

مراكش في 2018/11/23

محمد باعيزي مهندس دولة
خبير قضائي في الشؤون العقارية والفلاحية
محلف لدى محكمة الاستئناف بمراكش

4657

بإعززي محمد
خبير محلف لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
GSM: 06 66 30 82 23

المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2018/1109/4353

المصدر بتاريخ: 2018/05/29

ملف الإنذار العقاري عدد: 2018/6153/2190

القاضي المقرر: ذ. رشيد قافو

طالبة الإجراء: شركة وفا ايموبيلي ممثلة التجاري وفا بنك مقرها الأساسي ب 112 زاوية زنقة رومبروند
وشارع عبد المومن الدار البيضاء وتتوب عنها الأستاذة أسماء العراقي محامية بهيئة الدار البيضاء.

إلى السيد: رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

تقرير خبرة قضائية

بإعززي محمد
خبير محلف لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
GSM: 06 66 30 82 23

الفهرس

I- تحديد مهمة الخبير

II- الإجراءات

1- الانتقال إلى عين المكان

2- تحديد موقع الشقة المعنية بالأمر

3- مشتملات العقار المعني بالأمر

III- الاستنتاجات

- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع هذه الشقة بالمزاد العلني

- المرفقات

I- تحديد مهمة الخبير

بناء على قراركم الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ: 2018/05/29، والذي بموجبه تم الأمر بتعييني قصد الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 04/147503 الكائنة بشارع يعقوب المنصور جليز مراكش، موضوع ملف الإنذار العقاري عدد: 2018/6153/2190 قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

ب- تحرير تقرير الخبرة على ورق متتبر، يشتمل على جميع المشاهدات والعمليات التي أنجزت، وإيداعه بكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بمراكش.

II- الإجراءات

1- الانتقال إلى عين المكان

بتاريخ 2018/11/29، وعلى الساعة الحادية عشرة صباحا، انتقلت إلى الملك المسمى "برادة 2-9" ذي الرسم العقاري عدد 04/147503 الكائن بالعمارة المتواجدة بشارع يعقوب المنصور جليز مراكش، وذلك للقيام بالمهمة المطلوبة مني، وبعين المكان وجدت السيدة التي تملك هذه الشقة .

2- تحديد موقع الشقة المعنية بالأمر

يتعلق الأمر بالشقة المعنية بالأمر الكائنة بالطابق الأرضي من العمارة المتواجدة بشارع يعقوب المنصور جليز مراكش والذي تبلغ مساحتها حوالي 80 سنتييار إضافة إلى سدة تبلغ مساحتها 46 سنتييار. وقد استعنت بتقنية الأنترنت لتحديد موقع العمارة المتواجدة بها الشقة المعنية بالأمر (أنظر لظفا نسخة من الصورة الجوية المأخوذة بواسطة الأنترنت بالمرفقات).

3- مشتملات العقار المعني بالأمر

يشتمل العقار المعني بالأمر وهو الملك المدعو "برادة 2-9"، ذي الرسم العقاري عدد 04/147503 المتكون من: (أنظر لظفا نسخة من شهادة الملكية المشتركة بالمرفقات)
أ- القسمة المفرزة رقم 9، مساحتها 80 سنتييار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي

ج- 1000/33.52 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد

M/13783 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش جليز شارع يعقوب المنصور

وهذا الملك إلى حد الآن في اسم السيدة: مليكة سعداني بنت موحى

III- الاستنتاجات

- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع هذه الشقة بالمزاد العلني

وعليه، فاستنادا لموقع هذه الشقة المسماة "برادة 2-9" الكائنة بالطابق الأرضي المتواجدة بشارع يعقوب المنصور جليز مراكش، والمتوفرة على جميع المرافق الضرورية للحياة، ومساحتها وشكلها الهندسي المتكون من طابق سفلي وسدة علوية تحتوي على بعض الغرف ونوعية بنائها، واستنادا على المعطيات الواردة بالمرجع العقاري الخاص بأثمنة العقارات وبسجلات مصالح التسجيل والمحافظة العقارية والمسح العقاري والموثقين بمدينة مراكش، واستنادا للتحريات التي أجريتها مع بعض الوكلاء العقاريين بالمنطقة وبالجوار، مقارنة مع بعض البيوعات التي تمت بالمنطقة والتي لها نفس المواصفات، واعتبارا للظروف الاقتصادية الحالية التي يمر منها قطاع العقار عامة والتي تتميز بنوع من الركود، فإنني أقترح بيع هذه الشقة بالمزاد العلني، والثمن الافتتاحي هو: 1.200.000 درهم (1 مليون ومائتي ألف درهم).

وبهذا أنهيت تقرير خبرتي، ولمحکمتم الموقرة واسع النظر وفائق الاحترام.

باعتري محمد
خبير محلف لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
GSM: 06 66 30 82 23

المرفقات

- نسخة من شهادة الملكية المشتركة للملك المعني بالأمر
- صورة جوية لتحديد موقع العمارة التي تتواجد بها الشقة المعنية بالأمر بمدينة مراكش.

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و
القانونية للرسم العقاري عدد 04/147503 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " براءة 2-9 ", ذي الرسم العقاري عدد 04/147503 المتكون من:
القسم المفرزة رقم 9, مساحتها 80 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي
القسم المفرزة رقم 9A, مساحتها 46 سنتيار المشتملة على سدة
1000/33.52 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد M/13783 المتكون من العمارة الكائنة
بمراكش جليز شارع يعقوب المنصور

بيانات المالك

1- مليكة سعداني بنت موحى (MALIKA SADANI BENT MOHA)

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 .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2008/04/03 (سجل : 257 عدد: 671) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف
مبلغه مليون درهم (1000000 دها) على كافة الملك المذكور بفائدة معدلها السنوي 5.07% قابلة
للتغيير

من طرف:

مليكة سعداني بنت موحى

لفائدة:

. التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

2- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2008/07/03 (سجل : 260 عدد: 1330) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة الف درهم (500000 دها) بفائدة معدلها 5.07% سنويا على كافة الملك المذكور قابلة للتغيير

من طرف:

مليكة سعداني بنت موحى

لفائدة:

. التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء ()

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد , منها :

-منع التفويت

-منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2013/05/31 (سجل : 328 عدد: 1297) من الرتبة الثالثة , ضمانا لسلف مبلغه مليون درهم (1000000 دها) بفائدة معدلها 5.5% سنويا على كافة الملك المذكور

من طرف:

مليكة سعداني بنت موحى كفيل كريم الدادسي بن الهادي

لفائدة:

. التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

4 - حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2015/05/12 (سجل : 359 عدد: 1307) ضمانا لدين قدره 64430 دها على كافة الملك المذكور

ضد:

-مليكة سعداني بنت موحى

لفائدة:

-لبنى اركنة

درر بمراكش في 2018/05/09 على الساعة 11 و 55 دقيقة و 33 ثانية

عن المحافظ ظ وبأمر منه

سجل المدايل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2018/05/09

طالب الشهادة : العراقي حسيني زينب

رسم عقارى عدد : 04/147503 الصفحة (3/3)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش كلير

الهاتف : . الفاكس :

Tel : . Fax :

