia Avenue Yacoub El Mansour, consistant en une cave et un magasin d'une superficie de 226 m², constituée par la fraction divise n° 66&73 avec les 270/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, le tout objet du titre foncier n° 59371/M.

La totalité de la propriété dite «ZEIDOUNE 32» sise à Marrakech Résidence Dalia Avenue Yacoub El Mansour, consistant en une cave et un magasin d'une superficie de 402 m², constituée par la fraction divise n° 67&72 avec les 500/1000 des parties communes édifiées sur l'immeuble original, le tout objet du titre foncier n° 59372/M.

Tels que les biens se poursuivent et se comportent avec toutes les appartenances et dépendances et tous les droits qui les attachent sans aucune exception, ni réserve.

178/3
68226 17503/44'3
O L 21, 21, 21, 21
2000 2000 2000
322 00 VT
a

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués ne seront pas destinés à un usage d'habitation mais par contre à toute exploitation commerciale prévue par les textes de la loi en vigueur au Maroc.

REGIME JURIDIQUE

Le bail est régi par les dispositions du dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux commerciaux.

D U R E E

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années à dater du 1^{er} Janvier 2011.

A son expiration, et à défaut de renouvellement expressément conclu, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois à l'avance, le présent bail se poursuivra tacitement pour une durée indéterminée.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que chaque preneur s'oblige à exécuter et accomplir, en ce qui le concerne :

ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN - JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux présentement loués dans l'état où ils se trouvent le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoirs exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état.

Ils les entretiendront en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail et les rendront à sa sortie dans l'état où ils l'auront reçu.

Ils en usera en bon père de famille, suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus. Il ne pourra, en aucun cas, rien ou laisser faire, qui puisse les détériorer et il devra immédiatement prévenir le bailleur, de tout atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendre nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra tenir les lieux loués garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions citées au présent acte

Il s'oblige à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble.

TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS

Le preneur sera tenu d'entretenir en bon état les lieux loués en accomplissant à temps toutes les réparations locatives et d'entretien.

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement des murs cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur es qualite.



Tous embellissements, amélioration, installations et décors quelconques qui serait faits par le preneur dans les lieux loués pendant le cours du bail, resteront à la fin de celui-ci à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive la propriété du bailleur es qualité, sans aucune indemnité pour le preneur.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le propriétaire es qualité et un architecte visiter le lieu loué pendant le dernier mois du bail et en cours de location pour des réparations et vérifications quelconques.

IMPOTS & CHARGES LOCATIVES

Le preneur paiera les contributions d'eau et d'électricité, il paiera toutes les charges fiscales et règlements de ville, de police et de salubrité auxquels les locataires sont tenus, il acquittera toutes les conditions et taxes lui incombant.

L O Y E R

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de (15.000,00) (15) (QUINZE MILLE DIRHAMS). Il sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois au domicile du bailleur, le lieu du paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au preneur un mois avant l'échéance.

Le bailleur es qualité sera tenu de remettre une quittance au preneur, dans tous les cas où celui-ci effectuera un paiement partiel, le bailleur es qualité sera tenu de lui délivrer un reçu.

Le montant du loyer ne sera pas augmenté pendant les trois premières années du bail.

Après trois ans, le loyer sera révisable pour chaque période de trois ans sur la base d'un arrangement bipartite.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de dévolution du preneur, pour quelque raison que ce soit le bail sera résilié de plein droit et les locaux seront repris par le bailleur libre de toute occupation.

F R A I S

Tous les frais, droits et charges des présentes seront supportées et acquittées par le preneur qui s'y oblige.

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font ~~élection de domiciles en leurs~~ demeures respectives sus indiqués.

FAIT A MARRAKECH, LE ~~24~~ *24* ~~Jan~~ *Jan* ~~2011~~ *2011*

LE BAILLEUR ES-QUALITE

LE PRENEUR

SPORT ET BIEN ÊTRE
Résidence Dah...
Avenue Yacoub El M...
Marrakech 40095

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

Monsieur **Taoufiq BELKHALFI**, demeurant à Marrakech, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, Immeuble 4, Appartement n° 10, titulaire de la carte d'identité nationale n° **E 319233**.

Agissant au nom et pour le compte et comme mandataire de :

Madame **Laaziza BELKHALFI**, demeurant à Marrakech, Barakat Al Bahja Assif Villa Belkhalfi, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° K 5911.

Madame **Radia EL KOBBI**, demeurant à Marrakech, Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 8107.

Madame **Aïcha NACHOR**, demeurant à Marrakech, Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage
Guéliz, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 98325.

En vertu d'une procuration notariée qu'il détient.

Désigné ci-dessous sous l'unique dénomination.

LE BAILLEUR D'UNE PART

La société **SPORT ET BIEN ETRE SARL**, dont le siège social est situé à Résidence Dalia Avenue Yacoub El Mansour Marrakech représentée par son gérant Monsieur **Mourad BELKAMEL**, titulaire de la C.I.N. n° E 318959, profession consultant.

Ci-après désigné le Preneur.

LE LOCATAIRE D'AUTRE PART

B A I L

DATE

Le bailleur es-qualité loue par la présente au preneur qui accepte le local dont la désignation suit :

DESIGNATION

La totalité de la propriété dite « **ZIAD 1** » sise à Marrakech Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, consistant en une cave et un magasin au Rez-de-chaussée, objet du titre foncier n° **73420/04** d'une superficie de **386,00 m²**.

Tel et ainsi au surplus que le tout existe avec ses appartenances et indépendances et sans exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, à la demande du preneur es-qualité qui déclare bien connaître les lieux.

829.00 V.T.

17810 15 OCT 2019

.....68228.....17504/2013

ما قبله من غير ان يفتقر الى ما بعده

A circular official stamp, likely from the U.S. Department of State, with a signature written across it. The stamp contains text including "U.S. DEPARTMENT OF STATE" and "OFFICE OF THE SECRETARY". The signature is in cursive and appears to be "H. R. H. H. H.".

[Signature]



CONDITIONS

Il a expressément convenu comme conditions du présent bail que le preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

De prendre le lieu loué dans l'état de réparation locative pendant tout le cours du bail et le rendre à sa sortie dans l'état où il aura reçu.

D'en jouir en bon père de famille, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après, et ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse le détériorer et devra prévenir immédiatement le bailleur es-qualité de tout atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans le local loué et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur es-qualité.

De s'engager à supporter tous les frais d'entretien de l'ascenseur, de payer les salaires et charges sociales des concierges, payer les consommations d'eau et d'électricité de l'immeuble. Et en général gérer et supporter toutes les charges se rattachant à la bonne exploitation de l'immeuble.

De payer tous les frais, droit des présentes et de leurs suites.

DESIGNATIONS DES LOCAUX

Le local présentement loué ne sera par destiné à un usage d'habitation mais par contre à toute exploitation commerciale prévue par les textes de la loi en vigueur au Maroc.

Le preneur devra tenir le lieu loué garnis de meubles, objet mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant personnellement, en qualité et de valeur suffisante pour du paiement du loyer et de l'exécution des conditions.

Le preneur ne pourra faire dans le lieu loué toutes constructions et démolitions percement de murs, cloisons ou planchers et tout changement de distribution, sans le consentement express et par écrit du bailleur es-qualité.

D U R E E

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années à dater du **1^{er} janvier 2011**. A son expiration, et à défaut de renouvellement expressément conclu, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois à l'avance, le présent bail se poursuivra tacitement pour une durée indéterminée.

L O Y E R

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **15.000,00 DH (Quinze mille dirhams)** hors taxes et charges d'entretien, Ils seront payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois par chèque barré non endossable, au nom de M. Taoufiq BELKHALFI.

Le lieu du paiement pourra être modifié par décision du bailleur es qualité notifiée au preneur un mois avant l'échéance.

Le bailleur es-qualité sera tenu de remettre une quittance au preneur, dans tous les cas où celui-ci effectuera un paiement partiel, le bailleur es-qualité sera tenu de lui délivrer un reçu.

Le montant du loyer ne sera pas augmenté pendant les trois premières années du bail.

Après trois ans, le loyer sera révisable pour chaque période de trois ans sur la base d'un arrangement bipartite.

PAIEMENT

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois par chèque bancaire, le lieu du paiement pourra être modifiée par décision du bailleur es-qualité notifié au locataire un mois avant l'échéance.



REVISION

Le loyer sera révisable à la fin de chaque période triennale sur une base de 10% du montant du loyer mensuel déterminé lors de la dernière révision.

RESILIATION DU BAIL

Les parties ont convenu :

- 1- Qu'en cas de retard dans le paiement des loyers échus et non encore payés, le présent bail sera résilié de plein droit 30 jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.
- 2- Que le locataire devra continuer à payer les redevances au cas où l'activité cesse par mesure administrative consécutive ou non à un fait imputable à ce dernier à moins que l'une ou l'autre des parties préfère procéder à la résiliation de plein droit du présent acte.

A défaut par le locataire d'exécuter une seule des conditions du présent acte, notamment le défaut de paiement du loyer aux échéances convenues, le présent contrat de bail sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire et sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Le propriétaire pourra toujours, malgré cette résiliation, demander le paiement des dommages et intérêts auxquels il pourra avoir droit.

Si la résiliation est prononcée, pour quelque cause que ce soit, et que le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal compétent, laquelle ordonnance sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

F R A I S

Tous les frais, droits et charges des présentes seront supportées et acquittées par le locataire qui s'y oblige.

COMPETENCE

Toutes les contestations qui peuvent s'élever relativement à l'exécution ou l'interprétation des présentes et pendant la durée dudit bail ou lors de sa résiliation entre les parties seront soumises au tribunal de la ville de Marrakech.

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domiciles en leurs demeures respectives sus indiqués.

FAIT A MARRAKECH, LE

LE BAILLEUR ES - QUALITE

LE PRENEUR

DP 5413

Taoufik BELKHALF
Mouad BELKHALF

DP 5415

CONTRAT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Taoufiq BELKHALFI, demeurant à Marrakech, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, Immeuble 4, Appartement n° 10, titulaire de la carte d'identité nationale n° E 319233.

AGISSANT, au nom et pour le compte et comme mandataire de :

Madame Laaziza BELKHALFI, demeurant à Marrakech, Barakat Al Bahja Assif Villa Belkhalfi, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° K 5911.

Madame Radia EL KOBBI, demeurant à Marrakech, Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 8107.

Madame Aicha NACHOR, demeurant à Marrakech, Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 98325.

EN VERTU : d'une procuration notariée qu'il détient.

Désigné ci-dessous sous l'unique dénomination,

LE BAILLEUR D'UNE PART

La société GLOBAL INVEST ENGINEERING SARL, sise à Marrakech Résidence Dalia Avenue Yacoub El Mansour, au capital social de 100.000 DHS, représentée par son gérant Monsieur Mourad BELKAMEL, titulaire de la carte d'identité nationale n° E 318959, profession consultant.

Ci-après désigné le Preneur.

LE LOCATAIRE D'AUTRE PART

B A I L

Le bailleur es-qualité loue par la présente au preneur qui accepte le local dont la désignation suit :

DESIGNATION

La totalité du 3^{ème} étage de l'immeuble, situé à Marrakech, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, consistant en un plateau administratif dite « ZIAD 3 », objet du titre foncier n° 74423/04.

Tel et ainsi au surplus que le tout existe avec ses appartenances et dépendances et sans exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, à la demande du preneur es-qualité qui déclare bien connaître le lieu.

C O N D I T I O N S

Il a expressément convenu comme conditions du présent bail que le preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

De prendre le lieu loué dans l'état de réparation locative pendant tout le cours du bail et le rendre à sa sortie dans l'état où il aura reçu.

D'en jouir en bon père de famille, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après, et ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse le détériorer et devra prévenir immédiatement le bailleur es-qualité de tout atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans le local loué et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur es-qualité.

.../...

De s'engager à supporter tous les frais d'entretien de l'ascenseur, de payer les salaires et charges sociales des concierges, payer les consommations d'eau & d'électricité de l'immeuble, et en général gérer et supporter toutes les charges se rattachant à la bonne exploitation de l'immeuble.

De payer tous les frais, droit des présentes et de leurs suites.

DESIGNATION DES LOCAUX

Le local présentement loué est destiné à usage de bureau administratif.

Le preneur devra tenir le lieu loué garni de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant personnellement, en qualité et de valeur suffisante pour du paiement du loyer et de l'exécution des conditions.

Le preneur pourra faire dans le lieu loué toutes constructions et démolitions percement de murs, cloisons ou planchers et tout changement de distribution, sans le consentement express et par écrit du bailleur es-qualité.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée, de trois, six ou neuf années à dater du 1^{er} mai 2005.

A son expiration, et à défaut de renouvellement expressément conclu, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois à l'avance, le présent bail se poursuivra tacitement pour une durée indéterminée.

LOYER

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 7.000,00 DH (SEPT MILLE DIRHAMS) hors taxe et charges d'entretien, ils seront payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois au domicile du bailleur es-qualité, le lieu du paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au preneur un mois avant l'échéance.

Le bailleur es-qualité sera tenu de remettre une quittance au preneur, dans tous les cas où celui-ci effectuera un paiement partiel, le bailleur es-qualité sera tenu de lui délivrer un reçu.

Le montant du loyer ne sera pas augmenté pendant les trois premières années du bail.

Après trois ans, le loyer sera révisable pour chaque période de trois ans sur la base d'un arrangement bipartite.

PAIEMENT

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois par virement bancaire, le lieu du paiement pourra être modifiée par décision du bailleur es-qualité notifié au locataire un mois avant l'échéance.

REVISION

Le loyer sera révisable à la fin de chaque période triennale sur la base déterminée par légalisation en vigueur.

LE BAILLEUR ES - QUALITE

FAIT A MARRAKECH, LE

LE PRENEUR



CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

Monsieur Taoufiq BELKHALFI, demeurant à Marrakech, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, Immeuble 4, Appartement n° 10, titulaire de la carte d'identité nationale n° E 319233.

Agissant au nom et pour le compte et comme mandataire de :

Madame Laaziza BELKHALFI, demeurant à Marrakech Barakat Al Bahja Assif Villa Belkhalfi, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° K 5911.

Madame Radia EL KOBBI, demeurant à Marrakech, Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 8107.

Madame Aicha NACHOR, demeurant à Marrakech, Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 98325.

En vertu : d'une procuration notariée qu'il détient.

Désigné ci-dessous sous l'unique dénomination.

320,00
V.T
17812 5 OCT 2019
68216 17507/2013
LE BAILLEUR D'UNE PART

Monsieur Taoufiq BELKHALFI Architecte, demeurant à Marrakech Résidence Dalia Avenue Yacoub El Mansour, titulaire de la carte d'identité nationale n° E 318959.

Ci-après désigné le Preneur.

LE LOCATAIRE D'AUTRE PART

B A I L

Le bailleur es-qualité loue par la présente au preneur qui accepte le local dont la désignation suit.

DESIGNATION

La totalité du 4^{ème} étage de l'immeuble, situé à Marrakech, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, consistant en un plateau d'architecture dite "ZIAD 5", objet du titre foncier n° 73424/04.

Tel et ainsi au surplus que le tout existe avec ses appartenances et indépendances et sans exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, à la demande du locataire es qualité qui déclare avoir pris connaissance de lieu.

