

TADDIST KHALID

Ingénieur Géomètre Topographe
Expert Judiciaire
Apt.9, Imm.2, Complexe des Habous,
Avenue Allal El Fassi
Marrakech
Tel : 0524 33 19 19
GSM : 0663 67 31 79



تاديست خالد

مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
شقة 9، عمارة 2، مركب الأحباس
شارع علال الفاسي - مراكش
الهاتف : 0524 33 19 19
المحمول : 0663 67 31 79

المحكمة الابتدائية بابن جرير

ملف عقود مختلفة عدد : 2020/1109/112

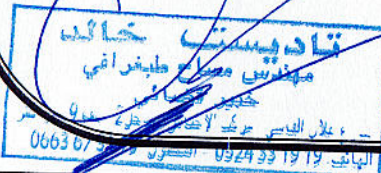
5702

خبرة تقويمية

الصك عدد 72/1275

الطالبة : شركة وفا اموبيلي

شتبر 2020



مراكش في

إلى السيد :
رئيس المحكمة الابتدائية
بمدينة ابن جرير

المرجع : ملف عقود مختلفة عدد 2020/1109/112

الموضوع : خبرة عقارية تقويمية الصك عدد 72/1275

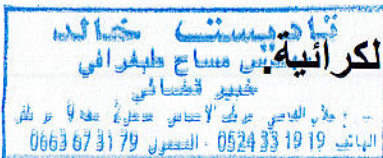
بناء على الأمر القضائي الصادر عن السيد حميد حراش ، رئيس المحكمة الابتدائية لمدينة ابن جرير، والقاضي بتعيين خبير مختص في الشؤون العقارية تكون مهمته الانتقال إلى العقار، المملوك للسيد العربي الرحماني ، المدعو "البور أولاً 709-1"، موضوع الرسم العقاري عدد 72/1275، الكائن بتجزئة البور، مركز ابن جرير، موضوع ملف التنفيذ عدد 2020/267، وذلك من أجل معاينته والاطلاع عليه والوقوف على مشتملاته وبالتالي تحديد موقعه ووصفه وتحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني، ثم ذكر السومة الكرائية .

وتبعا لانتدائي للقيام بهذه المهمة، فإنني أضع بين أيديكم هذا التقرير والذي بوبت فقراته حسب المطلوب إنجازها كما يلي :

I / المعاينة الميدانية للعقار.

II / وصف العقار .

III / الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني وذكر السومة الكرائية



I / المعاينة الميدانية للعقار :

انطلاقاً من التصميم العقاري للسك عدد 72/1275 موضوع الخبرة، وعملاً بحساب

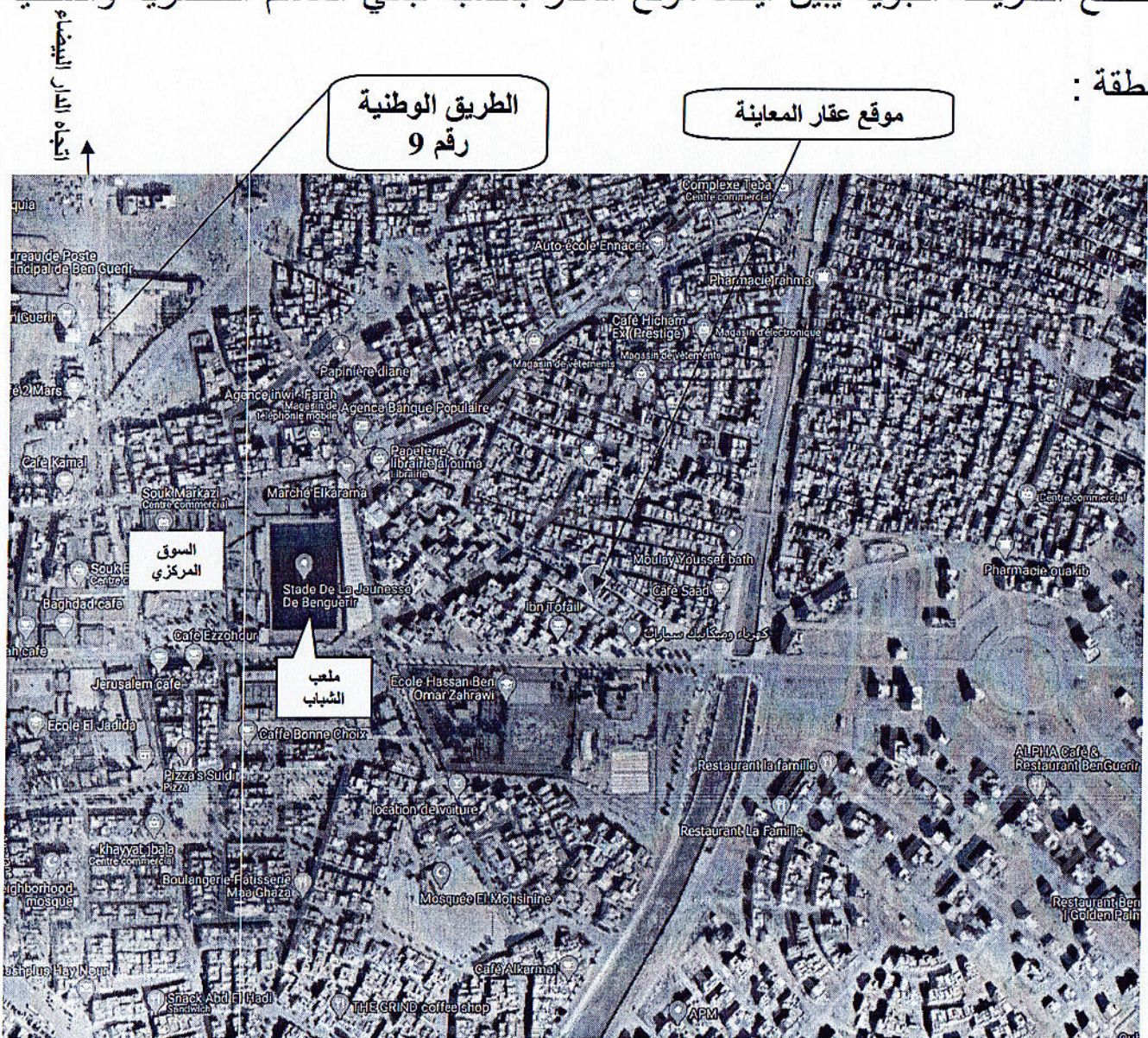
المساحات والتحديدات المضمنة به، فقد تم تحديد موقع العقار بالنسبة للخريطة العقارية والموقعية، وتمت معانيته بعد ذلك بتاريخ السبت 26 شتنبر 2020.

