

مراكش في 2020/12/9

الحصيني محمد

خبير قضائي

المعاينات العقارية

إلى  
جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية  
بمراكش

المراجع : خ.ق.

الموضوع : تقرير خبرة

ملف ع.م : 2020/09/4272

ملف تنفيذي : 2020/6153/2124

سيدي الرئيس ؛

بناء على الأمر الصادر بتاريخ 2020/10/1 عن جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في القضية عدد 2020/1109/4272 (ع.م) الرامي إلى تعييني مع تحديد مهمني قصد الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد : 04/146244 في إطار الملف التنفيذي عدد : 2020/6153/2124 ، الكائن بمراكش المنارة بلدية المشور السعيد لتحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه عن طريق المزاد العلني .

أشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم تقرير الخبرة التي عينت من طرفكم لإنجازها طبقا لما ينص عليه منطوق الأمر المشار إليه أعلاه.

- الانتقال إلى عين المكان :

في يوم الأربعاء 2020/12/9 على الساعة الخامسة بعد الزوال وقفت بباب الإقامة المسماة القنطرة 2 حيث وجدت بمكتب البيع المسؤول عن جمعية الملاكين المشتركين (Syndic) الذي صرح أن العقار مغلق وأن صاحبه السيد عبد اللطيف سطاووني يتردد عليه من حين لآخر . هذا وأشير سيدي الرئيس أنني أنجزت مهمني اعتمادا على معلومات تلقيتها من هذا الأخير ومعاينة العقار من خارجه وعلى عقد البيع وشهادة التمليك بخصوص مشتملاته ومساحته وموقعه والتقييدات المنصبة عليه .

مواصفات العقار :

موضوع الخبرة يكون العقار المدعو "القنطرة 2" الكائن بمراكش المنارة بلدية المشور السعيد عمارة A رقم 2 موضوع الرسم العقاري عدد : 04/146244 المتكون من:  
- القسمة المفرزة رقم 5، مساحتها : 168 م<sup>2</sup> وهي عبارة عن شقة بالطابق الأرضي من العمارة A موزعة بين بهو، غرفتين، صالون بمدفأة مطبخ، حمام رشاشة ، سطح أمام حديقة، ومرحاض.  
- 10000/2019 من الأجزاء المشتركة من العمارة و 10000/80 من أرض الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 04/121178 المتكون من الإقامة المذكورة.  
- بناء العمارة إسمنتي وجيد وقد اعتمد لإنجازه على مواد وتجهيزات ممتازة .  
- يتوفر العقار على جميع التجهيزات الضرورية وعلى يد عاملة مكلفة بصيانة الإقامة وحراستها ، كما يتوفر على موقع هام لتواجده بمنطقة مخصصة ومرخصة للسكن من النوع الترفيهي.

- الشقة تجري ملكيتها في اسم السيد عبد اللطيف سطاوني بنعبد الله ولا يترتب عليها أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء :

- الشروط والتحملات المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور.

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/12/10 من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه مليون وسبعمائة وأربعون ألف درهم (1.740.000.00 درهم) على كافة الملك المذكور.

- من طرف : عبد اللطيف سطاوني بنعبد الله

- لفائدة : التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء

2- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2010/12/31 ضمانا لديه قدره 1650.000 درهم على كافة الملك المذكور

- من طرف : عبد اللطيف سطاوني بنعبد الله

- لفائدة : ياسين سطاوني

3- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2011/01/07 ضمانا لدين قدره 2056700 درهم على كافة الملك المذكور .

- من طرف : عبد اللطيف سطاوني بنعبد الله

- لفائدة : ياسين سطاوني

4- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2011/02/04 ضمانا لدين قدره 8900000 درهم على كافة الملك المذكور .

- من طرف : عبد اللطيف سطاوني بنعبد الله

- لفائدة : حسين بنعبد الجليل

5- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2011/02/04 ضمانا لدين قدره 620000 درهم على كافة الملك المذكور .

- من طرف : عبد اللطيف سطاوني بنعبد الله

- لفائدة : عبد الجواد سطاوني

6- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2011/06/10 ضمانا لدين قدره 620000 درهم على كافة الملك المذكور .

- من طرف : عبد اللطيف سطاوني بنعبد الله

- لفائدة : عبد الجواد سطاوني

#### تحديد الثمن الافتتاحي :

نظرا للعناصر المذكورة المكونة للعقار موضوع الخبرة أقصد مساحته مع موقعه ونوعية البناء مع التجهيزات واعتمادا على بعض التحريات تمكنت بواسطتها إلى معرفة قيمة العقارات المماثلة بنفس المنطقة، أخذا بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية والركود الذي يعرفه سوق العقار ببلادنا، فإني أقترح أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار المسمى "القنطرة 2" الكائن بمراكش المنارة بلدية المشور السعيد عمارة A رقم 2 موضوع الرسم العقاري عدد : 04/46244 عن طريق المزاد العلني محددًا في مبلغ : 1.200.000.00 درهم (مليون ومائتي ألف درهم) . وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وقدمت هذا التقرير و لمحكمتم الموقرة واسع النظر.

الإمضاء :

الحصيني محمد

الحصيني محمد

خير قضاة محلف في الشؤون العقارية  
رقم 3 تجرزه كريمة سان الأمير مولاي عبد الله مراكش  
الهاتف : 06 63 24 66 96