CONDITIONS

Il a expressément convenu comme conditions du présent bail que le preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

De prendre le lieu loué dans l'état de réparation locative pendant tout le cours du bail et le rendre à sa sortie dans l'état où il aura reçu.

D'en jouir en bon père de famille, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après, et ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse le détériorer et devra prévenir immédiatement le bailleur es-qualité de tout atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans le local loué et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur es-qualité.

De s'engager à supporter tous les frais d'entretien de l'ascenseur, de payer les salaires et charges sociales des concierges, payer les consommations d'eau et d'électricité de l'immeuble. Et en général gérer et supporter toutes les charges se rattachant à la bonne exploitation de l'immeuble.
De payer tous les frais, droit des présentes et de leurs suites.

DESIGNATIONS DES LOCAUX

Le local présentement loué est destiné à usage de bureau d'architecture.

Le preneur devra tenir le lieu loué garnis de meubles, objet mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant personnellement, en qualité et de valeur suffisante pour du paiement du loyer et de l'exécution des conditions.

Le preneur ne pourra faire dans le lieu loué toutes constructions et démolitions percement de murs, cloisons ou planchers et tout changement de distribution, sans le consentement express et par écrit du bailleur es-qualité.

D U R E E

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années à dater du 1^{er} janvier 2008. A son expiration, et à défaut de renouvellement expressément conclu, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois à l'avance, le présent bail se poursuivra tacitement pour une durée indéterminée.

L O Y E R

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 5.000,00 DH (Cinq mille dirhams) hors taxes et charges d'entretien, Il seront payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois par chèque barré non endossable, au nom de M. Taoufiq BELKHALFI.

Le lieu du paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au preneur un mois avant l'échéance.

Le bailleur es-qualité sera tenu de remettre une quittance au preneur, dans tous les cas où celui-ci effectuera un paiement partiel, le bailleur es-qualité sera tenu de lui délivrer un reçu.

Le montant du loyer ne sera augmenté pendant les trois premières années du bail.

Après trois ans, le loyer sera révisable pour chaque période de trois ans sur la base d'un arrangement bipartite.

PAIEMENT

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois par chèque bancaire, le lieu du paiement pourra être modifiée par décision du bailleur es-qualité notifié au locataire un mois avant l'échéance.

REVISION

Le loyer sera révisable à la fin de chaque période triennale sur la base déterminée par légalisation en vigueur.

RESILIATION DU BAIL

Les parties ont convenu :

- 1- Qu'en cas de retard dans le paiement des loyers échus et non encore payés, le présent bail sera résilié de plein droit 30 jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.
- 2- Que le locataire devra continuer à payer les redevances au cas où l'activité cesse par mesure administrative consécutive ou non à un fait imputable à ce dernier à moins que l'une ou l'autre des parties préfère procéder à la résiliation de plein droit du présent acte.

12

A défaut par le locataire d'exécuter une seule des conditions du présent acte, notamment le défaut de paiement du loyer aux échéances convenues, le présent contrat de bail sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire et sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Le propriétaire pourra toujours, malgré cette résiliation, demander le paiement des dommages et intérêts auxquels il pourra avoir droit.

Si la résiliation est prononcée, pour quelque cause que ce soit, et que le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal compétent, laquelle ordonnance sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites et leurs conséquences sont à la charge du locataire.

COMPETENCE

Toutes les contestations qui peuvent s'élever relativement à l'exécution ou l'interprétation des présentes et pendant la durée dudit bail ou lors de sa résiliation entre les parties seront soumises au tribunal de la ville de Marrakech.

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font éléction de domiciles en leurs demeures respectives sus indiqués.

FAIT A MARRAKECH, LE

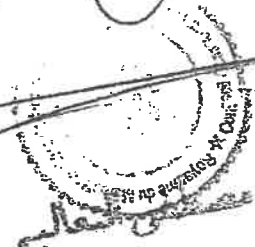
LE BAILLEUR ES - QUALITE

2008 *oct 18* LE PRENEUR

D.P. 5413

D.P. 5413

AMT: *Belkhalfi*
N°: *T. au 19*
vu la loi
en matière
N° de la C.
L'administration n'est pas responsable
du contenu du présent document.



امضاء:

AVENANT AU CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

Monsieur Taoufiq BELKHALFI, demeurant à Marrakech, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, Immeuble 4, Appartement n° 10, titulaire de la carte d'identité nationale n° E319233.

Agissant au nom et pour le compte et comme mandataire de :

Madame Laaziza BEL KHALFI, demeurant à Marrakech Assif Barakat Al Bahja Villa Bel khalfi, titulaire de la carte d'identité Nationale n° K5911.

Madame Radia EL KOBBI, demeurant à Marrakech, Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la carte d'identité Nationale n° E8107.

Madame Aicha NACHOR, demeurant à Marrakech, Riad Souad Rue Chefchaouen Hivernage Guéliz, titulaire de la carte d'identité nationale n° E98325.

En vertu : d'une procuration notariée qu'il détient.

Ci-après dénommée « Le Bailleur d'une part »

460,00
17817
15 OCT 2019
17817
15 OCT 2019
- D'une part -

Monsieur Taoufiq BELKHALFI (Architecte), demeurant à Marrakech, Résidence Dalia, Avenue Yacoub El Mansour, titulaire de la carte d'identité nationale n° E318959.

Ci - après dénommée « Le Preneur »

- D'autre part -

Les parties conviennent d'apporter des modifications suivantes au contrat de bail initial cité en haut :

Article : Loyer

Il est à signaler que le montant mensuel du contrat initial a été d'une somme de 5.000,00 dirhams par mois le premier de chaque mois par chèque barré non endossable, que le preneur s'engage à payer aux mains du bailleur.

Par ailleurs, les deux parties ont consenties et décidées de modifier le montant de loyer mensuel au lieu de cinq mille (5.000,00) dirhams elle devient trois mille (3.000,00) que le preneur s'engage à verser entre les mains du bailleur le premier de chaque mois.

Dispositions diverses :

En dehors de l'article de loyer du contrat initial qui a subi des rectifications le reste du contrat initial (contrat de bail) demeure inchangé.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur à son domicile.

Fait à Marrakech en quatre exemplaires,
Le 2 janvier 2017

Le Bailleur - Qualité :

Taoufiq BELKHALFI représentant
des propriétaires

L'arrondissement Guéliz

Annexe Administrative Guéliz

date

Vu La Legalisation de la signature
En notre Présence

Taoufiq Belkhalfi
N° De C.N.

Le Preneur

Taoufiq BELKHALFI Architecte

Taoufiq BELKHALFI
Architecte

Rce Dalia Avenue Yacoub El Mansour
étage Guéliz - Marrakech

BAIL COMMERCIAL

Le soussigné:

1°/- M. Taoufiq BELKHALFI, demeurant à Marrakech, résidence Dalia, Immeuble 4, Appartement n°10, avenue Yacoub El Mansour.

De nationalité marocaine

Né le 30/06/1967

Titulaire de la carte d'identité nationale n° E 319233

Agissant au nom et comme

- Mme. Radia EL KOBBI,

De Nationalité Marocaine

Née en 1922

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 81070

- Mme. Laaziza BEL KHALFI,

De Nationalité Marocaine

Née le 20/01/1952

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° K 59110

- Mme. Aicha NACHOR,

De nationalité marocaine

Née le 01/01/1943

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 98325

Demeurant tous à Marrakech, quartier hivernage, rue Chetahouen, riad Souad.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet.

Ci-après nommé « le bailleur »
Soussigné es qualités d'une part

2°/- M. Abdeljalil EL KOBBI, demeurant à Marrakech, lot Karima n°18, avenue Prince My Abdellah.

De nationalité Marocaine

Né le 25/12/1966

Titulaire de la carte d'identité nationale N°E 421282

Agissant au nom et comme gérant de la société dite « STATION ATTAWFIK » S.A.R.L. d'associé unique, en cours de formation, au capital de (100.000,00DHS), et ayant siège social à Marrakech, 4^{ème} étage, résidence Dalia, Angle Avenue Yacoub El Mansour et rue Yves Saint Laurent, Guéliz.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet.

Ci-après nommé « le locataire »
Soussigné es qualités d'une part

Lesquels es qualités ont convenu et arrêté ce qui suit :

Bail commercial

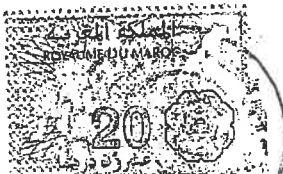
Le bailleur, soussigné es qualités d'une part, donne à bail pour une durée de trois, six, neuf ans qui commence à courir de la date des présentes, renouvelable par tacite reconduction, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière au :

Locataire, soussigné es qualités, ici présent et qui accepte pour le compte de la société :

Un local de (30m²), situé dans un plateau bureau sis à Marrakech, 4^{ème} étage, résidence Dalia, Angle Avenue Yacoub El Mansour et rue Yves Saint Laurent, Guéliz, immatriculée à l'agence nationale de la conservation foncière de Marrakech Ménara, sous la dénomination « ZIAD 5 », et faisant l'objet du titre foncier n°73.424/04.

Destination des lieux loués

Le local présentement loué est destiné à usage commercial.



Signature of the bailleur (M. Abdeljalil EL KOBBI) with the handwritten name 'SWS' below it.

Signature of the locataire (M. Taoufiq BELKHALFI).

Conditions et charges

Le présent bail est fait et accepté aux clauses, charges et conditions ci-après que le preneur s'engage à exécuter sous peine de résiliation de plein droit et sans préjudice de tous dommages intérêts :

- 1°) D'entretenir le lieu en bon état et d'effectuer à ses frais les menues réparations nécessaires au local, aux installations d'électricité et d'eau ainsi que la taxe urbaine et taxe d'édilité.
- 2°) D'avertir le bailleur de toutes dégradations et grosses réparations pouvant porter préjudice à l'immeuble.
- 3°) De souffrir les grosses réparations, quelle qu'en soit la durée, sans que les bailleurs soient tenus à aucune indemnité.
- 4°) De jouir des lieux en bon père de famille et d'après leur destination.
- 5°) De passer avec les compagnies d'eau et d'Electricité des contrats directs, toute consommation restant à sa charge.
- 6°) Tous les objets scellés aux murs et tous embellissements apportés au lieu, resteront acquis à la propriété sans indemnité, les bailleurs pouvant toujours exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.
- 7°) De satisfaire à toutes les charges et règlements de ville, de police et de salubrité auxquels les locataires sont tenus.
- 8°) De permettre la visite de lieu pendant le dernier mois du bail et en cours de la location pour des réparations et vérifications quelconques.
- 9°) De n'introduire dans le lieu aucune matière insalubre.
- 10°) De payer tous frais de timbre et d'enregistrement des présentes, cette formalité devant être accomplie par ses soins, même en cas de renouvellement.

Loyers et modalités de paiement

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de mille dirhams (1.000,00DHS), payable comme convenu entre les soussignés, le cinq de chaque mois contre la remise d'un récépissé dûment signé valant quittance.

Résiliation

A défaut du paiement d'un terme de loyer à son échéance, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ci-dessus et quinze (15) jours après une simple mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur sans préjudice de tous dommages intérêts et sans que l'effet de la présente clause puisse être neutralisée par des offres réelles.

En ce cas, l'expulsion du locataire ou celle de tous occupants pour lui, pourra être prononcée par une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent du siège social de la société ou son dévolutaire à qui compétence est dès à présent attribuée par les soussignés, en outre tous frais et honoraires de procédure seront à la charge du preneur.

Déclaration pour l'enregistrement

Pour la perception des droits de l'enregistrement dus sur le présent acte, les parties requièrent Monsieur le Receveur de l'administration fiscale de bien vouloir percevoir les droits exigibles en pareille matière.

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour remplir toutes formalités auprès de toutes administrations et faire toutes déclarations complémentaires ou modificatives.

Election du domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquée.

Fait et passé à Marrakech
Le

Touyoun Belkhalil
El Hassan Abdeljalil

المرفق رقم 17: نسخ من عقود البيع المتعلقة بالعقارات التي
قام السيد توفيق بلخالفي ببيعها دون تمكين السيدة العزيزة
بلخالفي من نصيبها منها.

Rep. N°73.....

du 3 JUIN 2012.....

278231 / ٢٠١٢
الخطرة وكالة البيع / ٥ / رقم العقار ٤٤١

٢٠١٢
٦٠٥٤
٩١

٢٠١٢
٦٠٥٤
٢٠١٥٠

EXPEDITION

VENTE IMMOBILIERE

PAR : - Madame Radia EL KOBBI
- Monsieur BELKHALFI Hamid
- Madame Laaziza BEL KHALFI

A : - Monsieur HADJI Youssouf Ben Abd
- Madame BENAMOR Bachia

DE LA TOTALITÉ DE LA PROPRIÉTÉ OBJET DU TITRE FONCIER
NUMERO : 38.291/04.

P.J. : - Procuration & alquéir (Expedition)

- C.T.V (photocopie)
- Passeport (photocopie)
- Réquisition (originale)

Mohamed Housny Akkari

Notaire

محمد حسني العكاري
موتق

61, Rue de Yougoslavie - Passage Ghandouri 2ème étage
Marrakech. Tél. : 044.43.94.32 - Fax : 044.43.94.33

Imed Housni AKKARI
NOTAIRE
51, Rue Yougoslavie
Passage Ghannouchi
Gueliz-Marrakech

Copie Conforme

1

LE 13 JUIN 2012

EXPEDITION

PARDEVANT MAITRE MOHAMED HOUSNI AKKARI, NOTAIRE A
MARRAKECH, SOUSSIGNE,

ONT COMPARU

1^{er} - Monsieur Taoufiq BELKHALFI, demeurant à Marrakech, Rue Chefchaouen, Villa
Riad Souad, Hivernage.

De nationalité marocaine
Titulaire de la carte d'identité nationale N° E 319233.

Agissant aux noms et pour le compte de :

1/ Madame Radia EL KOBBI, demeurant à la même adresse que ci-dessus.
De Nationalité Marocaine,
Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 8107.

2/ Monsieur BELKHALFI Hamid, demeurant à la même adresse que ci-dessus.
De Nationalité Marocaine,
Titulaire de la Carte d'Identité Nationale N°E 98326

3/ Madame Laaziza BEL KHALFI, demeurant à Marrakech, Assif Barakat El Bahja,
villa Belkhalfi.
De Nationalité Marocaine,
Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° K 5911.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet et qui se trouvent déjà déposés à
l'agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie de Marrakech
Sidi Youssef Ben Ali au dossier du titre foncier numéro : 27.823/M.

Et dont les états civils figurent sans changement au dossier du
titre foncier numéro : 38.291/04,

Ci-après dénommé « le Vendeur es-qualité »
D'UNE PART

2^e - Monsieur HADJI Abd, demeurant en France, 11 Rue du Cormorans 57150
Creutzwald Moselle, ce jour à Marrakech,
De nationalité Marocaine,
Titulaire de la C.I.N. numéro : J 86533.

Agissant aux noms et pour le compte de :

PREMIER ROLE

Reçu de la Direction de la Conservation Foncière
Marrakech
Le 13/06/2012
N° 13/06/2012
13/06/2012

1/ Monsieur HADJI Youssouf Ben Abd, demeurant en France, Rue du Grand Rabbïn Haguenauer 54000 Nancy,

De nationalité Marocaine,
Né le 25 Février 1980 à Ifrane,
Célibataire,
Titulaire de la C.I.N. numéro : PT 814093.

