

5225

# 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



المحكمة الابتدائية بابن جرير  
 مكتب التصديق والإحصائيات  
 الصادر  
 تاريخ التسليم: 22 أكتوبر 2019  
 موافق

# 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 2019/1109/335  
 أمر صادر بتاريخ 2019/07/12

5225

تقرير خبرة تقويمية للصك عدد  
 72/15112

طالب الإجراء: شركة وفا إيموبليي.

أكتوبر 2019

تاديست خالد  
 مهندس مساح طبغرافي  
 خبير قضائي  
 شارع علال الفاسي - مراكش  
 الهاتف : 0524 33 19 19  
 المحمول : 0663 67 31 79

إلى السيد :  
رئيس المحكمة الابتدائية  
ابن جرير

المرجع : ملف عقود مختلفة عدد 2019/1109/335.

الموضوع : خبرة تقويمية للصك العقاري عدد 72/15112.

إنطلاقاً من الأمر القضائي الصادر بتاريخ 15 يوليوز 2019، عن السيد "رشيد بوسكري" رئيس المحكمة الابتدائية بمدينة ابن جرير، في إطار الملف الموماً إليه مرجعاً، والقاضي بإجراء خبرة تقويمية من أجل معاينة العقار موضوع الصك عدد 72/15112، وتحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

وتبعاً لإنتدابي للقيام بهذه المهمة، فإنني أضع بين أيديكم هذا التقرير و الذي بوبت فقراته كمايلي:

I/ المعاينة الميدانية وضبط موقع العقار ومشتملاته.

II/ تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار الإجراء بالمزاد العلني.



شركة استشارات  
مهندس مساح طيفراني  
خبير قضائي  
سارح غلال الفاسي مركز لاختصاص في حقل المساحة  
الهاتف: 0524331919 - المصنوع: 0663673179

## I / المعاينة الميدانية وضبط موقع العقار ومشتملاته:

\*- إعتمادا على الوثائق التقنية المحصل عليها من مصلحة الهندسة بالمحافظة العقارية ابن جرير، ونخص بالذكر: التصميم الهندسي للسك عدد 72/15112 وحساب المساحات المرافق له، تمت معاينة عقار الإجراء يومه الإثنين 07 أكتوبر 2019، وتم التأكد من موقعه، وهكذا علمنا أن عقار الإجراء يتواجد بـ "إقليم الرحامنة، بلدية ابن جرير، تجزئة الرياض الشطر الثالث العمارة بالبقة رقم 171، الطابق الثالث الشقة رقم 3".