***- يقع عقار المعاينة، موضوع الصك عدد 72/1275، بعمالة قلعة السراغنة مركز**

بن جرير، تجزئة البور، حي الفرخ، عمارة 709، الشقة رقم 1.

- مقتطع الخريطة الجوية يبين أيضا موقع العقار بالنسبة لباقي المعالم الحضرية والسكنية

المنطقة :



اتجاه مرآکش

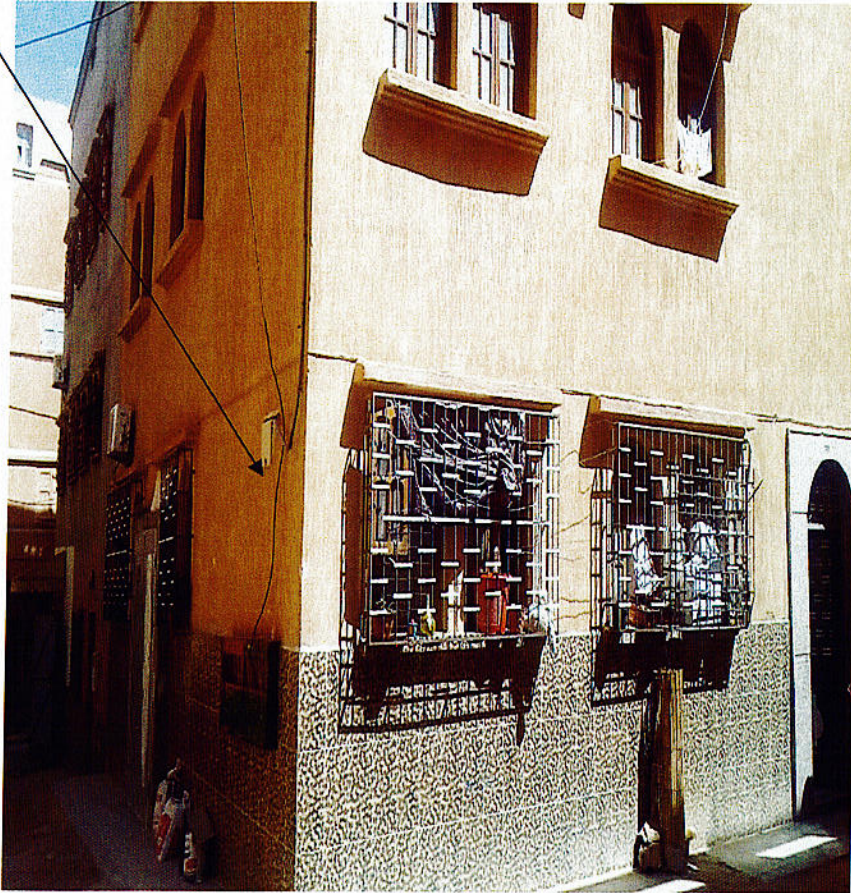
تسليمات مساح طيفراني
مفتوح
جانب اليمين
0524 33 19 19
0663 67 31 79

II/ وصف العقار :

- * يتعلق الأمر بشقة للأغراض السكنية بالطابق الأرضي ، بمساحة تقدر ب 63 متر مربع، محفظة تحت الصك العقاري عدد 72/1275، خاضعة لنظام الملكية المشتركة للصك العقاري الأم عدد 11236/22، المنظم بالقانون 18.00.
- * الشقة بتهيئة متوسطة، والعمارة بموقع جيد قريب من مركز المدينة ومن الطريق.