2/ Madame BENAMOR Bachia, demeurant en France, rce Vallica, Rte de l'Aéroport 20290 Lucciana,

De nationalité Française,
Née le 24 Novembre 1979 à Gandoul,
Célibataire,
Titulaire du Passeport numéro : 05 DP 29097.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet et qui seront déposés en même temps que les présentes à l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie de Marrakech Sidi Youssef Ben Ali.

Ci-après dénommé « l'Acquéreur es-qualité »
D'AUTRE PART

Lesquels ont, par ces présentes, requis le Notaire soussigné de donner l'authenticité aux conventions ci-après directement arrêtées entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire qui n'est que le rédacteur desdites conventions.

VENTE IMMOBILIÈRE

Monsieur Taoufiq BELKHALFI es-qualité, comparant d'une part, vend par les présentes en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière à :

A Monsieur HADJI Abd es-qualité, comparant d'autre part, acquéreur ici présent et qui accepte pour le compte de ses mandants dans les proportions de moitié (1/2) chacun :

LE BIEN IMMOBILIER CI-APRÈS DÉSIGNÉ **DÉSIGNATION**

La totalité de la propriété dénommée « AZIZA », d'une superficie totale de 01 HA 38 ARES 10 CA environ, située à Province de Marrakech, Municipalité Ennakhil, Hanout El Baqual, Douar Lakhili, consistant en un terrain de culture.

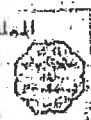
Le tout faisant l'objet du dossier du titre foncier numéro : 38.291/04.

Telle qu'elle s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses appartenances et dépendances ainsi que tous les droits qui y sont rattachés sans aucune exception ni réserve.

Les parties déclarent que le bien présentement vendu ne se trouve pas dans un périmètre irrigué tel qu'il a été délimité par le Dahir du 25 JUILLET 1969.

L'acquéreur es-qualité déclare que ses mandants connaissent parfaitement la propriété objet des présentes pour l'avoir visitée en vue des présentes et s'être entourés de tous les éléments d'informations autant fonciers qu'urbanistiques et cadastraux nécessaires à tous égards et consentent à Maître AKKARI Mohamed Housny décharge pleine, entière et définitive à cet effet.

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie
Marrakech
Le 25 JUILLET 1969
Notaire



Mohamed Housny AKKARI
NOTAIRE
57, Rue Yougoslavie
Passage Ghantoun
Guéiz-Marrakech

Copie Conforme

3

DECLARATION

Les parties déclarent que la superficie indiquée à l'acte de la propriété objet des présentes est approximative, la superficie réelle et définitive est celle qui sera révélée par le bornage et le plan foncier exécuté par le géomètre du service topographique, elles déclarent également faire leur affaire personnelle de toutes différences de contenances en plus ou en moins et consentent au Notaire soussigné décharge pleine, entière et définitive.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Pour l'origine de propriété, les parties entendent expressément se référer aux énonciations portées au dossier du titre foncier numéro : 38.291/04.

Toutefois et pour les besoins de l'enregistrement seulement, le vendeur es-qualité déclare que ses mandants sont propriétaires du bien présentement vendu suivant acte de filiation adoulaire en date du 25 Joumada I 1410 (15 Décembre 1989).

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Monsieur HADJI Youssouf Ben Abd et Madame BENAMOR Bachia, seront propriétaires du bien présentement vendu à compter du jour de l'inscription du présent acte sur les livres fonciers conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du dahir du 12.08.1913 relatif aux immeubles immatriculés.

Néanmoins, ils en auront la jouissance par la prise de possession réelle à leur profit, libre de toute occupation ou location à compter de ce jour.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est encore consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

POUR LE VENDEUR ES-QUALITE :

De payer tous les impôts, charges généralement quelconques dus à la date de ce jour et non encore réglés.

POUR L'ACQUÉREUR ES-QUALITE :

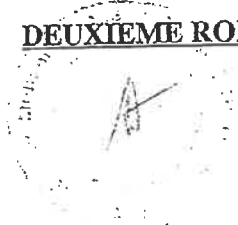
- De prendre le bien présentement vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol, du sous-sol.

- De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues et mitoyennetés dont l'immeuble présentement vendu peut être grevé sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

- D'acquitter à compter de ce jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, tous les impôts, droits et charges de toute nature afférents audit bien vendu.

- Et de payer tous les frais, droits et taxes des présentes et celles qui en seront la suite et la conséquence.

DEUXIEME ROLE



4.

PRIX

En outre, la présente vente est consentie et acceptée entre les parties moyennant le prix principal, global et forfaitaire de : DEUX MILLIONS DE DIRHAMS (2.000.000,00 DHS).

CL..... 2.000.000,00 DHS. /

Lequel prix a été payé par l'acquéreur es-qualité au vendeur es-qualité qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve à la vue et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

DONT QUITTANCE DE LA SOMME DE DEUX MILLIONS DE DIRHAMS./

DÉCLARATION ÉTAT CIVIL ET AUTRES

Le vendeur es-qualité déclare que les états civils de ses mandants sont tels qu'ils figurent sans changement au dossier du titre foncier numéro : 38.291/04.

Et que la propriété présentement vendue n'est grevée d'aucune inscription, dette ou charge et qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure conservatoire ou exécutoire autre que :

- Un Mesref suivant les limites B11 – B12 à B16.
- Un Mesref suivant les limites B23 – B22 et B21 à B19 – B20.

Si, contrairement aux déclarations qui précèdent, ledit bien était grevé d'une ou plusieurs inscriptions, saisie ou autres empêchements du fait des vendeurs ou des précédents propriétaires, ces derniers devront, ainsi qu'ils s'y obligent, en rapporter à leurs frais la justification de leur radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

De son côté l'acquéreur es-qualité déclare que ses mandants ont été parfaitement informé que la propriété objet des présentes sera traversée par une voie de circulation d'une largeur de 40m ainsi qu'il résulte de la note de renseignement de l'agence urbaine en date du 16 Mars 2012 qu'ils ont fait leur affaire personnelle et consentent décharge pleine, entière et définitive à Maître Mohamed Housny AKKARI, Notaire soussigné.

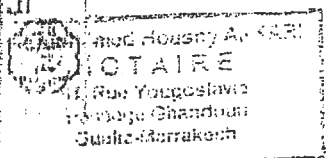
RÉQUISITION - POUVOIRS

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Marrakech Sidi Youssef Ben Ali de bien vouloir inscrire le présent acte sur le dossier du titre foncier numéro : 38.291/04.

Elles donnent, en outre, tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou expédition des présentes pour remplir toutes formalités et retirer tous titres ou pièces et en donner décharge.

Comme elles donnent pouvoirs au Notaire soussigné, à l'effet de signer tous avenants ou réquisitions, demander toute autorisation administrative ou autres, destinés à assurer la formalisation et l'exécution des présentes, notamment auprès du service de l'enregistrement, de l'administration fiscale et de l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie de Marrakech.

Agence Nationale de la Conservation Foncière
du Cadastre et de la Cartographie
Marrakech
Le 14/03/2012
M. Sidi Youssef Ben Ali
Conservateur



Copie Conforme

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties déclarent élire domicile en leurs demeures respectives sus indiquées.

LECTURE DES LOIS

Avant de clore et conformément à la loi, le Notaire soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent expressément des dispositions des articles 137, 139, 140, 141, 142 et 143 du code général des impôts sur les dissimulations ainsi que de l'obligation pour les vendeurs d'avoir à faire une déclaration sur les profits immobiliers dans les Trente (30) Jours qui suivent celui de la cession conformément à la loi.

DISPENSE

Monsieur Taoufiq BELKHALFI es-qualité et Monsieur HADJI Abd es-qualité, dispensent expressément Maître Mohamed Housny AKKARI, Notaire soussigné, de se faire assister par un interprète assermenté et déclarent avoir bien compris la teneur des présentes qu'ils approuvent sans réserve comme relatant leurs volontés réelles. En conséquence, ils consentent au Notaire soussigné décharge pleine, entière et définitive.

TRIBUNAUX

Les tribunaux de Marrakech sont seuls compétents pour connaître de toute contestation pouvant surgir à l'occasion des présentes.

DONT ACTE

FAIT ET PASSE A MARRAKECH
EN L'ETUDE DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ
L'AN DEUX MILLE DOUZE
LE 13 JUIN.

Renvoi : Sans
Mot-nul : Sans

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire soussigné.

Monsieur Taoufiq BELKHALFI
Es-qualité

Monsieur HADJI Abd
Es-qualité

Expédition conforme à la minute délivrée au service de l'enregistrement article 137
(I - 3^{ème} alinéa).

Répertoire N° 073/2012

ENREGISTRE A MARRAKECH
LE 15 JUIN 2012.
R.E. 18382/2012 - O.R. N° 18172/2012.
QUITT. DV. 1658417 - VOL. E 17B/26855.
DROITS PERÇUS : 80.200,00 DHS.
SIGNE L'ORDONNATEUR : MR M. EL BAKOURI

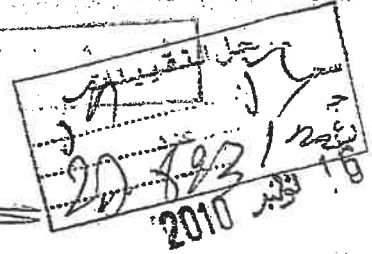
POUR EXPEDITION-CONFORME

Expédition sur : 02Rôles 1/2
Renvoi : Sans
Mot-nul : Sans



MAÎTRE TAOUFIQ ABOUFIRASS
NOTAIRE

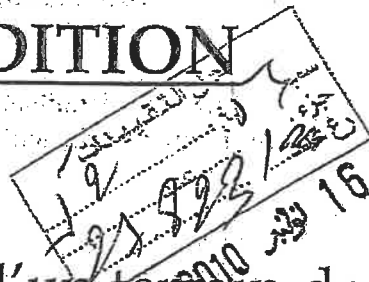
عبد الوهاب العبد
رقت



56000,00
21,00
26,00

السيد الوهاب العبد
السيد الوهاب العبد

EXPEDITION



1339

56150,00

Vente immobilière d'un terrain de culture

Titre foncier n° 27.823/M

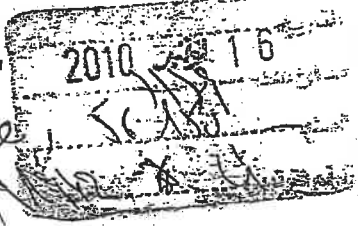
Consentie par :

Mr. Taoufiq BELKHALFI

Au profit de :

La société à responsabilité limitée dite

« EMASS FONCIER » SARL

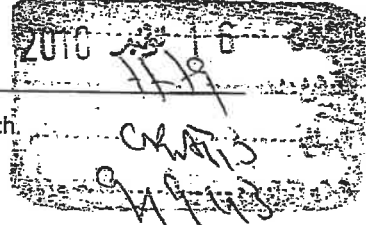


PJ.
Dossier de Société

- 944
- prescription en date du 03 et 04 Mars 2004

En date à Marrakech des29/04/2010 et 11/05/2010
Enregistré le.....24/05/2010

Addr : 1^{er} étage, Résidence Imlil, Avenue Echchouhada, Hivernage Marrakech.
Tél : 0524-430225/0524-435504
Fax : 0524-435514/0524-430391
E-mail : et.aboufirass@yahoo.fr



Par-devant Maître Taoufiq ABOUFIRASS, notaire à Marrakech, soussigné,

Ont comparu

1°/- Mr. Taoufiq BELKHALFI, demeurant à Marrakech, Rue Chefchaouen, Villa Riad Souad, Hivernage.

De nationalité marocaine

Né le 30/06/1967

Titulaire de la carte d'identité nationale n°E 319233

Agissant au nom et comme mandataire spécial de :

- Mme. Radia EL KOBBI, demeurant à la même adresse que ci-dessus.

De Nationalité Marocaine

Née en 1922

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° E 8107

- Mr. BELKHALFI Hamid, demeurant à la même adresse que ci-dessus.

De Nationalité Marocaine

Né le 20/12/1942

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale N°E 98326

- Mme. Laaziza BEL KHALFI, demeurant à Marrakech, Assif Barakat El Bahja, villa Belkhalfi.

Née le 20/01/1952

Titulaire de la Carte d'Identité Nationale n° K 5911

Tels que leurs états civils sont portés sans changement

Au dossier du Titre Foncier N° 27.823/M.

En vertu de la procuration notarié en date à Marrakech des 03 et 04 Mars 2004

Ci-après nommé « le vendeur »

Comparant es qualités d'une part

2°/- Mr. Elie-MOUYAL, demeurant à Marrakech, Issil n°336

De nationalité marocaine

Né le 17/11/1957

Titulaire de la carte d'identité nationale n°E 94972

Agissant au nom et comme gérant de la société à responsabilité limitée dite « EMASS FONCIER » SARL. au capital de (10.000,00DHS), et ayant siège social à Marrakech, rue Ibn Obada n°336, Issil.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet.

Ci après nommé « l'acquéreur »

Comparant es qualités d'autre part

Lesquels es qualités ont, par les présentes, requis le Notaire soussigné de constater par acte authentique, les conventions suivantes arrêtées directement entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire.

Vente immobilière d'un terrain de culture

Mr. Taoufiq BELKHALFI, comparant es qualités, vend par les présentes, en s'obligeant et en obligeant ses mandants à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière à :

Premier rôle



6. 21 31 23 03

Mr. Elie MOUYAL, comparant es qualités d'autre part, ici présent et qui accepte pour le compte de ladite société :

Les biens immobiliers dont la désignation suit

Désignation

La totalité de la propriété sise à Marrakech, Sidi Youssef ben Ali, Municipalité Ennakhil, douar Iakhili, consistant en un terrain de culture avec plantation diverses, d'une superficie de trois Hectares quatre huit Ares (03Ha 48A 00Ca), immatriculée à la Conservation Foncière de Marrakech Sidi Youssef Ben Ali, sous la dénomination de « BELKHALFI » et faisant l'objet du Titre Foncier N°27.823/M.

Telle au surplus que ladite propriété existe et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

Le tout étant bien connu de l'acquéreur susnommé pour l'avoir vu et visité en vue des présentes, et dans son état actuel.

Origine de propriété

Les parties es noms es qualités, dispensent expressément le Notaire soussigné d'établir l'origine de propriété desdits biens immobiliers présentement vendus, ci-dessus désignés, et déclarent se référer à ce sujet au dossier d'immatriculation desdits biens.

Il est précisé toutefois à l'intention des services de l'enregistrement, seulement que la propriété objet des présentes appartenait au vendeur suivant acte de filiation en date à Marrakech du 15/12/1989.

Propriété & jouissance

L'acquéreur aura la pleine propriété des biens immobiliers présentement vendus, ci-dessus désignés, à compter de l'inscription des présentes sur les livres fonciers, conformément aux articles 66 et 67 du Dahir du 12 août 1913, sur l'immatriculation des immeubles.