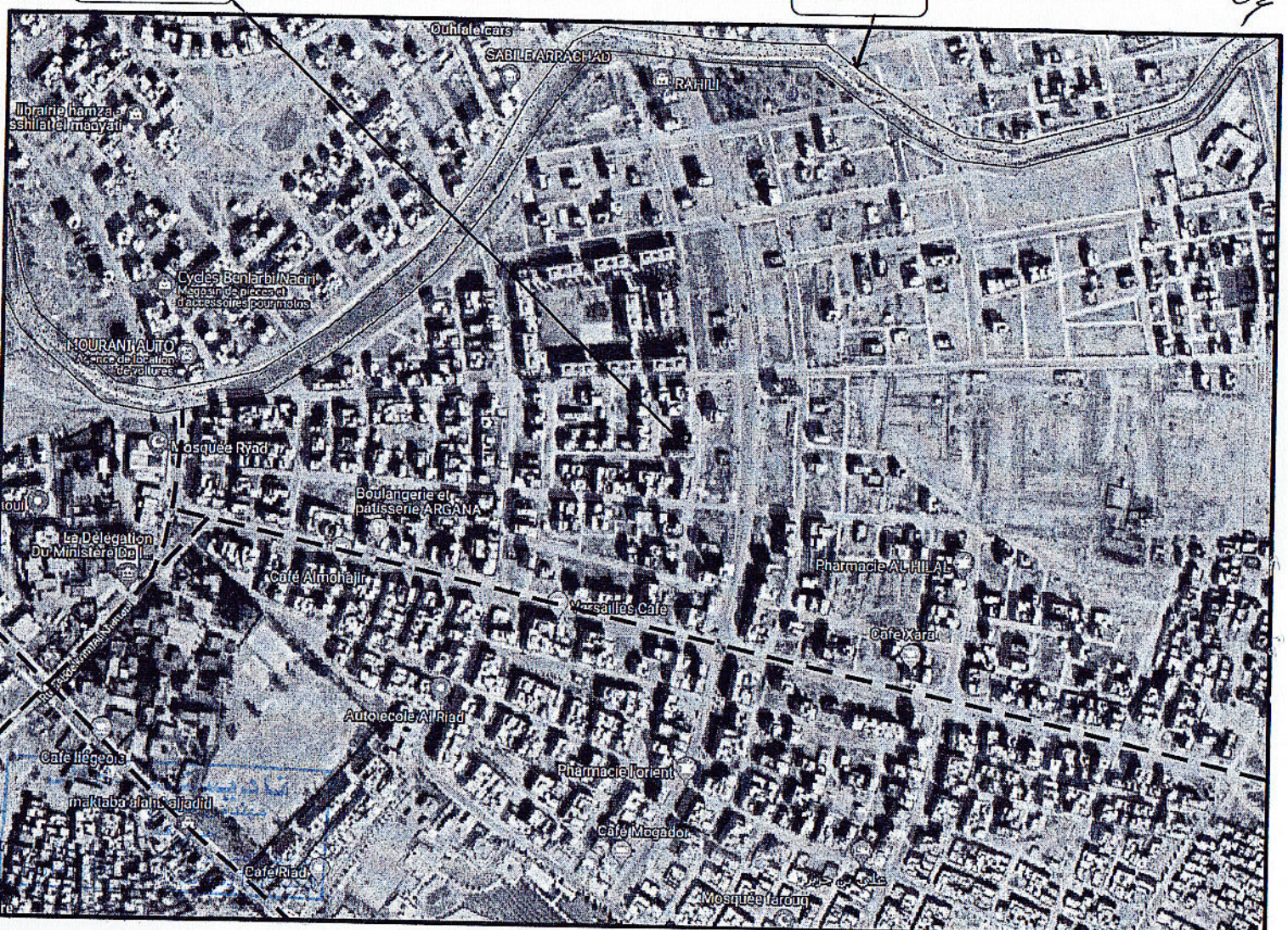
\*- يتعلق الأمر بعقار عبارة عن شقة سكنية بمساحة 63 متر مربع، محفظة تحت السك عدد 72/15112، خاضعة لنظام الملكية المشتركة للسك العقاري الأم عدد 72/12255.

\*- مقتطع الخريطة الجوية يبين بوضوح موقع العقار بالنسبة لباقي المعالم الحضرية

والسكنية بالمنطقة:

الوادي

عقار النزاع



## II/ تحديد الثمن الإفتاحي لبيع عقار الإجراء بالمزاد العلني:

-\* - إنطلاقاً من مجموع المشاهدات الميدانية لعقار الإجراء بتاريخ الإثنين 07 أكتوبر 2019.

-\* - بلحاظ موقع العقار بمنطقة سكنية كثيفة، والقرب من مجموعة من المؤسسات الخدمية

والتعليمية.

-\* - وباعتبار التهيئة الداخلية للعقار الجد متوسطة، والمساحة الصغيرة (63 متر مربع).

-\* - باعتبار التحريات الميدانية والأثمنة المتداولة لعقارات مماثلة وبنفس المنطقة و التي

تتراوح ما بين 300 000 و 450 000 درهم، حسب المساحة و الموقع و التهيئة الداخلية.