واجهة العمارة وموقع الشقة

الشقة موضوع
المعينة



مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
علاء الدين برك ليعاس مدخله سنة ٢٠٢٠
هاتف 0524 33 19 19 المصور 0663 67 31 79

-* تتكون الشقة من صالون بلدي بأبعاد (3,00 x 5.00)، وغرفتين بأبعاد

(3,07 x 2,80)، و مطبخ، ودورة للمياه وبهو صغير.

***- للشقة واجهتان، تطلان على طرق التجزئة.**

***- العمارة المحتضنة للشقة بناؤها حديث نسبيا يعود لسنة 2008، بتهيئة متوسطة بما**

فيها تهئية الشقة أيضا والتي عرفت تحسينات و إصلاحات إضافية طفيفة.

III / الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني وذكر السومة الكرائية :

للحديث عن الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني، لأبد من الحديث عن عناصر،

مقومات وخصائص العقار والمنطقة :

(1) موقع العقار بوسط كثيف سكانيا وحيوي تجاريا وخدماتيا، قريب من مركز المدينة

وبتجزئة سكنية تعتبر من النسيج العمراني لمدينة ابن جرير الحيوية.

(2) مساحة العقار صغيرة، بتهيئة ومواد بناء متوسطة وبعمران نسبيا حديث.

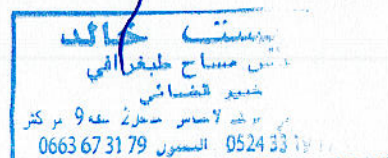
(3) التحريات الميدانية والأثمنة المتداولة لمثل هذه العقارات بمنطقة الشقة والتي تتراوح ما

بين 200.000 درهم و 240.000 درهم حسب المنتجات العقارية المعروضة بالمنطقة.

(4) تقديرات الخبرات السالفة لعقارات مماثلة، مساحة وغرضاً، لعقار النزاع ونخص بالذكر

ملف عقود مختلفة عدد 2019/1109/239 وملف عقود مختلفة عدد 2020/1109/86 ،

و ملف عقود مختلفة عدد 2018/1109/376.



باعتبار النقاط السالفة الذكر، فإننا نقدر الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني هو :

210.000 درهم (مائتان وعشرة ألف درهم).

تجدر الإشارة إلى أن عقار المعاينة يقطنه مالكه السيد العربي الرحماني ،

و ليس موضوعا للكراء.

كما تجدر الإشارة أيضاً إلى أن السومة الكرائية بمنطقة العقار، تتراوح ما بين 1000

درهم و 1200 درهم شهرياً للشقة.

وبهذا أختتم تقريرتي ولمحمتكم الموقرة واسع النظر.

والسلام

إمضاء :
خالد تاديبست
مهندس طبغرافي
خبير قضائي

خالد تاديبست
مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
بريد إلكتروني: khalid.tadibest@gmail.com
الهاتف: 0663 67 31 79
الفاكس: 0524 33 79 1



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببن جريب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 72/1275 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " البورأولا 1-709 "، ذي الرسم العقاري عدد 72/1275 المتكون من:
القسم المرفرة رقم 1، مساحتها 63 سنتار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي
149/27.21 من أرض العمارة، و 10000/1826 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 22/11236
المتكون من العمارة الكائنة بتجزئة البور مركز بن جريب

بيانات الملك

1- العربي الرحماني بن بوعزة

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى الملك

لا يوجد لحد الآن أي تشييد 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 2009/07/02 (سجل : 6 عدد: 1058) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف قبضته
مائتين الف درهم (200000 د.هـ) بفائدة معدلها 4.99 % سنويا على كافة الملك المذكور
من طرف:

العربي الرحماني بن بوعزة

لفائدة:

التجاري وفابنك ممثلة من طرف وفا إيموبيلي ()

الشروط على الرهن:-

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد، منها :

- منع التفويت

- منع التقسيم

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

رسم عقارى عدد : 72/1275
Service de la Conservation Foncière de
مصلحة المحافظة العقارية بن جريب

تمت في مكتب
مهندس مساح طيفراني
خبير قضائي
0524 33 191
0663 6731 79
المكتب : القادسي

مصلحة المحافظة العقارية بن جريب

Tel : . Fax :