

Maître AÂBID Lachen Belbachir

Expert National Judiciaire Assermenté près les Tribunaux du Maroc

Constatations Immobilières et Evaluation des Fonds de Commerce

Membre de la Confédération Internationale

des Associations d'Experts et de Conseils

Membre de l'Association des Experts Européens Agréés



الأستاذ أعبيد لحسن بلبشير

خبير وطني قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

عضو الكفدرالية الدولية للخبراء والمستشارين

عضو جمعية الخبراء الأوروبيين المعتمدين

المعاينات العقارية

تحديد قيم المنقولات والعقارات والأصول التجارية

تحديد الكراء السكني والتجاري

الاستشارات والمحاسبة العقارية



تقرير خبرة عقارية

المرجع: 2015/194

ملف: الأوامر

عدد: 2015/3041

تنفيذ عدد: 2015/2139

صدر بتاريخ: 2015/11/9

عقود مختلفة

نسخة مطبقة الأصل

الى السيد رئيس المحكمة التجارية

ياكادير

الموضوع: تحديد ثمن افتتاحي لبيع عقار.

لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب نائبته ذ/ زينب العراقي المحامية بهيئة مراكش.
ضد: مؤسسة المودن عبد المجيد واخوان.

جناب الرئيس المحترم،

تبعاً للانتداب القضائي الصادر بمقتضى الامر المؤرخ في 2015/11/9 بالملف ذو المراجع طرته القاضي بتعييني خبيراً للقيام بانجاز خبرة قضائية لتقويم العقار موضوع الحجز التنفيذي وبيعه في المزاد العلني وبعد الاطلاع والقيام بالاجراءات اللازمة وتنفيذاً للامر القضائي قمت بمايلي:

استدعاء الاطراف والانتقال الى عين المكان:

بمجرد توصلي بالقرار وبعد الاطلاع على المسطرة المتخذة في الدعوى شرعت باستدعاء الاطراف طبقاً للقانون وذلك لحضور عمليات الخبرة بعين المكان لتاريخ 2015/1/27 على الساعة 12 زوالاً المحدد لاجراء المعاينة. وعند وصولي وجدت في انتظاري مساعد الاستاذة بسامات وشريكتها السيد الازعر محمد بن عبد الجليل بطاقته الوطنية عدد JB 35852 الذي صرح بان وكالة الشركة كلفته بالحضور نيابة عنها طالبا بتطبيق ما جاء في الامر القضائي القاضي ببيع المحجوز لفائدة الشركة المدعية ضمناً لاستخلاص دينها. كما وجدت امراة بالمنزل امتنعت عن الادلاء باي تصريح ونحن بصدد المغادرة حضر الاستاذ مصطفى نجيب السقاط مصرحاً بانه ينوب عن المدعى عليهم وطلب منا اجلاً لحضورهم للادلاء بالتصريحات المفيدة في الدعوى.

وقد عينا تاريخ آخر لاجراء المعاينة الا وهو يوم 2016/1/14 للحضور بعين المكان على الساعة 11 صباحا.
وبعد وصولنا الى عين المكان لم نجد اي طرف من الاطراف رغم توصل اخت المدعى عليهم المسماة المودن خديجة.

الوصف العام للعقار:

بعد طوافنا بموقع المحجوز عليه الذي لم تتمكن من الدخول اليه لوصفه بدقة كاملة حيث عايناه من الخارج ويتعلق الامر بالملك المسمى " سالم " ذي الصك العقاري عدد 12768/س وهو عبارة عن منزل للسكنى له باب على الشارع ومستودع كبير مساحته 2114 متر مربع الكائن بزققة موسى ابن نصير بمدينة اكادير.

تحديد الثمن الافتتاحي:

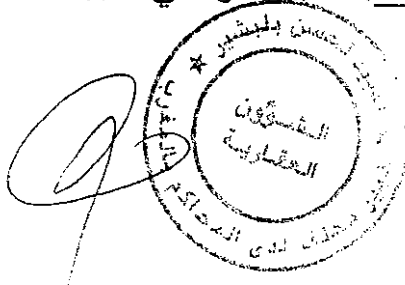
اعتبارا لموقع العقار المحجوز عليه ووضعيته القانونية بحيث محصن بالرسم العقاري عدد 12768/س مشيد بمواد صلبة ومقوية من اسمنت وحديد. ونظرا لكون هذه المنطقة تتوفر على كافة المرافق الضرورية للحياة ومجهزة بالتجهيزات الضرورية من ماء وانارة وقنوات الصرف الصحي وطرق معبدة. واعتبارا للامان التي تعرفها السوق العقارية 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 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 في المزاد العلني ابتداء من منطلق:

(مليون ومائتان الف درهم) 1.200.000.00 درهم

وبهذا اكون قد انهيت مهمتي
ولمحكمتم الموقرة واسع النظر./.
تحت جميع التحفظات.

الامضاء: الخبير الوطني اعبيد لحسن



صحبته:

- اشعارات بالتوصل
- تصريح مساعد الاستاذة بسمات وشريكها
- انذار بمثابة حجز عقاري