Néanmoins, il en aura la jouissance par la prise de possession réelle à son profit à compter de ce jour, libre de toute location ou occupation quelconque

Charges & conditions

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, les plus étendues en pareille matière et notamment, sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

a) - De prendre les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, y compris le défaut d'alignement et l'erreur dans la contenance, toute différence entre celle énoncée et celle réelle excéda-t-elle même Un/Vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre les vendeurs.

b)- De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues et mitoyennetés, dont les biens immobiliers peuvent être grevés, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe à son risque et péril.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes ni mitoyennetés grevant lesdits biens immobiliers autres que celles pouvant figurer sur le dossier d'immatriculation desdits biens que l'acquéreur déclare bien connaître.

✓

c)- D'acquitter, à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, toutes contributions, impositions ou autres charges, généralement quelconques pouvant grever lesdits biens immobiliers, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Etant toutefois bien entendu que pour les périodes antérieures à la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur tous impôts, taxes ou contributions quelconques, émis ou restant à émettre et non encore réglés à ce jour, resteront entièrement à la charge dudit vendeur qui s'y oblige expressément.

d) - De payer tous les droits, frais et taxes des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

E) - En outre le chemin d'accès à ladite propriété passe par les terrains voisins dit kaddouri selon le plan cadastral du 29/05/1971 et passe par la borne B1 et se termine au terrain enclavé.

Prix et modalités de paiement

La présente vente est consentie entre les parties moyennant le prix principal de cinq millions six cent mille dirhams (5.600.000,00DHS), réparti savoir :

- A concurrence de (700.000,00DHS) pour Mme. Radia EL KOBBI
- A concurrence de (1.634.000,00DHS) pour Mme. Laaziza BEL KHALFI
- Et à concurrence de (3.266.000,00DHS) pour Mr. BELKHALFI Hamid

Lequel prix principal, a été payé par l'acquéreur, à la vue du notaire soussigné et en passant par sa comptabilité.

Aux vendeurs es qualités qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

Dont quittance

Déclaration pour l'enregistrement

En outre, l'acquéreur s'engage :

1-A réaliser sur les biens présentement acquis des constructions à usage d'habitation dans le délai de SEPT (7) ans à compter de la date des présentes.

2-A consentir au profit de l'Etat Marocain une hypothèque de premier rang ou à défaut de second rang, après celle qui sera éventuellement consentie au profit d'un organisme de crédit, agréé sur la totalité de la propriété objet du Titre Foncier précité en garantie du paiement du complément des droits simples de l'enregistrement et des pénalités qui seraient exigibles au cas où lesdites constructions ne seraient pas réalisées dans le délai légal susvisé.

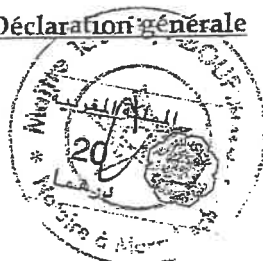
Par conséquent, il requiert Monsieur le Receveur de l'administration fiscale de bien vouloir appliquer au présent acte le tarif réduit prévu par la loi de finances pour l'année 2010.

Formalités

L'acquéreur remplira dans les délais impartis par la loi, les formalités de dépôt à l'Administration fiscale et d'inscription des présentes à l'Agence Nationale de la Conservation Foncière de Marrakech Sidi Youssef Ben Ali.

Déclaration générale

Le vendeur déclare par les présentes :



Deuxième rôle

- 1016
- Que les biens immobiliers présentement vendus sont libres de toutes dettes et charges et qu'ils ne font l'objet d'aucune inscription hypothécaire, saisie, séquestre, prénotation ou empêchement quelconque.
 - Si contrairement aux déclarations qui précèdent, lesdits biens immobiliers étaient grevés d'une ou plusieurs inscriptions, saisies ou autres charges, ledit vendeur s'oblige à en rapporter, à ses frais, la justification de leur radiation, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.
 - Qu'il n'a jamais contracté de contrat écrit ou verbal d'un compromis de vente, bail emphytéotique, commercial ou professionnel.
 - Qu'il n'est pas associé dans une société en nom collectif ou toutes autres sociétés dont les associés sont responsables solidairement et indéfiniment.
 - Qu'il n'est pas en règlement judiciaire ou faillite à raison d'activité commerciale.
 - Qu'il n'est pas en cessation de paiements, et qu'il n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle quant à la situation urbanistique des biens faisant l'objet des présentes et déchargeant le notaire soussigné de toute responsabilité à cet effet.

Et déclare en outre avoir effectué le paiement dudit prix de son compte personnel pour le compte de la société acqureur.

Pouvoirs

Les parties donnent par les présentes, tous pouvoirs nécessaires au porteur d'une copie, d'une expédition ou d'un extrait du présent acte à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

En outre, elles donnent un pouvoir spécial à Maître Taoufiq ABOUFIRASS Notaire à Marrakech, à l'effet de signer tout additifs, avenants et réquisitions, demander toutes autorisations administratives ou autres, destinés à assurer l'exécution des présentes, le cas échéant, d'ester en justice devant toutes les juridictions marocaines pour défendre le droit de l'acquéreur ou/et du vendeur.

Réquisition

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière et des hypothèques de Marrakech Sidi Youssef Ben Ali de bien vouloir :

- Inscrire le présent acte sur le dossier du Titre Foncier précité.
- Délivrer le duplicata à Maître Taoufiq ABOUFIRASS, ayant pouvoir spécial de substitution.

Mandat spécial

En tant que de besoin, Mr. Elie MOUYAL donne par les présentes mandat à Maître Taoufiq ABOUFIRASS à l'effet de retirer le duplicata du titre foncier de l'agence Nationale de la Conservation Foncière de Marrakech Sidi.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domiciles en leurs demeures respectives sus indiquées.

Lecture de la loi

L'acquéreur requiert Monsieur le receveur de l'administration fiscale de bien vouloir appliquer les tarifs prévus par les dispositions de l'article 186 du code général des impôts -livre d'assiette et

acte de vente

de recouvrement (loi n°48-09 pour l'année 2010 promulguée par le Dahir n° 1.09.243 du 13 Moharram 1431 (30 Décembre 2009), formant loi de finances pour l'année 2010), relatif aux sanctions applicables en cas de rectification de la base imposable, ou d'insuffisance de prix constaté dans l'acte. Elles ont attesté sous les peines édictées par ce texte que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.

Il est également donné aux parties, lecture de l'Article 143, du code général des impôts - livre d'Assiette et de Recouvrement sus énoncé, se rapportant au droit de préemption au profit de l'Etat, en cas d'insuffisance de prix de vente déclaré.

Les parties ont aussi connaissance de l'article 210 du code général des impôts -livre II relatif aux Procédures Fiscales, se rapportant au droit de contrôle de l'administration et obligation de conservation des documents comptables.

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné, de l'obligation de souscrire la déclaration fiscale à la présente cession dans un délai de (30) jours à compter de la date des présentes, prévu par l'article 83 du code général des impôts conformément à la loi n°40.08 pour l'année 2010 promulguée par le Dahir n° 1.08.147 du 30 décembre 2008, formant loi de finances pour l'année 2010.

Le vendeur est informé par le notaire soussigné, des dispositions du Dahir n° 1-00-175 du 3 mai 2000, portant promulgation de la loi n° 15-97 formant code de Recouvrement des créances publiques.

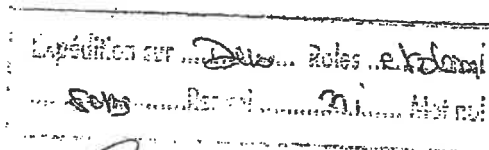
Dont acte

L'an deux mille dix
Le vingt neuf avril et le onze mai
A Marrakech
En l'Etude du Notaire soussigné

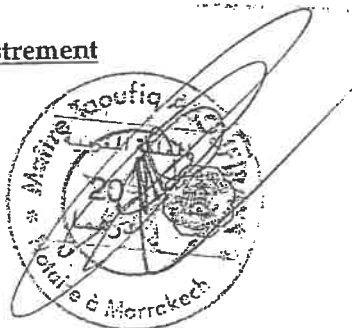
Et après lecture faite, les comparants agissant comme indiqués ci-dessus ont signé avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures et les mentions d'enregistrement

- Enregistré à Marrakech le : 24/05/2010
- Registre d'Entrée N°: 11172/2010
- Ordre de Recette N° : 11059/2010
- Déclaration numéro : 0011665-E17B/20294



Suit le sceau des services de l'enregistrement



225
Acyl

24823/11
إدارة عامه الزمره المتوكل
بإدارة على عناية

(Handwritten signature)

التحقيق في سيرة المدعى

State of California

الرداءة في قوله
ورفع اليه عن التغيير اخيه حينئذ

2/3

زفتہ وکلاء کوئی حصہ نہ ملے گا، 2004/3/13

T 33136/041

W. G.

142 200

75.

2 Cont. 75

142350.

PAR:

Ben a' pager
le 06-02-2009

482 144
29 036
2009 15 76

LIER» SARL

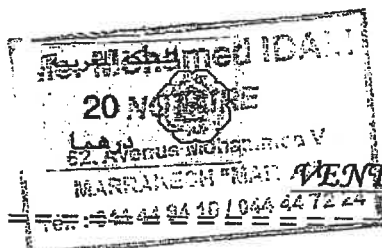
005EV 9100
986
ALC 350
1000-79

محمد ادعلی

NOTAIRE موثق

الهاتف : 024 44.72.24 & 024 44.84.10 : Téléphone :

فاکس : 024 44.87.42



Copie Conforme

LE 29 ET LE 28 JANVIER 2009

VENTE IMMOBILIERE

EXPEDITION

PARDEVANT Maître IDALI Mohamed, Notaire à Marrakech, soussigné,

ONT COMPARU :

Monsieur BELKHALFI Taoufiq, demeurant à Marrakech, Résidence Dafia, Avenue Yacoub El Mansour, titulaire de la carte d'identité nationale numéro E 319233

Agissant aux noms et pour le compte de :

1- Madame EL KOBBI Radia, sans profession, demeurant à Marrakech, Rue Chefchaoun, Quartier Hivernage, Riad Souad, titulaire de la carte d'identité nationale numéro E 8107.

2- Madame BEL KHALFI Laaziza, sans profession, demeurant à Marrakech, Assif Barrakat, El Bahja, Villa Bel Khalfi, titulaire de la carte d'identité nationale numéro K 5911.

3- Monsieur BEL KHALFI Hamid, Ingénieur, demeurant à Marrakech, Rue Chefchaoun, Quartier Hivernage, Riad Souad, titulaire de la carte d'identité nationale numéro E 98326.

En vertu d'une procuration générale notariée, en date des 04 et 03 Mars 2004, enregistré à Marrakech, le 17/03/2004, O.R. : 4983/2004, R.E. : 5158/2004, QUIDVN° : 0565010, VOL 17B/2140, dont une expédition sera déposée en même temps que l'acte définitif à la conservation foncière.

Tous De nationalité marocaine, et dont leur état civil se Trouve sans changement au dossier du titre foncier
Numéro 39.136/04.

Ci-après dénommé «LE VENDEUR ES-QUALITE» D'UNE PART

La société «MOISSON IMMOBILIER», Société à Responsabilité Limitée, au capital de 3.200.000,00 Dirhams et dont le siège social est Casablanca, Rez-de-chaussée, Propriété Donzac, Lotissement Sindibad Ain Diab.

Représentée aux présentes par :

Monsieur SEKKAT Omar Ben Abdellah, Architecte, demeurant à Casablanca, 6 Rue Abdellah El Makoudi, Anfa, titulaire de la carte d'identité nationale numéro B 413161.

De nationalité marocaine, né le 15/05/1956 à Casablanca,

** PREMIER ROLE **



Procuration
ajointe

dossier
ajoint

Notaire

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet ;

Ci-après dénommé « L'ACQUEREUR ES-QUALITE » D'AUTRE PART

Lesquels ont par ces présentes, requis le Notaire soussigné de donner l'authenticité aux conventions ci-après directement arrêtées entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire qui n'est que le rédacteur desdites conventions.

VENTE IMMOBILIERE

Le comparant es-qualité d'une part, ici présent, vend par les présentes en s'obligeant et en obligeant ses mandants à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, au comparant es-qualité d'autre part, acquéreur es-qualité ici présent et qui accepte pour le compte de la société « MOISSON IMMOBILIER » SARL :

Les biens ci-après désignés : DESIGNATION

La totalité de la propriété dite « LOUH EL GHABA », sise à Province Marrakech, Lieu dit Hanout El Baqqal, Douar Lakfili, consistant en un terrain de culture, d'une superficie de Cinq Hectares Cinq Ares Cinquante Centiares (05 Ha 05 A 50 Ca), le tout faisant l'objet du titre foncier numéro 39.136/04.

Tels que lesdits biens se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances et tous les droits qui y sont rattachés sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour l'origine de propriété les parties entendent expressément se référer aux énonciations portées au titre foncier numéro 39.136/04.

Pour les besoins de l'enregistrement, le vendeur es-qualité déclare que ses mandants sont propriétaires des biens présentement vendus suivant un acte de filiation Adoulaire en date du 15 Décembre 1989.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société acquéreuse aura la pleine propriété des biens présentement acquis à compter du jour de l'inscription du présent acte sur les livres fonciers, conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du dahir du 12 août 1913, relatifs aux immeubles immatriculés et elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective, libre de toute occupation et de toute location à compter de ce jour.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droits les plus étendues en pareille matière que l'acquéreur es-qualité s'oblige et oblige sa mandante à exécuter et accomplir, savoir :

- Prendre les biens présentement vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol, du sous-sol, mauvais alignement, mitoyenneté.
- Souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les biens présentement vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur es-qualité, et sans que cette clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'il n'en posséderait en vertu de la loi ou de titres réguliers.
- A cet égard, les parties déclarent se référer aux énonciations portées sur le titre foncier sus visé.
- D'acquitter à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, les impositions, contributions et charges de toutes natures concernant les biens présentement vendus.
- Etant précisé que les impôts, contributions et charges de quelque nature qu'ils soient, dus et non encore payés à ce jour, restent à la charge exclusive du vendeur es-qualité qui s'y oblige expressément.
- Enfin il paiera pour le compte de sa mandante tous les frais, taxe notariale, droits des présentes et de leurs suites.

PRIX

La présente vente est encore consentie et acceptée entre les parties moyennant le prix principal, global et forfaitaire de Quatorze Millions Deux Cent Vingt Mille Dirhams, CI.....14.220.000,00 Dirhams.

Lequel prix principal, l'acquéreur es-qualité a payé à la vue du Notaire soussigné et ainsi qu'il résulte de sa comptabilité, en trois chèques portant les numéros respectifs AH/B 083434, AH/J 666747 et AH/J 666751, d'un montant respectif de 220.000,00 DHS, 13.300.000,00 DHS et 700.000,00 DHS, tous tirés sur ATIJARJWAFABANK, Agence PARANFA, Centre Commercial Paranja Ain Diab, Casablanca ;

Au vendeur es-qualité qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE DE LA SOMME DE QUATORZE MILLIONS
DEUX CENT VINGT MILLE DIRHAMS (14.220.000,00 DIRHAMS)

CONSIGNATION

D'un commun accord, il a été arrêté et convenu entre les comparants que le prix de vente soit la somme de Quatorze Millions Deux Cent Vingt Mille Dirhams (14.220.000,00 DHS), représentant le prix de vente, ayant transité par

** DEUXIEME ROLE **

Agence Paranja Ain Diab, Centre Commercial Paranja Ain Diab, Casablanca ;

Le compte du Notaire soussigné, restera consigné en son étude, jusqu'à l'accomplissement des formalités légales, et d'usage, notamment l'inscription des présentes sur le titre foncier précité et la production de l'attestation fiscale.

