

احمد بلكوش
خبير قضائي محلف لدى المحاكم
إلى

السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش
ملف عقود مختلفة عدد: 2022/1109/4642
أمر عدد صدر بتاريخ: 2022/05/30

المطالب بإجراء الخبرة	في مواجهة المطلوب ضده الإجراء
القرض العقاري والسياحي مقرها الأساسي ب 187 شارع الحسن الثاني الدار البيضاء تنوب عنه الأستاذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش	السيد ابراهيم سيكونجي الكائن بدرج القريقات رقم 11 سبيع مراكش أو عملية برج الزيتون مجموعة 01 عمارة A012 الشقة رقم 18

الأمر في الطلب	موضوع الملف التنفيذي عدد	مكان العقار
تحديد الثمن الإفتاحي لبيع العقار ذي الرسم عدد : 04/160282 بالمزاد العلني	2022/6153/2159	عملية برج الزيتون مجموعة 01 عمارة A012 الشقة رقم 18 المحاميد مراكش

ذ/ يونس ايت عمي نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

AHMED BELKOUCH احمد بلكوش
Expert Judiciaire Assermenté
auprès des Tribunaux
خبير قضائي محلف لدى المحاكم
تجزئة الحديقة رقم 116 الازدهار مراكش
Tél : 06 61 33 70 71

احمد بلكوش
خبير قضائي محلف لدى المحاكم
إلى
السيد رئيس المحكمة الابتدائية
بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2022/1109/4642
أمر عدد صدر بتاريخ: 2022/05/31

بناء على مقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية

وبناء على الطلب المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ
2022/05/30 والمقدم من من طرف القرض العقاري والسياحي مقرها
الأساسي ب 187 شارع الحسن الثاني الدار البيضاء تنوب عنه الأستاذة
زينب العراقي محامية بهيئة مراكش والرامي إلى تعيين خبير قضائي
مختص في الشؤون العقارية قصد الانتقال الى العقار موضوع الرسم
العقاري عدد: 04/160282 موضوع الملف التنفيذي عدد
2022/6153/2159 قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني
وأرفقت مقالها بإنذار موضوع ملف التنفيذ وصورة من شهادة الملكية
وجداول المساحات العقارية .

المطالب بإجراء الخبرة	في مواجهة المطلوب ضده الإجراء
القرض العقاري والسياحي مقرها الأساسي ب 187 شارع الحسن الثاني الدار البيضاء تنوب عنه الأستاذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش	السيد ابراهيم سيكونجي الكائن بدرج القريقات رقم 11 سبيع مراكش أو عملية برج الزيتون مجموعة 01 عمارة A012 الشقة رقم 18

الأمر في الطلب	موضوع الملف التنفيذي عدد	مكان العقار
تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار ذي الرسم عدد : 04/160282 بالمزاد العلني	2022/6153/2159	عملية برج الزيتون مجموعة 01 عمارة A012 الشقة رقم 18 المحاميد مراكش

الوثائق المدلى بها بملف الدعوى

-الأمر في الطلب للأستاذ ايت عمي نائب رئيس المحكمة الابتدائية
بمراكش الصادر بتاريخ 2022/05/30
نسخة من طلب رام إلى تعيين خبير مودع من طرف ذة زينب العراقي
محامية بهيئة مراكش إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش
بتاريخ 27 ماي 2022.
نسخة من إنذار عقاري في إطار المادتين 215 و216 بتاريخ 10 ماي
2022

نسخة من شهادة الملكية المشتركة مسلمة من المحافظة على الأملاك
العقارية بمراكش المنارة بتاريخ 2022/05/10

تقرير الخبرة

1- الإطلاع على الوثائق المدلى بها

الوثائق المدلى بها	الملاحظات
- الأمر في الطلب للأستاذ أيت عمي نائب رئيس المحكمة الإبتدائية بمراكش الصادر بتاريخ 2022/05/30	ملف عقود مختلفة عدد: 2022/1109/4642 أمر عدد صدر بتاريخ: 2022/05/31 موضوع الملف التنفيذي عدد 2022/6153/2159 موضوع العقار ذي الرسم عدد: 04/160282
نسخة من طلب رام إلى تعيين خبير مودع من طرف ذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش إلى السيد رئيس المحكمة الإبتدائية بمراكش بتاريخ 27 ماي 2022.	تعرض على أنظار المحكمة على أن العارض يباشر متابعة إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للعقار ذي الرسم عدد 04/160282 الكائن بمراكش المنارة المحاميد . حيث أن العارضة لها مصلحة بتعيين خبير قصد تحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني .
نسخة من إنذار عقاري في إطار المادتين 215 و 216 بتاريخ 10 ماي 2022	نيابة عن موكلتها . وجهت الأستاذة زينب العراقي إنذار إلى السيد ابراهيم سيكونجي . حسب الثابت من شهادة التقييد الخاصة بالرهن . فإن موكلتها قد رتبت رهنا من الرتبة الأولى على العقار ذي الرسم عدد 04/160282 تنذر السيد السيد ابراهيم سيكونجي بأداء ماتخلد بذمته والمحدد في مبلغ 88.276,36 درهم وما يترتب عن ذلك من فوائد التأخير والضريبة على القيمة المضافة والتوابع والصوائر
نسخة من شهادة الملكية المشتركة مسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بتاريخ 2022/05/10	يشهد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة أن العقار ذي الرسم العقاري عدد 04/160282 للملك المسمى- A012 18- بالعمارة رقم 12 المشتمل على شقة بالطابق الثالث الكائنة بمراكش المنارة -المحاميد مساحته 55 متر مربع . الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2008/04/03 (سجل 257 عدد 630) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف قدره 150.283,00 درهما من طرف شفيق السيد ابراهيم سيكونجي لفائدة القرض العقاري والسياحي

