

- Expert Assermenté près les Tribunaux du Maroc (Affaires Immobilières)
- Membre de la Confédération Internationale des Associations d'Experts et de Conseils
- Membre de l'Association des Experts Européens Agréés

- خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية (الشؤون العقارية)
- عضو الكنفدرالية الدولية للخبراء والمستشارين
- عضو جمعية الخبراء الأوروبيين المعتمدين

تقرير خبرة قضائية

المرجع: 2015/133

ملف: الاوامر

عدد: 2015/1518

صدر بتاريخ: 2015/5/27

عقود مختلفة

**الى السيد رئيس المحكمة التجارية
باكادير**

الموضوع: تحديد ثمن افتتاحي لبيع عقار.

لفائدة:: القرض الفلاحي للمغرب نائبته ذ/ زينب العراقي محامية بهيئة مراكش الجاعلة بدورها محل المخابرة بمكتب ذ/ محمد لكلوس العلوي محامي بهيئة اكادير.
ضد: السيد بوشعيب الشوكي.

جناب الرئيس المحترم،

تبعاً للانتداب القضائي الصادر بمقتضى الامر المؤرخ في 2015/5/27 بالملف ذو المراجع طرته القاضي بتعييني للقيام بانجاز خبرة قضائية لتقويم العقار موضوع الحجز التنفيذي وبيعه في المزاد العلني وبعد الاطلاع والقيام بالاجراءات اللازمة وتنفيذا للامر القضائي قمت بمايلي:

استدعاء الاطراف والانتقال الى عين المكان:

بعد الاطلاع على وثائق الملف، قمت باستدعاء الاطراف طبقا للقانون وذلك لحضور عمليات الخبرة بعين المكان.
وبعد البحث الدقيق لمعرفة موقع المنزل موضوع الحجز لم نتمكن من الوصول الى اية نتيجة كما ان محامي الطرف المدعي يجهل موقع العقار موضوع الحجز مما جعلنا مضطرين الى الاستعانة بمساعدة تقني مختص لدى المحافظة العقارية باكادير باستعماله ما يسمة بالآلة (GPS) لضبط الموقع بالضبط وفعلا

وبمجرد وصولنا الى المنزل المحجوز عليه وجدنا مالكة السيد الشوكي بوشعيب الذي ساعدنا في انجاز المهمة المطلوبة مصرحا بانه مستعد للاتصال بالمؤسسة البنكية المدعية للتفاوض معها حول تصفية الدين الذي بذمته وقد ادلى بتصريح كتابي تجدونه رفقته.

الانتقال الى العقار المحجوز:

و في الموعد المحدد بالاستدعاءات توجهت لعين المكان وهو العقار المحجوز عليه حيث قمت بالطواف به ومعاينة محتوياته وتطبيق الصك العقاري عليه.

موقع العقار ووصفه:

بعد طوافنا بالعقار موضوع الدعوى تبث لنا ان الامر يتعلق بالعقار المحجوز عليه المسمى "الهدى E333" مكرر موضوع الرسم العقاري عدد 09/100757 المملوك للمدعى عليه السيد الشوكي بوشعيب الكائن بحي الهدى بمدينة اكادير وهو عبارة عن منزل للسكنى متكون من طابق ارضي وطابقين علويين يشمل الطابق الارضي على قاعة للاستقبال وغرفتين ومطبخ ومرحاض ودوش.

والطابق الاول والثاني لله نفس المواصفات وله واجهتين مع سطح هوائي مساحته 100 متر مربع.

الثمن الافتتاحي لبيع العقار:

اعتبارا لموقع العقار المحجوز عليه بحي راق وهادئ. واعتبارا لمساحته البالغة 100 متر مربع ووضعيته القانونية بحيث محصن برسم عقاري عدد 09/100757 بنائه حديث العهد ومطبق عليه تصميم معماري مضاد للزلازل حالته العامة جيدة. ومراعاة للمواد المستعملة في بناء العقار والصيانة ودرجة الرفاهية والخرسانة التي يمتاز بها وحيث ان المنطقة المتواجد بها العقار تنعدم بها الاراضي البيضاء الصالحة للبناء. ونظرا لكون هذه المنطقة تتوفر على كافة المرافق الضرورية للحياة ومجهزة بالتجهيزات الضرورية من ماء وانارة وطرق معبدة وقنوات الصرف الصحي. واعتبارا للاثمان التي تعرفها السوق العقارية الخاصة بالمحلات السكنية من نوع المحجوز عليه.

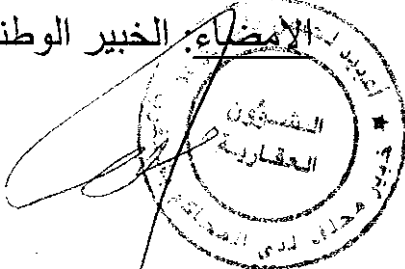
ونظرا للركود الذي تعرفه ائمة العقارات في المدة الاخيرة. ونظرا للوضعية الاقتصادية التي يمر بها الرواج التجاري في المعاملات العقارية منذ سنة 2013 بسبب قلة السيولة المالية في هذا الشأن. ومراعاة لكل هذه العناصر مجتمعة بعيدا عن المضاربات العقارية وبعد مقارنة العقار المعني بالآخرى المجاورة والمشابهة وبنفس المميزات وحتى يتسنى تحفيز المتزايدين بالمزاد العلني.



واعتبارا لكون الامر يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي لتشجيع المتزايدين على تقديم العروض وبناء على هذه الاسس والعناصر والبحث الميداني بالناحية وبعد التحري الذي قمنا به.
فانني اقوم الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز عليه ابتداء من منطلق:

تسعمائة الف درهم 900.000.00 درهم

وبهذا اختتم تقريرى ~~هذه~~ بعد المجهودات التي قمنا بها لمعرفة الموقع الحقيقي للمحل موضوع الحجز ولمحکمتم الموقرة واسع النظر./.
تحت جميع التحفظات.

الإمضاء: الخبير الوطني


المرفقات:

- إشعار بالتوصل
- تصريح المدعى عليه
- محضر بمثابة حجز عقاري
- الورقة التقنية لمعرفة موقع المحجوز عليه