DECLARATIONS - ETAT CIVIL

Le vendeur es-qualité déclare :

- *Que l'état civil de ses mandants est tel qu'il figure sans changement au dossier du titre foncier sus visé.*

Que les biens présentement vendus ne sont grevés d'aucune dette ou charge et qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure conservatoire ou exécutoire, autres que :

- *Deux Khattara et Mesref, la traversant*
- *La prénotation sur ordonnance au profit de Monsieur SEKKAT Omar, Et dont l'acquéreur es-qualité a pris parfaite connaissance, et décharge le Notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.*

Si contrairement à cette déclaration, lesdits biens étaient grevés d'une ou plusieurs autre inscriptions du chef du vendeur es-qualité ou des précédents propriétaires autre que la prénotation susmentionnée, ce dernier s'oblige et oblige ses mandants à en rapporter à leurs frais la justification de sa ou de leur radiation préalablement à l'inscription des présentes sur les livres fonciers et en tous les cas dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

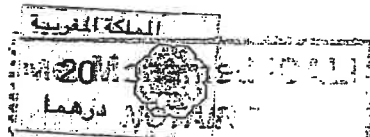
Les parties déclarent en outre :

- *Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesures ou procédures, notamment relatives aux incapables majeurs susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacles à la libre disposition de leurs biens.*
- *Qu'ils ne font pas l'objet d'état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.*
- *Que la société acquéreuse est constituée conformément aux lois en vigueur au Maroc.*

REQUISITION - POUVOIRS

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques à Marrakech, Sidi Youssef Ben Ali, de bien vouloir inscrire le présent acte sur le titre foncier numéro 39.136/04, et déclare que l'acquéreur es-qualité a pris parfaite connaissance de la prénotation inscrite sur le dossier du titre foncier précité et décharge le conservateur de toute responsabilité à ce sujet.

Elles donnent tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou expédition des présentes pour remplir toutes formalités et retirer tous titres ou pièces et donnent décharge à cet effet à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Marrakech, Sidi Youssef Ben Ali.



Copie Conforme

Les parties donnent en outre un pouvoir spécial au Notaire soussigné, à l'effet de signer tous avenants et réquisition, demander toutes autorisations administratives ou autres destinés à assurer l'exécution des présentes.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent élire domicile en leurs demeures respectives sus indiquées.

LECTURE DES LOIS

Avant de clore et conformément au paragraphe VI de l'article 139 du code général des impôts, le Notaire soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent expressément par les présentes des dispositions des articles 142, 143, 186, 187, 208 et 217 du code général des impôts, tel qu'il est institué par l'article 5 de la loi des finances 43- 06 de l'année budgétaire 2007 promulguée par le dahir N° 1.06.232 du 10 Hijja 1427 correspondant au 31/12/06 sur les dissimulation :

Article 142 : Nullité des contres- lettres

Est nulle et de nul effet toute contre lettre, toute convention ayant pour but de dissimuler partie du prix d'une vente d'immeuble, d'un fonds de commerce, d'une cession de clientèle, tout ou partie d'un immeuble ou de la soulte d'un échange ou d'un partage comportant des biens immeubles, un fonds de commerce ou une clientèle. La nullité encourue, si elle n'a été judiciairement prononcée, ne fera pas obstacle au recouvrement de l'impôt dû au trésor.

Article 143 : Droits de préemption au profit de l'Etat

Indépendamment du droit de contrôle prévu à l'article 217 ci-dessous, le ministre chargé des finances ou la personne déléguée par lui à cet effet peut exercer, au profit de l'Etat, un droit de préemption sur les immeubles et droits réels immobiliers ayant fait l'objet d'une mutation volontaire entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, à l'exclusion des donations en ligne directe lorsqu'il estime insuffisant le prix de vente déclaré ou la déclaration estimative et que le paiement des droits établis sur estimation de l'administration n a pu être obtenu à l'amiable.

Le droit de préemption visé ci-dessus est exercé dans les formes et modalités prévues à l'article 218 ci-dessous.

Article 186 : Sanctions applicables en cas de rectification de la base imposable

A - Une majoration de 15% est applicable :

1° en cas de rectification du résultat bénéficiaire ou du chiffre d'affaires d'un exercice comptable ;

**** TROISIEME ROLE ****

Copie Conforme

2° en cas de rectification d'un résultat déficitaire, tant que le déficitaire, tant que le déficit n'est pas résorbé ;

3° à toute omission, insuffisance ou minoration de recettes ou d'opération taxables, toute déduction abusive, toute manœuvre tendant à obtenir indûment le bénéfice d'exonération ou de remboursement ;

4° aux insuffisances de prix ou d'évaluation constatées dans les actes et conventions, en application de l'article 220 ci-dessous.

La majoration de 15% est calculée sur le montant :

- Des droits correspondant à cette rectification ;
- De toute réintégration affectant le résultat déficitaire.

B- Le taux de la majoration de 15% précitée est porté à 100% :

1° quand la mauvaise foi du contribuable est établie ;

2° en cas de dissimulation :

a) soit dans le prix ou les charges d'une vente d'immeuble, de fonds de commerce ou de clientèle, dans les sommes ou indemnités perçues par le cédant d'un droit au bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, ou dans la soulte d'un échange ou d'un partage d'immeubles, ainsi que dans les diverses évaluations faites dans les actes ou les déclarations;

b) soit du véritable caractère des contrats ou des conventions et les omissions totales ou partielles dans les actes ou les déclarations ayant entraîné la liquidation de droits d'un montant inférieur à celui qui était réellement dû.

La majoration de 100% visée au B-2° ci-dessus est applicable avec un minimum de mille (1.000) dirhams, sans préjudice de l'application de la pénalité et de la majoration prévues à l'article 208 ci-dessous.

Article 208- Sanction pour paiement tardif de l'impôt.

Une pénalité de 10% et une majoration de 5% pour le premier mois de retard et de 0.50% par mois ou fraction de mois supplémentaire est applicable au montant :

- Des versements effectués spontanément, en totalité ou en partie, en dehors du délai prescrit, pour la période écoulée entre la date d'exigibilité de l'impôt et celle du paiement ;
- Des impositions émises par voie de rôle ou d'ordre de recettes pour la période écoulée entre la date d'exigibilité de l'impôt et celle de l'émission du rôle ou de l'état de produit, pour la période écoulée entre la date d'exigibilité de l'impôt et celle du paiement ;
- Des impositions émises par voie de rôle ou d'état de produit, pour la période écoulée entre la date d'exigibilité de l'impôt et celle de l'émission du rôle ou de l'état de produit.

Copie Conforme

Pour le recouvrement du rôle ou l'état de produit, il est appliqué une majoration de 0,50% par mois ou fraction de mois de retard écoulé entre le premier du mois qui suit celui de la date d'émission du rôle ou de l'état de produit et celle du paiement de l'impôt.

En matière de droits d'enregistrement, la pénalité et la majoration précitées sont liquidées sur le principal des droits avec un minimum de cent dirhams.

Article 217- Contrôle des prix ou déclaration estimatives.

Les prix ou les déclarations estimatives, exprimés dans les actes et conventions peuvent faire l'objet de rectification de la part de l'inspecteur des impôts chargé de l'enregistrement, lorsqu'il s'avère que lesdits prix ou déclarations estimatives ne paraissent pas, à la date de l'acte ou de la convention, conformes à la valeur vénale des biens qui en font l'objet.

Cette rectification est effectuée suivant la procédure prévue à l'article 220, du livre II titre premier du code général des impôts.

En outre le vendeur es-qualité déclare avoir été mis au courant par le notaire soussigné de l'obligation de la partie venderesse d'avoir à faire une déclaration relative à l'impôt général sur les revenus fonciers prévu par la loi des finances pour l'année budgétaire 2008, dans les 30 Jours à compter de ce jour.

Les parties ont affirmé expressément sous les peines édictées par ces articles, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.

Le Notaire soussigné, affirme en outre qu'à sa connaissance le présent contrat n'est pas modifié ou contredit par aucune contre lettre contenant une augmentation du prix convenu.

DISPENSE

Les parties dispensent expressément le Notaire soussigné de se faire assister par un interprète assermenté et déclarent avoir bien compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve.

DONT - ACTE

Fait et Passé à Marrakech, En l'étude du notaire soussigné, ———

L'An Deux Mille Neuf, Le Vingt Huit Janvier, et le Vingt Neuf Janvier.

Et après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire soussigné.

SUIVENT MENTION ET SIGNATURE ———

ENREGISTRE A MARRAKECH (A.J), LE : 04 /02/2009 ———

O.R. : 2502/2009 ——— R.E : 2535 /2009 ———

QUITIDVN° : 649429 ——— VOLET B/4073 ———

DROITS PERCUS : 853.280,00 DHS ———

LE RECEVEUR ORDONNATEUR : M.BAKOURI ———

SANS RENVOI SANS MOT NUL

EXPEDITION SUR TROIS ROLES ET DEMI

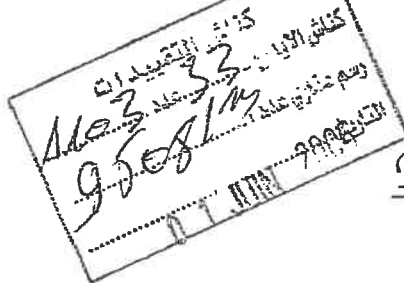
—POUR EXPEDITION CONFORME—

Maitre Taoufiq ABOUFIRASS

NOTAIRE

الأستاذ توفيق أبو فراس

موثق



EXPEDITION

11
2

Vente immobilière d'un terrain de culture

Titre foncier n°9508/M

Vente TETLE

Consentie par :

Mme. Radia EL KOBBI

M. Hamid BEL KHALFI

Mme. Laaziza BEL KHALFI

11. 205.000,00
150
75
75
F. cash
= 205.500
205.150

Au profit de :

La société dite

« SAYARH ET COMPAGNIE » s.a.r.l

25
500

En date Marrakech du.....01/04/2006

Enregistrée le.....18/04/2006

Avenue Echchouhada, Résidence Imlil, Guéliz Hivernage Marrakech

مراكش إفرانج-شارع الشهداء, إقامة إمليل, جليل

Téléphone : 024-430225 : الهاتف - Fax : 024-430391 : الفاكس

E-mail : notaireaboufirass@menara.ma البريد الإلكتروني

3973
205.150
30667

المطبعة المرفوعة
20
درهما

Lesquels es qualités ont requis le Notaire soussigné de constater par acte authentique, les conventions suivantes arrêtées directement entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire.

Vente immobilière

M. Taoufiq BELKHALFI, comparant es qualités d'une part, vend par les présentes, en s'obligeant et en obligeant les mandants à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, dans les proportions suivantes :

M. Mohammed Jamal SAYARH, comparant es qualités d'autre part ici présent et qui accepte au nom de ladite société :

Les biens immobiliers dont la désignation suit

Désignation

La totalité de la propriété sise à Marrakech, Arrondissement Sidi Youssef Ben Ali , cerle El Bour, tribu Rhamna, lieudit Touihina, consistant en un terrain de culture complanté d'arbre d'oliviers, comportant un système d'irrigation, voirie en tout venant, logement d'une superficie approximative de (90m²), clôture pour façade principale d'une longueur de 120 M et d'une hauteur de 2M construite en agglos ciment, le tout d'une superficie de douze hectares quatre vingt quinze Ares (12Ha 95A), immatriculée à l'Agence Nationale de la Conservation Foncière de Marrakech Ménara, sous la dénomination de « LE BELVEDERE », et faisant l'objet du titre foncier n° 9.508/M.

Le tout étant bien connu de l'acquéreur susnommé pour l'avoir vu et visité en vue des présentes, et dans son état actuel.

Telle au surplus que ladite propriété existe et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété

Les parties dispensent expressément le Notaire soussigné d'établir l'origine de propriété desdits biens immobiliers présentement vendus, ci-dessus désignés, et déclarent se référer à ce sujet au dossier du titre foncier précité.

Il est précisé toutefois à l'intention des services de l'enregistrement seulement que la propriété présentement vendue appartenait au vendeur suivant acte de filiation en date du 15/12/1989.

Propriété et jouissance

L'acquéreur aura la pleine propriété des biens immobiliers présentement vendus, ci-dessus désignés, à compter de l'inscription des présentes sur les livres fonciers, conformément aux articles 66 et 67 du Dahir du 12 août 1913, sur l'immatriculation des immeubles.

Néanmoins, il en aura la jouissance par la prise de possession réelle à son profit à compter de ce jour, libre de toute location ou occupation quelconque.

Charges et conditions

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, les plus étendues en pareille matière et notamment sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

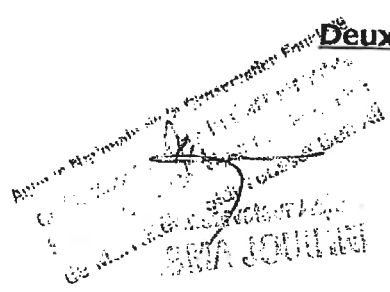
[Signature and stamp of the Notary Public]

- A ce sujet le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant lesdits biens immobiliers autres que celles pouvant figurer sur le dossier d'immatriculation desdits biens que l'acquéreur déclare bien connaître et quitter à compter du jour où dessus d'écrit.

Etant toutefois bien entendu que pour les périodes antérieures à la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur tous impôts, taxes ou contributions quelconques, émis ou restant à émettre et non encore réglés à ce jour, resteront entièrement à la charge dudit vendeur qui s'y oblige expressément.

- A défaut par ledit vendeur de les enlever de ladite propriété, celui-ci s'engage formellement à verser à l'acquéreur, à titre d'indemnité, une somme de cinq cent dirhams (500,00 dhs) par jour de retard.

A cet effet le vendeur autorise d'ores et déjà le notaire soussigné de prélever le cas échéant de la partie du prix consigné, l'indemnité stipulée ci-dessus.



Déclaration pour l'enregistrement

En outre, l'acquéreur s'engage :

1-A réaliser sur les biens présentement acquis des constructions à usage d'habitation dans le délai de SEPT (7) ans à compter de la date des présentes.

2-A consentir au profit de l'Etat Marocain une hypothèque de premier rang ou à défaut de second rang après celle qui sera éventuellement consentie au profit d'un organisme de crédit agréé sur la totalité de la propriété objet du Titre Foncier précité en garantie du paiement du complément des droits simples de l'enregistrement et des pénalités qui seraient exigibles au cas où lesdites constructions ne seraient pas réalisées dans le délai légal susvisé.

Par conséquent, il requiert Monsieur le Receveur de l'Enregistrement et du Timbre de bien vouloir appliquer au présent acte le tarif réduit prévu par la loi de finances en pareille matière.

Formalités

L'acquéreur remplira dans les délais impartis par la loi, les formalités de dépôt à l'Administration fiscale et d'inscription des présentes à l'Agence Nationale de la Conservation Foncière de Marrakech.