2-الانتقال إلى مكان العقار الكائن بعملية برج الزيتون مجموعة 01
عمارة A012 الشقة رقم 18 المحاميد مراكش
مراكش قصد تحديد مواصفاته ومشتملاته والمتصرف فيه .
موضوع الملف التنفيذي عدد

2022/6153/2159

موضوع الرسم العقاري عدد : 04/160282

انتقلت إلى مكان العقار بعد التأكد من موقعه الكائن بالمجموعة السكنية عملية برج الزيتون مجموعة 01 عمارة A012 الشقة رقم 18 .
وجدت زوجة المكتري السيد عزيز المنصوري . حيث يكتري الشقة بموجب رهن قدره 100.000,00 درهم وكراء سنوي قدره 2400,00 درهم . حضر زوجها بعد صلاة الجمعة . حيث رفض السماح تسليمي عقدة الرهن ومعاينة الشقة من الداخل .
قمت بعدة معاينات للشقق ببرج الزيتون . تشتمل الشقة على صالون وغرفتين ومرافق للإستحمام ومطبخ . جودة الإصلاح لأبس بها .
تحديد مواصفات العقار ومشتملاته ومساحته ومميزاته والمتصرف فيه .

مواصفات العقار	العقار عبارة عن شقة مكونة من صالون وغرفتين ومرافق للإستحمام ومطبخ . بالتابق الثالث من العمارة 12 بإقامة برج الزيتون . حيث تتوفر على مجلس الملاكين وحراس ومنظفين .
مشتملات العقار	العقار يشتمل على : - صالون وغرفتين ومرافق للإستحمام ومطبخ . جودة الإصلاح به لأبس بها .
مساحته	المساحة الشقة 55 متر مربع طبقا لشهادة الملكية المسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية بمراكش المنارة .
المتصرف في الشقة	يتواجد بالشقة السيد المنصوري عزيز مكتري بموجب رهن 100.000,00 درهم وكراء سنوي قدره 2400,00 درهم . رفض الإدلاء بعقدة الرهن المبرمة مع السيد ابراهيم سيكونجي .
موقع العقار ومميزاته	يتميز العقار بموقع ممتاز . يحيط بالطرق من جميع الجهات و توفر جميع وسائل النقل إلى جميع الجهات بمراكش . كما يقرب من جميع المرافق الضرورية . حيث يوجد سوق شعبي كبير يومي بقربه ومسجد الصحابة ومؤسسات تعليمية عديدة ابتدائية وثانوية ومؤسسات حكومية متعددة وحديقة شاسعة تمثل مجالا أخضر مكانا للترفيه لسكان المجموعة السكنية برج الزيتون .

بعد المعاينة . قمت بالتقاط صور شمسية لمدخل العمارة من والطابق المتواجد به العقار موضوع الخبرة والمجال المجاور بإقامة برج الزيتون .

3-تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني الكائن بعملية برج الزيتون مجموعة 01 عمارة A012 الشقة رقم 18 المحاميد مراكش

موضوع الملف التنفيذي عدد
2022/6153/2159

موضوع الرسم العقاري عدد : 04/160282

قمت باستجواب السكان بالعمارة وممثل السانديك بالمجموعة السكنية برج الزيتون وبعض المرشدين العقاريين عن قيمة الشقق التي لها نفس المواصفات مماثلة للشقة موضوع الخبرة من حيث المساحة والموقع .

سوق العقار يعرف ركودا السنين الأخيرة وخاصة خلال جائحة كوفيد19 وبعده . حيث قيمة الشقق تخضع لسوق الطلب والعرض .

استنتجت الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :
المشتمل على شقة رقم 12 مساحتها 55 متر مربع بالطابق الثالث الكائن بعملية برج الزيتون
موضوع الملف التنفيذي عدد

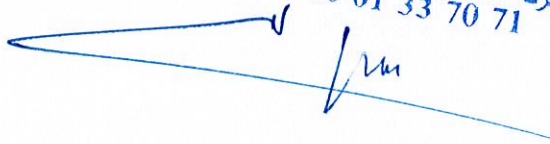
2022/6153/2159

موضوع العقار ذي الرسم عدد : 04/160282

هو 230.000,00 درهم

هذا ماتوصل إليه بحثنا في موضوع العقار ولمحكمتكم الموقرة واسع النظر

أحمد بلكوش
Expert Judiciaire Assermenté
auprès des Tribunaux
خبير قضائي محلف لدى المحاكم
تجزة الحديقة رقم 116 الأزهار مراكش
Tel : 06 61 33 70 71



المرفقات

- الأمر في الطلب للأستاذ ايت عمي نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش الصادر بتاريخ 2022/05/30
- نسخة من طلب رام إلى تعيين خبير مودع من طرف ذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 27 ماي 2022.
- نسخة من إنذار عقاري في إطار المادتين 215 و216 بتاريخ 10 ماي 2022
- نسخة من شهادة الملكية المشتركة مسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بتاريخ 2022/05/10
- صور شمسية للعقار وصورة لموقعه بمنطقة المحاميد

Description: الزيتون













