

BRAHIM AIT LAHCEN  
EL GOUNDAFI  
Expert Assermente près la cour  
d'appel de Marrakech

ابراهيم أيت لعسن  
الكندافي  
خبير محلف مقبول أمام  
محكمة الاستئناف بمراكش

مراكش، في: 20-12-28 Marrakech . le : 20-12-28  
المملكة المغربية وزارة العدل والحريات  
المحكمة التجارية بمراكش

القسم الاستعجالي:  
الأوامر المبنية على طلب 11/3 ديسمبر 2020  
ورد بتاريخ:

## تقرير خبرة

القاضي المقرر:	- ملف أو امر عدد : 2019/8103/1820
السيد رئيس المحكمة التجارية الأستاذ محمد صابر	<u>طالب الخبرة</u> : البنك المغربي للتجارة و الصناعة في ش.م.ق في مواجهة: السيد بيير كارميلييز و السيدة سعاد الكلاني

ابراهيم أيت لعسن الكندافي  
خبير محلف  
أمام محكمة الاستئناف بمراكش

القرار الأمر بالخبرة حدد مهمتنا في:

\* الانتقال إلى العقار الوارد مراجعه بالقرار الأمر بالخبرة

+ تحديد مواصفاته و مزاياه

+ تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة.

## جواب السيد الرئيس:

تنفيذا للأمر الصادر في الملف المشار إليه طرته، يشرفني أن أضع رهن إشارتكم تقريرا للخبرة استنادا إلى العناصر التقنية و الموضوعية المتوصل إليها خلال مراحل المهمة و بناء على النقط الواردة بالقرار الأمر بها.

### I. الاجراءات الأولية:

بناءا على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، فقد انتقلت إلى عين المكان حيث وجدت حارس العمارة السيد مصطفى وفق ذكره، و الذي صرح أن الشقة موضوع الخبرة مكررة للغير، و قد تعذر علي التواصل مع من يشغلها و بالتالي لم أتمكن من الدخول إليها و معاينتها، لذلك فكل ما سأعتمده هو عنصري المقارنة و المقاربة و المعلومات الواردة بإشهاد المحافظة العقارية و موصفات موضوع الخبرة كما يبدو من الخارج و طبيعة الجهة التي ينتمي إليها.

### II. معاينة العقار موضوع الخبرة

#### تحديد موضوع الخبرة: و يتعلق الأمر بموضوع الصك العقاري 04/141.718

المملوك السيد بيبير كارمليز و السيدة سعاد الكلاني وفق ذات الإشهاد المذكور، و الذي ينصب على الشقة رقم 29 الكائنة بالطابق الرابع ضمن عمارة "الأميرة 2" بشارع مولاي عبد الله (أنظر الصور صحبته)، و المقدرة مساحتها ب 1 أر و 25 سنتيار وفق شهادة الملكية.

#### وصف موضوع الخبرة: كما سبق و أوضحت أعلاه، فاني لم أتمكن من الدخول إلى

موضوع الخبرة فكل ما سأعتمده هو مشاهداتي الخارجية و وضعية الإقامة التي تنتمي إليها الشقة التي نحن بصددنا و أسلوب بناءها و التجهيزات التي تتوفر عليها. و بالتالي أستطيع أن أقول أن موضوع الخبرة يندرج ضمن العقارات الجيدة، حيث أنه و بأي حال من الأحوال فالمنطق يقتضي أن يكون أسلوب بناء و تجهيز الشقة موضوع الخبرة يوازي مكونات العمارة إن لم يتفوق عليها، يضاف إلى ذلك وجودها ضمن شارع مولاي عبد الله المرتبط بجهات حيوية، هو موقع يسمح باستغلال الشقة التي نحن بصددنا بأوجه مختلفة، الشيء الذي من شأنه استقطاب العديد من المستثمرين و الراغبين في سكن بقلب مدينة مراكش.

براهيم أيت أحمد  
مدير مكتب  
أمام محكمة الإستئناف مراكش

تبعاً لما ذكر أعلاه، و حيث أنني لم أتمكن من التواصل مع من يشغل الشقة موضوع الخبرة و معرفة القيمة الكرائية المتفق عليها، فإني افترض أن السومة الكرائية التي يمكن أن تنصب على موضوع الخبرة هي 3.000,00 درهم على أحسن تقدير.

### الثلث الافتتاحي:

إذا و اعتباراً لما سلف ذكره، خاصة ما يتعلق بمواصفات الشقة موضوع الخبرة، و موقعها، و وضعية سوق العقار مع استبعاد عنصر المبالغة، لأن الأمر يخص تحديد الثمن الافتتاحي الذي يخضع لعدة عوامل سلبية كنوعية السوق و المشتري، فإن الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو 562.500,00 درهم. علماً أنني قد سلكت جانب الاعتدال عند التحديد و أخذت بعين الاعتبار خصوصية الظرفية الاقتصادية الراهنة و التي فرضت ركوداً شاملاً على أغلب القطاعات الاقتصادية خاصة قطاع العقارات الذي يعاني أساساً من عدة مشاكل خلال السنوات الأخيرة.

و بهذا أنهى مهمتي و أقدم هذا التقرير و لمحکمتم الموقرة واسع النظر

### صحبته:

- صور تبين وضعية موضوع الخبرة عند الوقوف بعين المكان

بن عبد الحفيظ الحفيظ الحفيظ  
مدير مكتب  
المحكمة الإستئناف براكش