Pouvoirs

Les parties, donnent par les présentes, tous pouvoirs nécessaires au porteur d'une copie, d'une expédition ou d'un extrait du présent acte à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

En outre, elles donnent un pouvoir spécial à Maître Taoufiq ABOUFIRASS Notaire à Marrakech, à l'effet de signer tout additifs, avenants et réquisitions, demander toutes autorisations administratives ou autres, destinés à assurer l'exécution des présentes.

Déclaration du vendeur

Le vendeur déclare formellement par les présentes que les biens immobiliers présentement vendus sont libres de toutes dettes et charges et qu'ils ne font l'objet d'aucune saisie, séquestre, prénotation ou empêchement quelconque, autre que :

une hypothèque en 1^{er} Rang inscrite le 25/12/1985, vol : 110, n°1363, consentie par M. Bachir BELKHALFI, agissant en son nom et en qualité de caution hypothécaire de l'entreprise Bachir BELKHALFI S.A, ATLASOMAC S.A, PREFAB ATCLASS, NAHDA DECOR SA, ELEC ATCLASS S.A, ATCLASS BOIS S.A, CHEM'S DECOR S.A au profit de la S.G.M.B agissant en qualités de chef de file d'un consortium bancaire comprenant outre elle-même la B.C.M, pour sûreté d'un prêt de 10.000.000,00DHS et des intérêts au taux de 13% l'an, qui s'engage à le radier incessamment.

Si contrairement aux déclarations qui précèdent, lesdits biens immobiliers étaient grevés d'une ou plusieurs inscriptions, saisies ou autres charges, ledit vendeur s'oblige à en rapporter, à ses frais, la justification de leur radiation, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Agence Nationale de la Conservation Foncière
Marrakech
Le 25/12/1985
Vol : 110
N° 1363
M. Bachir BELKHALFI
Notaire à Marrakech

Réquisition

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière et des hypothèques de Marrakech de bien vouloir :

- Inscrire le présent acte sur le dossier du Titre Foncier précité,
- Délivrer le duplicata à la Société ou à Maître Taoufiq ABOUFIRASS, ayant pouvoir spécial de substitution.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties, font élection de domicile en leurs demeures respectives sus indiquées.

Lecture de la loi

- Avant de clore et conformément à la loi, le Notaire soussigné a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent des dispositions de l'article 21 (II) du code de l'enregistrement et du timbre et de l'article 8 du livre des procédures fiscales (Loi des finances 2005).

Le vendeur reconnaît avoir été informée par le Notaire soussigné, de l'obligation de souscrire la déclaration fiscale à la présente cession dans un délai de (60) jours à compter des présentes, conformément à la loi 17-89 promulguée par le Dahir n° 1-89-116 du 21/11/1989 instituant l'Impôt Général sur le Revenu « IGR ».

Le vendeur est informé par le notaire soussigné, des dispositions du Dahir n° 1-00-175 du 3 mai 2000, portant promulgation de la loi n° 15-97 formant code de Recouvrement des créances publiques.

Dont acte

L'an deux mille six

Le premier Avril

A Marrakech

En l'Etude du Notaire soussigné

Et lecture faite, les comparants agissant comme indiqués ci-dessus ont signé avec le Notaire soussigné après qu'ils aient dispensé expressément ce dernier de se faire assister d'un interprète traducteur assermenté, déclarant avoir parfaitement compris tous les termes du présent acte sur les explications et traductions qui leur ont été faites par ledit Notaire.

Suivent les signatures et les mentions d'enregistrement

- Enregistré à Marrakech le 18/04/2006
- Registre d'Entrée N°: 5975/2006
- Ordre de Recette N°: 5878/2006
- Déclaration numéro : 00812766-E17B/10441

Suit le sceau des services de l'enregistrement

Agence de l'enregistrement et des hypothèques
Marrakech
Le 18/04/2006
N° 5975/2006
N° 5878/2006
N° 00812766-E17B/10441

[Signature]

المرفق رقم 18: نسخة من تقرير خبرة عقارية منجزة من قبل
الخبير السيد عبد القادر زاهي.

عبد القادر زاهي
دكتوراه في تدبير المقاولات
خريج المدرسة الوطنية للمهندسين
(معتمد من طرف الدولة)

خريج السلك العالي من المعهد العالي للتجارة وإدارة المقاولات
خريج السلك الخاص للمحاسبة من المعهد العالي للتجارة وإدارة المقاولات
خريج سلك الماستر في المحاسبة والمراقبة والتدقيق من جامعة ليل 2 بفرنسا
خبير قضائي
خبير مسجل بالجدول الوطني

تقرير خبرة عقارية استشارية رقم 2020/13

RAPPORT D'EXPERTISE FONCIERE CONSULTATIVE N° 13/2020

بناء على طلب السيدة العزيزة بلخالفي
اسيف بركة البهجة فيلا بلخالفي مراكش

SIÈGE 46 . Avenue Hassan II Beni-Mellal

46. شارع الحسن الثاني بني ملال

AGENCE MARRAKECH ZEHOUR ATLAS IMM 10 APPT 05 MHAMID MARRAKECH

Tél : 05.23.42.03.00 Fax : 023.42.01.00 GSM : 06.61.20.61.05

عبد القادر زاهي
مستشار عقاري
مراكش

مراكش

السيدة بلخالفي العزيزة

خبرة عقارية استشارية

4

أنا الممضي أسفله عبد القادر زاهي خبير قضائي محلف مقبول لدى المحاكم مسجل بالجدول الوطني أشهد بناء على الطلب المؤرخ في 2020/11/01 المقدم من طرف السيدة العزيزة بلخالي الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم K 5911

الرامي موضوعا إلي الانتقال إلى العقارات الكائنة بمراكش موضوع الرسوم العقارية الآتية :

- العقار الأول : الرسم العقاري عدد 9508 /M

- العقار الثاني : الرسم العقاري عدد 39136/04

- العقار الثالث : الرسم العقاري 27823 /M

- العقار الرابع : الرسم العقاري عدد 38291/4 (القطعة رقم 02)

وأجراء خبرة تقويمية مع اقتراح القيمة التجارية لكل واحد منهم خلال الفترات الآتية :

- سنة 2006 بالنسبة للعقار الأول

- سنة 2009 بالنسبة للعقار الثاني

- سنة 2010 بالنسبة للعقار الثالث

- سنة 2012 بالنسبة للعقار الرابع

أتشرف بأن أرفع اليكم التقرير التالي:

I- ماهية الطلب

الانتقال إلى العقارات موضوع الرسوم العقارية

- العقار الأول : الرسم العقاري عدد 9508 /M

- العقار الثاني : الرسم العقاري عدد 39136/04

- العقار الثالث : الرسم العقاري 27823 /M

- العقار الرابع : الرسم العقاري عدد 38291/4 (القطعة رقم 02)

و بعد معاينتها والطواف بها اقتراح القيمة التجارية لكل عقار خلال السنوات الآتية :

- سنة 2006 بالنسبة للعقار الأول

- سنة 2009 بالنسبة للعقار الثاني

- سنة 2010 بالنسبة للعقار الثالث

- سنة 2012 بالنسبة للعقار الرابع

II- وصف العقارات

بعد الوقوف على العقارات المذكورة و معاينتها و الطواف بها بمعية و بدلالة من طالبة الخبرة توصلنا إلى النتائج التالية :

- العقار الأول : الرسم العقاري عدد 9508 /M

يتعلق الأمر بالعقار المعروف باسم " لفلدير " LE VELBEDERE الكائن بمنطقة الطويحنة دائرة البور مقاطعة سيدي يوسف بن علي مراكش مساحته 12 هكتار 95 ار و هو عبارة عن ارض فلاحية المشتمل على دار قديمة حدوده كالتالي :

- شرقا : الرسوم العقارية عدد 17461 /M و عدد 14197 /M

- غربا : الرسم العقاري 45695/04

- شمالا : الرسم العقاري عدد 27044 /M

- يمينا : الطريق الوطنية مراكش - ورزازات

عبد القادر زاهي
خبير قضائي
محلف مقبول لدى
المحاكم مسجل
بالجدول الوطني

مراكش

السيدة بلخالي العزيزة

خبرة عقارية استشارية

2

4

- العقار الثاني : الرسم العقاري عدد 39136/04 يتعلق الأمر بالعقار المعروف باسم " لوح الغابة " LOUH EL GHABA الكائن بجماعة حانوت البقال دائرة احواز مراكش (مراكش) مساحته 05 هكتار 05 ار 50 سنتييار محاط من جميع الجهات بالرسم العقاري M / 12820 وهو عبارة عن ارض فلاحية

- العقار الثالث : الرسم العقاري M / 27823 يتعلق الأمر بالعقار المعروف باسم " بلخالفي " BELKHALFI الكائن ببلدية النخيل مراكش مساحته 03 هكتار 48 ار وهو عبارة عن ارض فلاحية حدوده كالتالي :
- شرقا : ملك المدعو قدوري العربي
- غربا : الرسم العقاري M / 13056 القطعة رقم 03 و الرسم العقاري M / 12820 القطعة رقم 04
- شمالا : ملك المدعو بوشعيب ستينو
- يمينا : الرسم العقاري M / 288

- لعقار الرابع : الرسم العقاري عدد 38291/4 (القطعة رقم 02) يتعلق الأمر بالعقار المعروف باسم " عريزة عريضة بربيس " AZIZA ARSET BARBES الكائن بجماعة حانوت البقال دائرة احواز مراكش (مراكش) القطعة رقم 02 مساحتها 01 هكتار 38 ار 10 سنتييار و هي عبارة عن ارض فلاحية حدوده كالتالي :
- شرقا : الرسم العقاري M / 12820
- غربا : الرسم العقاري M / 10921 القطعة رقم 04
- شمالا : ملك المدعو مولاي عبد الرحمان ستيلين
- يمينا : ملك المدعو مولاي عبد الرحمان ستيلين

III- تحديد قيمة العقارات

تبعاً لما تم عرضه بتفصيل حول مواصفات العقارات و موقعهم الجدد متميز ونوع المشاريع العقارية الجدد مهمة التي قد تكون مخصصة لها وبالنظر الى حجم المشاريع التي وقفنا عليها و المجاورة لها كمشروع

- (1) مجموعة اعمار
- (2) أقامات الكولف

وتبعاً لنتائج التحريات الميدانية التي قمنا بها بعين المكان عند بعض المنعشين العقاريين بنفس المنطقة للاستئناس برأيهم وتبعاً لخبرتنا في الميدان العقاري و التجاري فانه و في نظرنا فان القيمة السوقية لهذه العقارات يمكن تحديدها عن كل عقار في المبالغ التالية :

(1)	السنة	العقار ذي الرسم العقاري عدد	المساحة م م	متوسط القيمة عن كل متر مربع	القيمة الإجمالية بالدرهم
01	2006	9508 /M	129500	معدل 281.25	36 421 875.50
02	2009	39136/04	50550	معدل 406.25	20 535 937.50
03	2010	27823 /M	34800	معدل 325.00	11 310 000.00
04	2012	38291/4 (القطعة رقم 02)	13810	معدل 375.00	5 178 750.00

مراكش
السيدة بلخالفي العريزة
خبرة عقارية استشارية

السيدة بلخالفي العريزة

خبرة عقارية استشارية

3 4

الخاتمة

الخلاصة في الختام فبعد الوقوف على العقارات موضوع الطلب و الطواف بها و معاينتها بمعينة الحاضرة و بدلالة منها و بطلب منها و تبعا لمواصفاتها و مواقعها المتميزة و تبعا لنتائج التحريات الميدانية التي قمنا بها بعين المكان و بالنظر إلى مقارنتها بعقارات مجاورة و تبعا لخبرتنا في الميدان العقاري و التجاري فان القيمة السوقية في نظرنا لهذه العقارات وذلك بالتواريخ المشار إليها بالجدول لأعلاه (1) يمكن تحديدها في المبالغ التالية :

العقار ذي الرسم العقاري عدد	المساحة م م	القيمة الإجمالية بالدرهم
01 9508 /M	129500	36 421 875.50
02 39136/04	50550	20 535 937.50
03 27823 /M	34800	11 310 000.00
04 38291/4	13810	5 178 750.00
(القطعة رقم 02)		

وبه اكون قد ادبت مهمتي

والسلام

نحت كافة التحفظات

و حرر بمراكش في 03 نسخ بتاريخ 2020/12/15

الخبير المهندس

عبد القادر زاهي

المهندس عبد القادر زاهي
خبير املاك
ختم مسجل بالمحكمة
2441

المرفقات :

تصاميم طبوغرافية للعقارات الاربعة

مراكش

السيدة بلخافي العزيزة

خبرة عقارية استشارية

4

حسن يوس

خبير قضائي محلف لدى المحاكم
خريج المدرسة العليا للتسيير بتولوز-فرنسا
ماستر في المحاسبة، المراقبة والتدقيق من جامعة ليل 2-فرنسا
مستشار في جميع فروع التأمين
محكم تجاري عضو المركز الدولي للوساطة والتحكيم (CIMAR)

تقرير خبرة حسابية استشارية

بطلب وامر من السيدة بلخالفي العزيزة

مراكش في 2021/01/14

إلى السيدة العزيزة بلخالفي
اسيف بركة البهجة فيلا بلخالفي
-مراكش-

تقرير خبرة حسابية استشارية

سيدتي:

- بناء على الطلب الذي وجهتموه لنا بتاريخ 2020/11/24 والمتعلق بإنجاز خبرة حسابية استشارية من أجل:
- 1- الاطلاع على رسم الأرائة المؤرخ في 1989/09/25 وكذا على الوكالة العامة المحررة في 2004/03/03
 - 2- تحديد نصيب السيدة العزيزة بلخالفي من قيمة العقارات موضوع تقرير الخبرة من طرف الخبير زاهي عبد القادر.
 - 3- تحديد كذلك قيمة الربح الضائع نتيجة استعمال السيد توفيق بلخالفي للوكالة العامة المؤرخة في 2004/03/17.

I. الوثائق المدلى بها :

لقد توصلت من السيدة العزيزة بلخالفي طالبة الخبرة بالوثائق التالية :

- صورة شمسية من تقرير خبرة تقويمية منجزة من طرف الخبير زاهي عبد القادر.
- صورة شمسية وكالة عامة مؤرخة في 2004/03/17 .
- صورة شمسية من نسخة رسم ارائة محرر في 1989/09/25

II-الاطلاع على رسم الارائة والوكالة العامة

من خلال الاطلاع ودراسة الوثيقتين السالفتي الذكر يستنتج مايلي:

- ان السيدة العزيزة بلخالفي تعد احد واثي الملك بلخالفي البشير بن المكي
- ان نصيب السيدة العزيزة بلخالفي في الارائة هو 07 اسهم.
- ان كل من السادة :العزيزة بلخالفي،راضية القبي والسيد حميد بلخالفي قد منحوا للسيد بلخالفي توفيق وكالة عامة محررة من طرف الموثق محمد ادعلي بتاريخ 2004/03/03 .