-\* - باعتبار خبرات تقويمية لعقارات قريبة من عقار الإجراء نخص بالذكر:

- ملف عدد 2019/1109/320 بالمحكمة الابتدائية بإين جرير، والذي قوم عقار يتكون من

ثلاث طوابق، بمساحة 142 متر مربع بـ 837 800 درهم.

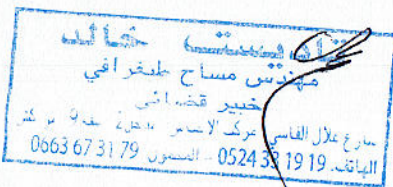
-\* - باعتبار أن العمارة التي تحتضن العقار هي عمارة صغيرة تتكون فقط من ثلاث طوابق،

وبكل طابق شقة واحدة، وبدون مسكن للحارس أو مصعد كهربائي.

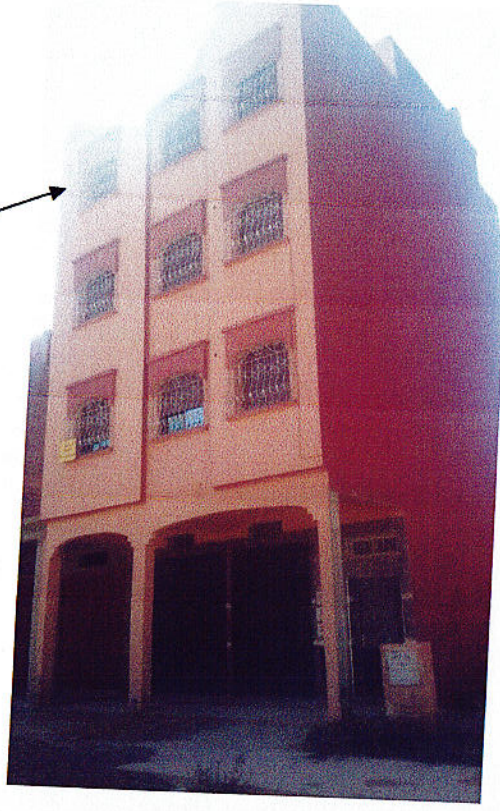
-\* - باعتبار موقع الشقة بالنسبة للعمارة (الطابق الثالث).

-\* - وباعتبار هذه العناصر مجتمعة فإنني أقدر الثمن الإنطلاقي لبيع العقار بالمزاد العلني كما

يلي: 340 000 درهم، وبالحروف ثلاثمائة وأربعون ألف درهم.



عقار النزاع



والسلام.

بهاذا أختتم تقريرتي ولمحكمتكم واسع النظر

**المرفقات :**

وثيقة رقم 1: التصميم العقاري للصك عدد 72/15112.

وثيقة رقم 2: شهادة الملكية للصك عدد 72/15112.

إمضاء :

خالد تاديست  
مهندس طبوغرافي  
خبير قضائي

مهندس مساح طبوغرافي  
خبير قضائي  
سارغ علال الفاسي مركز لاجناس ، داخل 2 بقعة 9 ب كد  
الهاتف: 0524 33 19 19 - الموصول 0663 67 31 79

## شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بين جرير الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 72/15112 هي كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى "رياض ش 3-171-8"، ذي الرسم العقاري عدد 72/15112 المتكون من:  
 القسمة المفرزة رقم 8, مساحتها 63 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الثالث  
 101/23.74 من أرض العمارة, و 1000/235.07 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 72/12255  
 المتكون من العمارة الكائنة باقليم الرحامنة جماعة ابن جرير حي الرياض

### بيانات المالك

1- عبد الرحيم غاريب بن محمد

### بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

لا يوجد لحد الآن أي تقييد 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- منطقة الأقواس المقيد بتاريخ: 2016/05/13 ( سجل : 6ت عدد: 685) هذا الملك به منطقة اقواس  
 2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/04/07 (سجل : 20 عدد: 297) من الرتبة الأولى, ضمانا لسلف مبلغه  
 ثلاثمائة و ثلاثون الف درهم (330000 د.هـ.) بفائدة معدلها 4.5 % سنويا على كافة الملك المذكور  
 من طرف:

عبد الرحيم غاريب بن محمد

لغائدة:

التجاري وفا بنك ممثلا بشركة وفا ايموبيلي ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حزب بين جريز في: 2019/05/02 على الساعة 10 و 32 دقيقة و 8 ثانية

عن المحامى ظ و نامر منه  
الوكالة الوضعية للمحافظة العقارية  
و المسح العقاري و التوثيقية  
مصلحة المحافظة العقارية بين جريز

عميد السرحيم خلاد

سجل العداخيل : 2

رقم : 2916

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/05/02

طالب الشهادة : ذة زينب العراقي

الصفحة (2/2)

رسم عقارى عدد : 72/15112

Service de la Conservation Foncière de

الهاتف : . الفاكس :

Tel : . Fax :

مصلحة المحافظة العقارية لبن جريز

PLAN TOPOGRAPHIQUE DE COPROPRIETE

Légende : Partie Commune  
Murs, Piliers et Gâches  
Limite de la Partie privative  
Limite de la propriété

Echelle : 1/50  
Date Levé : Mars 2016

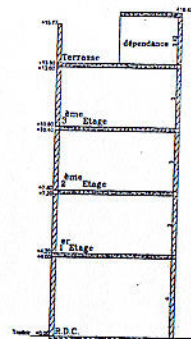
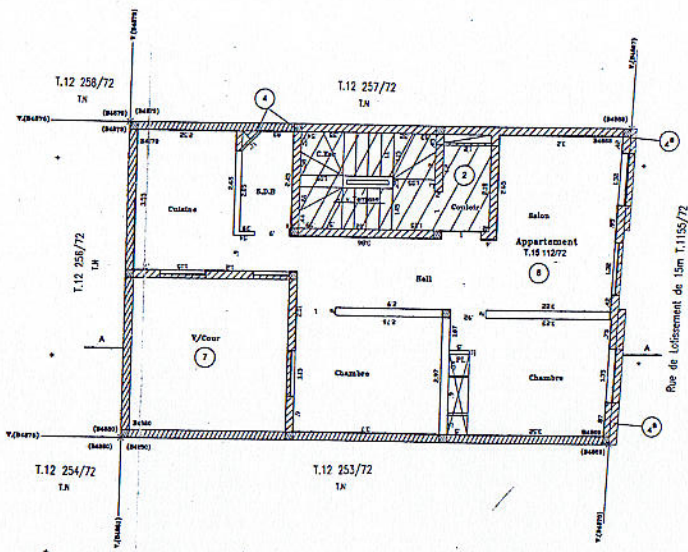
NORD الشمال

Plan produit par le requérant

1<sup>er</sup> ETAGE  
0m à la Cote +13.60m

جدول المساحات

Parties	Parties Privatives (Communes)	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface (m <sup>2</sup> )		Observations
			Parties Privatives	Parties Communes	
8	83	83	83	Appartement	
11	11	11	11	C.d'Escalier+Couloir	
12	12	13	12	Murs+Piliers+Gâches	dont 1m <sup>2</sup> de surplomb
16	16	16	16	Vide / Cour	
Total		101	102		dont 1m <sup>2</sup> de surplomb



Plan établi par : RESAMOLA TOPO  
Géomètre : M. Boualem  
Destinataire : Automatique

Plan conforme à l'état des lieux en Mars 2016

14-10-15  
N° de registre au 07000 : 14-15-15-1  
Carte Topographique de l'Etat en 1/50 000

171-3  
المساحة المسجلة : 101 م<sup>2</sup>  
المساحة المبنية : 102 م<sup>2</sup>  
مساحة السطح : 1 م<sup>2</sup>  
مساحة الأرض : 101 م<sup>2</sup>