

مراكش في: 5 JUIN 2017 -

48612

أيت علي أومنصور محمد
خبير قضائي محلف
لدى محكمة الاستئناف
بمراكش

المحكمة الابتدائية بـ...
القسم الاستئنافي بـ...
الأوامر السابقة على...
عدد الأوراق...
2017 05 04

تقرير خبرة

إلى

السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالتجارية

بمراكش

ملف أوامر عدد: 2017/8103/942
حكم بتاريخ: 2017/05/04
الأستاذ صابر

بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالتجارية بمراكش بتاريخ 17/5/4 في ملف أوامر عدد 2017/8103/942 و القاضي بانتدائي لإنجاز الخبرة التي رسمها منطوق القرار المذكور و الرامي إلى الانتقال إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 04/156168 تجزئة المنزه فيلا رقم 104 باب الجديد خلف المصلحة الدولية و المسمى المنزه 104 مراكش والمملوك للسيدة مجزاري صباح من أجل معاينته و تحديد موقعه وبيان عنوانه مع وصفه ومعرفة ما إذا كان مشغولا أو شاغرا أو من يشغله و بأية صفة و بأي مستند ومطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه وعلى ضوء ذلك تحديد ثمنه الافتتاحي لانطلاق السمسرة لبيعه بالمزاد العلني وذلك من أجل تسديد الدين المستحق مع الفوائد القانونية لفائدة شركة وفا اموبيلي في ش م ق ضد السيدة مجزاري صباح ملف حجز عقاري عدد 2013/495.

المخابرة مع مصلحة المحافظة

اثر توصلي بالأمر وبعدما اطلعت على الصك العقاري عدد 04/156168 بالمحافظة العقارية المنارة جليز مراكش

تبين لي أن مساحته 250م2.

تملكه لحد الآن السيدة مجزاري صباح.

اشترته بتاريخ 2010/2/4 بمبلغ 1.818.000 درهم و مثقل (1) برهن مقيد بتاريخ 10/2/4 كناش عدد 281 رقم 92 ضمنا لدين قدره 1.800.000 (2) إنذار عقاري كناش عدد 334 رقم 95 بتاريخ 13/11/13 ضمنا لدين قدره 1.800.000,00 درهم.

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة:

بتاريخ 2017/5/29 صباحا انتقلت إلى العقار ذي الصك العقاري عدد 04/156168 الكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه إن الفيلا موضوع الخبرة الأشغال الكبرى هي التي أنجزت بها وهي الآن متوقفة وغير مشغولة و تتكون من طابق سفلي به غرفة وصالونين ومطبخ والطابق الأول به 4 غرف و حمامين.

تحديد الثمن الافتتاحي:

نظرا للعناصر المكونة للعقار بما في ذلك الموقع والمساحة وجودة البناء. واعتمادا على بعض عناصر المقارنة بالمنطقة وكذلك الظروف الاقتصادية العامة. ونظرا للانكماش الاقتصادي وتأثيره على سوق العقار.

قيمة العقار

اعتمادا على مساحة العقار وموقعه.
واعتبارا لكون العقار يدخل في المدار الحضري لعمالة المنارة جليز مراكش .

وحيث أن المبلغ المحدد من طرف الخبير مصطفى بنعياد مبالغ فيه.

وحيث تعذر بيع العقار رغم عرضه للبيع عدة مرات و ارتأت المحكمة إحالة القضية من جديد على خبير آخر من أجل تحديد ثمن افتتاحي جديد و مناسب لبيعه بالمزاد العلني.

وحيث أن الاتمنة المتداولة بالمنطقة تتراوح ما بين 1.100.000 و 1.200.000 درهم.
ونظرا لجميع المعطيات المشار إليها أعلاه.

لذا فإنني اقترح و احدد مبلغ العقار ذي الرسم العقاري عدد 04/156168 في مبلغ إجمالي قدره 1.000.000 درهم بحسب 4000 درهم للمتر المربع

ويمكن ان يتصاعد هذا المبلغ إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

و بهذا اختم تقريرتي و لمحكمتكم الموقرة واسع النظر.

الخبير

ايت علي أو منصوري

أبيد علي أو منصوري

مدير مكتب الخبير

عنوان المعاهد زوارة شارع المراكشي 01

067-89 89 83 044-30 44 99