III-تحديد نصيب السيدة العزيزة بلخلفي من قيمة العقارات موضوع تقرير الخبرة من طرف الخبير زاهي عبد القادر

من خلال دراسة كافة الوثائق المدلى بها وبعد الاطلاع على تقرير الخبرة التقييمية الاستشارية المنجزة من طرف الخبير زاهي عبد القادر والمتعلقة بالعقارات التالية :

- العقار الأول : الرسم العقاري عدد 9508 /M

- العقار الثاني : الرسم العقاري عدد 39136/04

- العقار الثالث : الرسم العقاري 27823 /M

- العقار الرابع : الرسم العقاري عدد 38291/4 (القطعة رقم 02)

يستنتج على ان قيمة بيع هذه العقارات خلال السنوات المشار اليها ضمن عقد البيع تصل الى 42.320.000,00 درهم مبسطة على نحو الشكل التالي :

العقار ذي الرسم العقاري عدد	المساحة م م	قيمة بيع العقارات بالدرهم
9508 / M	129500	20 500 000,00
39136/04	50550	14 220 000,00
27823 / M	34800	5 600 000,00
38291/4 (القطعة رقم 02)	13810	2 000 000,00
	المجموع	42 320 000,00

لكنه من خلال الاطلاع على تقرير الخبرة التقييمية الاستشارية المنجزة من طرف الخبير زاهي عبد القادر يستنتج على ان القيمة السوقية التي يجب ان تباع بها هذه العقارات تصل الى : 73.446.562,50 درهم أي بعد إعادة تقويمها وفق الشكل التالي :

العقار ذي الرسم العقاري عدد	المساحة م م	القيمة الإجمالية المقترحة بالدرهم
9508 / M	129500	36 421 875,00
39136/04	50550	20 535 937,50
27823 / M	34800	11 310 000,00
38291/4 (القطعة رقم 02)	13810	5 178 750,00
	المجموع	73.446.562,50

2- تحديد نصيب السيدة العزيزة بلخالفي من قيمة العقارات موضوع الخيرة

من خلال رسم اراءة المشار اليه أعلاه فان نصيب السيدة بلخالفي العزيزة من منتج بيع هذه العقارات هو : (42.320.000,00 درهم $\times 7 / 24 = 12.343.333,33$ درهم
✓ وللتذكير فانه قد تمت الإشارة من خلال عقود بيع العقارات (expedition) موضوع التقرير الى : ثمن البيع وكيفية أداء ونصيب كل وارث والكل مفصل على نحو الشكل التالي :

العقار عدد	اسم المشتري	ثمن البيع(درهم)	نصيب السيدة لخلفي العزيزة حسب مضمون العقود
9508/M	Ste SAYARH et Compagnie	20.500.000,00	5.979.166,00
39.136/04	Ste Moisson Immobilier	14.220.000,00	لم تتم الإشارة اليه في العقد
27.823/M	Emass foncier	5.600.000,00	1.634.000,00
38.291/04	Hadji Youssef	2.000.000,00	لم تتم الإشارة اليه في العقد

✓ حسب ذكر السيدة بلخالفي العزيزة فإنها لم تتوصل بأي مبلغ عن بيع هذه العقارات كما انه لم يدلى لنا بما يفيد توصلها بنصيبها في بيع العقارات موع الخيرة .

3- تحديد كذلك قيمة الربح الضائع نتيجة استعمال السيد بلخالفي لتوفيق للوكالة العامة المؤرخة في 2004/03/17.

لقد خلص الخبير الاستاد زاهي عبد القادر في تقريره الى ان القيمة السوقية للعقارات المشار اليها أعلاه وذلك خلال السنوات التي بيعت فيها تفوق القيمة الواردة على عقود البيع ليكون معه مبلغ الربح الضائع للسيدة العزيزة بلخالفي عن بيع هذه العقارات هو 9.078.580,73 درهم مفصل على نحو الشكل التالي :

73.446.562,50 درهم - 42.320.000,00 درهم = 31.126.562,50 درهم
وعليه فانه يمكن تحديد قيمة الربح الضائع للسيدة بلخالفي العزيزة هو :
31.126.562,50 درهم $\times 7 / 24 = 9.078.580,73$ درهم

VI-الخلاصة

تبعاً لما تم توضيحه أعلاه فإننا نخلص الى ما يلي:

✓ ان السيدة العزيزة بلخالفي تعد من وارثي الهلك بلخالفي البشير بن المكّي محدد نصيبها في الارائة في 07 اسهم.

✓ ان كل من السادة :العزيزة بلخالفي،راضية القبي والسيد حميد بلخالفي قد منحوا للسيد بلخالفي توفيق وكالة عامة محررة من طرف الموثق محمد ادعلي بتاريخ 2004/03/03 .

✓ من خلال رسم ارااة المشار اليه أعلاه فان نصيب السيدة بلخالفي العزيزة من منتوج بيع هذه العقارات هو 12.343.333,33 درهم

✓ وحسب ذكر السيدة بلخالفي العزيزة فإنها لم تتوصل باي مبلغ عن بيع هذه العقارات
✓ تبعاً للخلاصة التي خلص اليها تقرير الأستاذ زاهي عبد القادر وذلك من خلال إعادة تقويم هذه العقارات، فان مبلغ الربح الضائع للسيدة بلخالفي العزيزة عن بيع العقارات المشار اليها ضمن نفس التقرير يصل الى 9.078.580,73 درهم

✓ اخذا بعين الاعتبار القيمة المحينة للعقارات المشار اليها أعلاه فان نصيب السيدة بلخالفي العزيزة من منتوج بيع هذه العقارات سوف يكون هو:
 $12.343.333,33 \text{ درهم} + 9.078.580,73 \text{ درهم} = 21.421.914,06 \text{ درهم}$.

ولكل غاية مفيدة نبقي رهن إشارتكم.

تحت جميع التحفظات

المرفقات:

1. صورة شمسية من رسم ارااة.
2. صورة شمسية من وكالة عامة مؤرخة في 17 مارس 2004
3. صورة شمسية من تقرير الخبرة المنجزة من طرف الأستاذ زاهي عبد القادر.
4. صور شمسية من عقود البيع.

المرفق رقم 19: نسختان من عقدي بيع يخصان العقاران اللذان
قام السيد حميد بلخالفي ببيعهما دون تمكين السيدة العزيزة
بلخالفي من نصيبها.

Rep. N 98

Du 14 MARS 1991
ET DU 25 DECEMBRE 1990,

EXPEDITION

-- ** VENTE IMMOBILIERE ** --

PAR : MONSIEUR BELKHALFI HAMID BEN BACHIR
MADAME BELKHALFI LAAZIZA BENT BACHIR
MADAME EL KOBBI RADIA

A : MADAME NACHOR AICHA

MICROFILME

13 NOV 1995

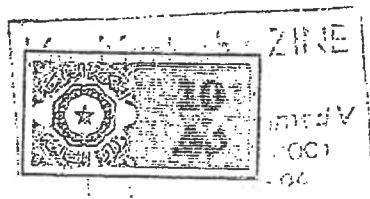
LA TOTALITE DE LA PROPRIETE DENOMMEE " REINE 3 ", LE TOUT OBJET
DU TITRE FONCIER NUMERO 8.566 M.

مصطفى الزين

Me MUSTAPHA ZINE

NOTAIRE موثق

62, Av. Mohamed V MARRAKECH
Téléphone : 44-72-24 & 44-84-10: الهاتف
Fax : 44-87-42: فاكس



DU 14 MARS 1991
ET DU 25 DECEMBRE 1990

— VENTE IMMOBILIERE —

E X P E D I T I O N

PARDEVANT MAITRE ZINE MUSTAPHA NOTAIRE A MARRAKECH,
SOUSSEISNE,

ONT COMPARU :

Monsieur DEBBAGH MOHAMED, Demeurant à MARRAKECH-
GUELIZ, 62, RUE YOUGOUSLAVIE, Titulaire de la carte
d'identité nationale numéro

Agissant au nom et pour le compte de :

Monsieur BELKHALFI HAMID BEN BACHIR, ADMINISTRATEUR DE
SOCIETE, Demeurant à MARRAKECH, RIAD SOUAD, RUE CHEFCHAOUNE
n° 8 566 M.

1°/ MADAME BELKHALFI LAZIZA BENT BACHIR, Titulaire de
la carte d'identité nationale numéro

2°/ MADAME EL KOBBI RADIA, Titulaire de la carte
d'identité nationale numéro 8 107.

Toutes les deux demeurant à MARRAKECH, QUARTIER DE
L'HIVERNAGE, RIAD SOUAD, RUE CHEFCHAOUNE

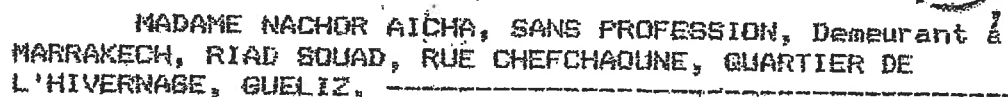
Le dernier en vertu d'une procuration adoulaire en
date du 25 JANVIER 1990, déjà déposée à la conservation
foncière au dossier du titre foncier numéro 81 417 M.

En vertu d'une procuration notarié en date du
05 NOVEMBRE 1990, qui sera déposée en même temps que les
présentes à la conservation foncière.

Tous de nationalité marocaine et dont
l'état civil se trouve indiqué sans changement
au dossier du titre foncier n° 8 566 M.

— PREMIER ROLE —

— D'UNE PART —



De Nationalité Marocaine, née en MIL
NEUF CENT QUARANTE TROIS à MARRAKECH, y mariée
à MONSIEUR BELKHALFI HAMID EN 19

-D'AUTRE PART-

LESQUELS ont par ces présentes requis le notaire soussigné de donner l'authenticité aux conventions ci-après directement arrêtées entre eux sans le concours ni la participation d'aucun notaire qui n'est que le rédacteur desdites conventions.

VENTE PRINCIPALE

La comparant de première part, de qualité, ici
présent, vend par les présentes on s'obligeant à toutes les
garanties ordinaires de fait et de droit, les plus étendues
en pareille matière.

A la comparante de seconde part, acquéreuse ici
présent et qui accepte : _____

LES BIENS CI-APRES DESIGNES
DESIGNATION

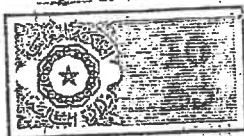
Salon, cuisine, salle de bain, W.C., à l'étage : trois pièces;
terrasse, d'une superficie de SIX ARES QUARANTE SIX CENTIARES
(06 A.46 CA), Le tout objet du titre foncier n° 8 566 M. --

Tels que ces biens s'étendent se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances et tous les droits qui y sont rattachés sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour l'origine de propriété, les parties entendent expressément se référer aux énonciations portées au titre foncier numéro : B 566 M.

Le vendeur de-qualités déclare que ses mandants sont propriétaires des biens présentement vendus suivant acte de filiation en date du 23 JOMADA I 1410 (23 DECEMBRE 1989).



l'acquéreuse déclare destiner la propriété
présentement acquise à un usage exclusif d'habitation,
pendant une période de trois années consécutives à compter de
la date des présentes, et requiert l'enregistrement du
présent acte au tarif réduit, conformément aux stipulations
de la loi de finance pour l'année 1987.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreuse sera propriétaire de la propriété
présentement vendue à compter de ce jour et en aura la
jouissance par la prise de possession réelle, libre de toute
occupation et de toute location également à compter de ce
jour.

CONDITIONS

La présente vente est conclue et accomplie sous les
charges et conditions suivantes, que l'acquéreuse s'oblige à
respecter et accomplir, à savoir :

De prendre les biens présentement vendus dans l'état
où ils se trouvent actuellement sans pouvoir prétendre à
aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour
quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du
sol, sous-sol ou des constructions.

De souffrir les servitudes passives, apparentes ou
cachées, existantes ou discontinues qui peuvent grever les
biens vendus.

De se référer aux mentions portées au titre foncier sus-visé.

D'acquiescer à compter du jour ci-dessus fixé pour
l'entrée en jouissance, des impositions, contributions et
charges de toute nature concernant les biens présentement
vendus.

Tous les impôts et taxes échus à ce jour et non encore
payés restent à la charge exclusive du vendeur es-qualités
qui s'y oblige.

Enfin elle paiera tous les frais, taxe notariale,
droits des présentes et de leurs suites.

— DEUXIEME ROLE —



La présente vente est encore consentie et acceptée entre parties moyennant le prix principal global et forfaitaire de : UN MILLION CENT MILLES DIRHAMS.
C.I. 1.100.000,00 DHS

Lequel prix principal, l'acquéreuse a payé hors la vue du Notaire soussigné et sans passer par ses mains ni sa comptabilité au vendeur es-qualités qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE DE LA SOMME DE UN MILLION
CENT MILLES DIRHAMS (1.100.000,00 DHS)

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties déclarent élire domicile en leurs demeures respectives aux indiquées.

DECLARATION ETAT CIVIL

Le vendeur es-qualités déclare

Que l'état civil de ses mandats est tel qu'il figure sans changement au titre foncier sus-visé

Et que les biens présentement vendus ne sont grevés

Et contrairement à ce qui est déclaré, la dite propriété était grevée d'une ou plusieurs inscriptions du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, ce dernier s'oblige à en rapporter à ses frais, la justification de leur radiation préalablement à l'inscription des présentes sur les livres fonciers et en tous cas dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite par simple lettre recommandée faite au domicile ci-après élu.

REQUISITION - POUVOIRS

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière à MARRAKECH, de bien vouloir inscrire le présent acte sur ledit titre foncier numéro : 8 566 M. ----



Elles donnent en outre tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou expédition des présentes pour remplir toutes formalités et retirer tous titres ou pièces et notamment le duplicata du titre foncier et donnent déchargent à cet effet à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière à MARRAKECH.



LECTURE DES LOIS

Avant de clore et conformément à la loi, le notaire soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent des dispositions des articles 12 - 13 - 13 B15 - 41 ET 41 B15 du code de l'enregistrement sur les dissimulations, ainsi que de l'obligation pour le vendeur d'apporter à faire une déclaration relative à l'impôt sur les plus-values immobilières des biens cédés, conformément à la loi du 12 novembre 1981.

DISPENSE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné de se faire assister par un interprète assermenté et déclarent avoir bien compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve.

DONT - ACTE

Fait à Marrakech le 26 Mars 1991.

En suite de lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire soussigné.

SUIVENT LES SIGNATURES ET LA MENTION
ENREGISTRE A MARRAKECH (A.J) -----
LE 26 MARS 1991 -----
RE : 16/1765 ----- OR : 864/287714--
GUIL. DV N° 109468- VOL: E 17 B/ 484-
LE RECEVEUR ORDONNATEUR -----
SIGNE : MR. BOUAH BOUCHAIB. -----

EXPEDITION SUR
DEUX ROLES ET DEMI

SANS RENVOI
SANS MOT NUL

--- POUR EXPEDITION CONFORME ---

لقد بيع
م. 8366
736 433
1991/4/10
المستوفى الخاصة بالتمهات
1326
2300
رغم

Stamp and signature of the notary public.

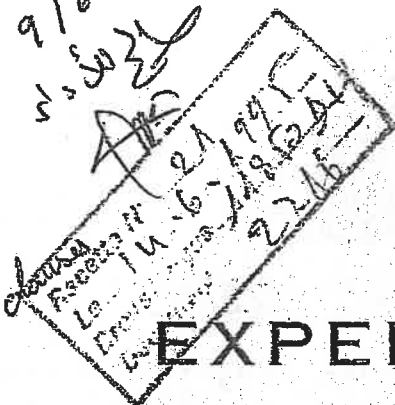
Rep. N° _____

Copie Conforme

du 26 AVRIL 1995 ET LE 27 MAI 1994

9/6/95
53502

Duplicata joint.



14 JUIN 1995
Vol 6 n° 306 - 58075/104 VT

EXPEDITION

VENTE IMMOBILIERE

PAR : MR BELKHALFI HAMID
MME EL KOBBI RADIA
MME BELKHALFI LAAZIZA

A : MR BERGER PAUL

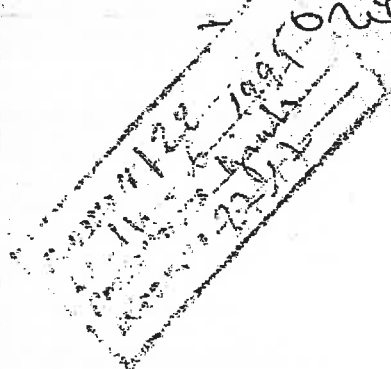
LA TOTALITE DE LA PROPRIETE OBJET DU
TITRE FONCIER N° 58.079/04

MICRO FILME

Le 21 JUIL. 1995

2) Hyp.

- Duplicata
- 2 procuration
- original notation cadastrale.



Agence Nationale de la Conservation Foncière
Casablanca
Direction des Services de la Conservation Foncière

الاستاذة ليلى الاخضر

M^o LAKHDAR Laïla

NOTAIRE موثقة

Marrakech - Guéliz

Tél. 43 35 42 / 43 39 74

Copie Conforme

EXPEDITION

DU 26 AVRIL 1995 ET LE 27 MAI 1994

PARDEVANT Maître LAKHDAR Laila, Notaire à Marrakech, soussignée,

ONT COMPARE

Int- MR DEBBAGH MOHAMED, demeurant à MARRAKECH GUELIZ, 62 Rue Yougoslavie,

De nationalité Marocaine,
Titulaire de la C.I.N N° E 106802,

Agissant au nom et pour le compte de :

MR BELKHALFI HAMID, demeurant Hivernage CHEFCHAQUENE RIAD SOUAD MARRAKECH, titulaire de la C.I.N N° E 98326,

En vertu d'une procuration notariée générale en date du 05 NOVEMBRE 1990 qui sera déposée en même temps que les présentes à la conservation foncière de MARRAKECH,

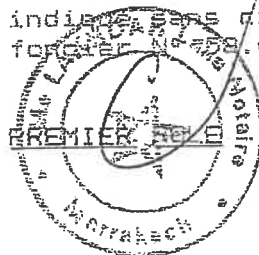
Lui même agissant au nom et pour le compte de :

MME EL KOBBI RADIA, titulaire de la C.I.N N° E 8.107,

Et MME BELKHALFI LAAZIZA, titulaire de la C.I.N N° E 5911,

En vertu d'une procuration adoulaire en date du 23/01/1990 qui sera déposée en même temps que les présentes à la conservation foncière de MARRAKECH,

Tous de nationalité Marocaine,
Et dont l'état civil se trouve indiquer sans changement au titre forger N° 558.079/04.



Agence Marocaine de la Conservation Foncière
Marrakech

Copie Conforme

D'UNE PART

Ilent- MR BERGER PAUL, demeurant en SUISSE -
OBERWILERSTRASSE N° 20 Code Postal 4102 BINNINGEN,
ce jour à MARRAKECH,

De nationalité SUISSE,
Né à BERNE en 1942
Célibataire,
Titulaire du passeport N°
6290727.

D'AUTRE PART

Lesquels ont par ces présentes requis le
Notaire soussignée de donner l'authenticité aux
conventions ci-après directement arrêtées entre eux
sans le concours ni la participation dudit Notaire
qui n'est que le rédacteur desdites conventions.

VENTE IMMOBILIERE

MR DEBBAGH MOHAMED, es-qualité, comparant es-
qualité d'une part vend par les présentes en
s'obligeant et en obligeant son mandant à toutes les
garanties ordinaires de fait et de droit les plus
étendues en pareille matière :

A MR BERGER PAUL, comparant d'autre part,
acquéreur ici présent et qui accepte :

LES BIENS IMMOBILIERS CI-APRES DESIGNES
DESIGNATION

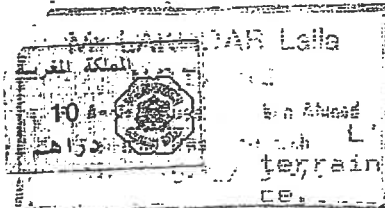
La totalité de la propriété dénommée "MELK
BELKHALFI" d'une superficie de 99 ARES 98 CA située
à MARRAKECH BANLIEUE Commune JNANATE LIEU DIT
ENNAKHIL consistant en un terrain de culture.

Le tout faisant l'objet du titre foncier N°
58.079/04.

Telle qu'elle s'étend se poursuit et se
comporte avec toutes ses appartenances et
dépendances et tous les droits qui y sont rattachés
sans aucune exception ni réserve.

Les parties déclarent en outre que les biens
sus-désignés ne se trouvent pas dans le périmètre
irrigué tel qu'il a été délimité par le dahir du
25.Juillet.1969.

Agence Nationale de la Conservation Foncière
MARRAKECH
Le 10/07/1969
M. [Signature]
[Signature]



ENGAGEMENT

Copie Conforme

L'acquéreur s'engage à réaliser sur ledit terrain des constructions à usage d'habitation, et ce, conformément aux dispositions du code d'investissement immobilier et de les réaliser dans un délai maximum de sept ans à compter de la date d'acquisition.

HYPOTHEQUE

L'acquéreur affecte et hypothèque en premier rang en faveur de l'état, la totalité de la propriété sus-désignée en garantie du paiement du complément des droits de l'enregistrement dans le cas où il ne remplirait pas ses engagements dans les délais prévus par la loi.

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour l'origine de propriété les parties entendent expressément se référer aux énonciations portées au titre foncier précité.

Toutefois, et pour les besoins de l'enregistrement seulement, le vendeur es-qualité déclare que ses mandants sont propriétaires des biens présentement vendus suivant acte de filiation adoulaire en date du 25/12/1989.

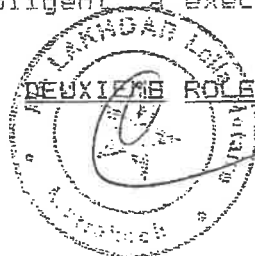
PROPRIETE JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens présentement vendus à compter du jour de l'inscription du présent acte sur les livres fonciers conformément aux dispositions des articles 66 et 67 du Dahir du 12.8.1913 relatif aux immeubles immatriculés.

Méanmoins il en aura la jouissance par la prise de possession réelle à son profit à compter de ce jour, libre de toute occupation ou location.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est encore consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :



Approuvé et enregistré au Ministère de l'Intérieur le 10/1/1990

Copie Conforme

Pour le vendeur es-qualité :

De payer Tous les impôts, charges généralement quelconques dûs à la date de ce jour et non encore réglés.

Pour l'acquéreur :

- De prendre les biens présentement vendus dans leur état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit notamment pour mauvais état du sol ou sous-sol.

- De souffrir les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues et mitoyenneté dont l'immeuble présentement vendu peut être grevé sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

- D'acquitter à compter de ce jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, tous les impôts, droits et charges de toute nature afférents auxdits biens vendus.

- Et de payer tous les frais, droits et taxes notariales des présentes et de leurs suites.

P R I X

En outre, la présente vente est consentie et acceptée entre les parties moyennant le prix principal, global et forfaitaire de : UN MILLION CENT QUATRE VINGT MILLE DIRHAMS./.

CI..... 1.180.000,00 DHS

Lequel prix principal l'acquéreur a payé ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussignée par chèque numéro AAA 2596593 sur ABM agence MARRAKECH Boulevard ZERKTOUNI,

Au vendeur es-qualité qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE DE LA SOMME DE : UN MILLION CENT QUATRE VINGT MILLE DIRHAMS./.

Agence Nationale de la Concurrence Financière
de Marrakech
S
N

10 M

DAR Laila

PRECISION

Copie Conforme

Précision étant ici faite que le prix de vente soit la somme de UN MILLION CENT QUATRE VINGT MILLE DIRHAMS (1.180.000,00 DHS) Maître LAKHDAR LAILA, Notaire soussignée, l'a débloqué en faveur de MR DEBBAGH MOHAMED es-qualité à la demande expresse de MR BERGER PAUL ce jourd'hui même.

MR BERGER PAUL reconnaît en outre avoir été mis en garde par Maître LAKHDAR LAILA du risque du paiement anticipé de la totalité du prix de vente avant l'inscription dudit acte à la conservation foncière et donne à cet effet décharge pleine, entière et définitive à Maître LAKHDAR LAILA, Notaire soussignée et MR BERGER PAUL déclare en faire son affaire personnelle de telle sorte que Maître LAKHDAR LAILA ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

DECLARATION ETAT CIVIL ET AUTRES

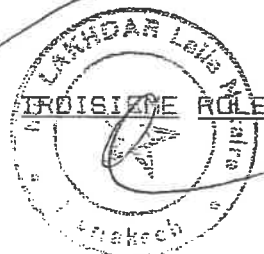
Le vendeur es-qualité déclare que l'état civil de ses mandants est tel qu'il figure sans changement au titre foncier N° 58.079.

Et que les biens présentement vendus ne sont grevés d'aucune inscription dette ou charge et qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure conservatoire ou exécutoire autre qu'un chemin mitoyen de 5 mètres de large suivant la limite B 78 - B 77- B 76 et d'une KHETARA ce qui est accepté par MR BERGER PAUL.

Si contrairement aux déclarations qui précèdent ledit bien, était grevé d'une ou plusieurs inscriptions saisie ou autre empêchement du vendeur ou de précédents propriétaires, le vendeur devra ainsi qu'il s'y oblige en rapporter à ses frais la justification de sa radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

REQUISITION POUVOIRS

Les parties requièrent Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Marrakech, de bien vouloir inscrire le présent acte sur le titre foncier N° 58.079.



Approuvé par le Conservateur de la Propriété Foncière de Marrakech

Copie Conforme

Elles donnent en outre tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou expédition des présentes pour remplir toutes formalités et retirer tous titres ou pièces et en donner décharge.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties déclarent élire domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

LECTURE DES LOIS

Avant de clore et conformément à la loi, le Notaire soussignée a donné lecture aux parties qui le reconnaissent expressément des dispositions des articles 12, 18, 18 bis, 41 et 41 bis du code de l'enregistrement sur les dissimulations ainsi que de l'obligation par le vendeur es-qualité d'avoir à faire une déclaration sur les profits immobiliers dans les deux mois qui suivent celui de la cession conformément à la loi des finances 1978.

D I S P E N S E

Les parties dispensent expressément le Notaire soussignée de se faire assister par un interprète assermenté et déclarent avoir bien compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve.

DONT ACTE

FAIT ET PASSE A MARRAKECH
EN L'ETUDE DU NOTAIRE SOUSSIGNEE
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE
LE 26 AVRIL 1995 ET LE 27 MAI 1994.

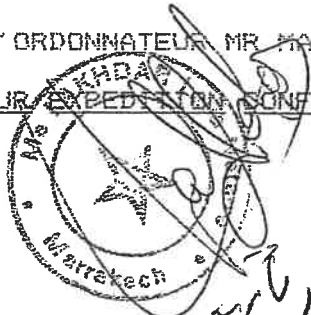
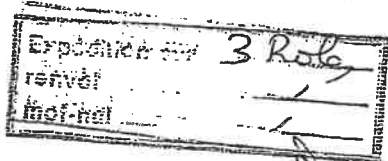
Et après lecture faite les comparants ont signé avec le Notaire soussignée.

ENREGISTRE A MARRAKECH
LE 24 MAI 1995 RE 25/5706
OR 5054/95 QUIT DV 21909 - DV 21991
VOL E 17B/1367 - E 17B/1449

PERCU LA SOMME DE TRENTE SEPT MILLE SIX CENT VINGT QUATRE DIRHAMS DIX CENTIMES../.

SIGNE L'ORDONNATEUR MR. MANDABES. A

POUR EXPEDITION CONFORME



Handwritten signature and notes at the bottom right of the page.

16 SEPT 2020
Handwritten notes and stamps on the right margin.

Handwritten notes and stamps on the right margin.

المرفق رقم 20: مستخرج السجل التجاري الخاص بشركة
.EBB

Royaume du Maroc
Ministère de la Justice
Tribunal de commerce
Marrakech

السجل التجاري- نموذج رقم 7 مرسوم 9 رمضان 1417 (18/01/1997) المادة 17
نسخة من التقييدات المضمنة بالسجل التحليلي رقم : 4407
رقم التعريف الموحد للمقولة:
(المادتان 29 و 77 من مدونة التجارة)
Registre du Commerce
(N° I.C.E):
Copie des Inscriptions Portées au registre analytique N°:4407

المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية
مراكش

Personnes Morales

الأشخاص المعنويون

Identification de l'établissement

التعريف بالمؤسسة

Date Immatriculation (تاريخ التسجيل): 22/09/1976 N° Chronologique (رقم التسجيل): 458

Dénomination (التسمية): ENTREPRISE BACHIR BELKHALFI SARL Sigle:

Origine fonds (مصدر الأصل): CRÉATION

Activité (النشاط التجاري): TOUS TERASSZMENT ET DE GENIE CIVIL 2/ EXPLOITANT DE CARRIERES
3/EXPLOITANT UNE FABRIQUE D AGGLOMERES (BETON PRET A L EMPLOI)

Siège Social (المقر الاجتماعي): AVENUE YACOUB EL MANSOUR , Marrakech

Enseigne (الشعار التجاري):

Forme Juridique (الشكل القانوني للشركة): SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE

Capital Social(Devise) (العملة) مبلغ رأس المال): 11000000,00 MAD

Min si capital variable: Origine de la société:

Date Début (تاريخ الشروع في الإستغلال): 22/09/1976 Date Fin prévue (التاريخ المحدد للإنتهاء): 22/09/2075

Succursales ou Agences (Maroc et étranger) (الفروع أو الوكالات (بالمغرب وبالأخارج)

NEANT

Associés ou tiers autorisés à gérer, administrer ou signer pour la société

الشركاء أو الأعيان المرخص لهم بالإدارة وتسيير الشركة والتوقيع باسمها

Dirigeant	Qualité	Type	Représenté Par
MOUBJIL M'HAMED, -, -	GERANT	P. Normale	
BELKALFI HAMID, -, -	COGERANT	P. Normale	

CODE DEMANDE : 407032235296

سلمت لغرض : وزارة العدل

Copie Certifiée conforme au registre analytique

01/08/2022 11:12:21

نسخة مطابقة للسجل التحليلي

Marrakech, Le Secrétaire greffier le

Page 1/2

مراكش، كاتب الضبط يوم

توفر هذه الوثيقة الموقعة إلكترونياً على نفس القيمة الثبوتية لمثيلاتها المختومة بطابع الإدارة و ذلك تطبيقاً للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل بالمملكة ويمكن التأكد من صحة المعلومات المضمنة بها عبر الاطلاع على أصلها المحفوظ بقاعدة البيانات بالمصالح
إدارية لوزارة العدل على الرابط الإلكتروني (<http://servicesenligne.justice.gov.ma/Demande/DemandesDelivrees>) باستعمال رقم الطلب المثبت على الوثيقة

