

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعجالي
الأوامر المبنية على طلب
ورد بتاريخ 30 يونيو 2021

48908

حسن فطاس
خبير قضائي في المعاينات العقارية
17 درب العرصة سيدي ايوب
مراكش
الهاتف: 06 05 17 28 56

حسن فطاس
خبير قضائي في المعاينات العقارية
مراكش

مراكش في 28 يونيو 2021

تقرير خبرة

نسخة
طلب
48908

م ا ف: اوامر

رقم: 2021/8103/617

صدر بتاريخ: 28 ابريل 2021

من طرف: المحكمة التجارية بمراكش

برئاسة: الأستاذ محمد صابر بصفته رئيس المحكمة

بناءً: على طلب البنك المغربي للتجارة و الصناعة

بواسطة: الاستاذتان بسمات و اسماء بهينة الدار البيضاء

مراكش في 28 يونيو 2021

السيد المحترم رئيس المحكمة التجارية بمراكش

تقرير خبرة

المرجع
ملف: اوامر
رقم: 2021/8103/617
صدر: 2021/04/28

بناء على الامر الصادر عن محكمكم الموقرة بتاريخ 28 ابريل 2021 ملف اوامر رقم 2021/8103/617 المشار إليه بالمرجع طرته
بطلب من البنك المغربي للتجارة و الصناعة في شخص ممثله القانوني
النائب عنه الاستاذتان بسمات الفاسي الفهري و اسماء العراقي الحسيني المحاميتان بهيئة أدار البيضاء
القاضي بتعييني للانتقال الى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 16886/م الكائن بمراكش في اطار ملف
الانذار العقاري عدد 2015/227 و تحديد ثمن افتتاحي جديد مع الاخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة.
أتشرف أن أعرض على أنظاركم ما يلي:

معاينة العقار

تبين من خلال الاطلاع على المعطيات المتوفرة المتمثلة في مقال الشركة العارضة و في شهادة ملكية
العقار و الخبرات السابقة من جهة، و من خلال الوقوف بعين المكان من جهة اخرى، تبين ما يلي:
عنوان العقار: ان العقار موضوع الرسم العقاري عدد 16886/م يدعى " فوز " و يقع بمراكش بملنقي
شارع الامير مولاي عبد الله (شارع اسفي سابقا) و زنقة الهدهد المتفرعة عن هذا الشارع امام مركز
الاصطياف التابع لوزارة العدل.

وصف العقار: لوحظ انه دائم الاغلاق، عليه آثار الاهمال و عدم الاستغلال، لا يجيب من داخله أي احد
اثناء سريان الخبرة الى حدود 18 يونيو 2021، الشيء الذي تعذر معه الدخول الى العقار و معاينته من الداخل.
الا انه حسب المشاهدة البصرية من خارجه، لوحظ ان مكوناته البارزة بالعين المجردة تتمثل في طابقين
ارضيين و علوي و سطح، وانه يتمثل في فيلا قديمة البناء، محاطة بسياج من جهة الشارع المذكور اعلاه شارع
اسفي قديما و من جهة زنقة الهدهد، و ان ارتفاع هذا السياج قريب من قامة الانسان . (الصورة رفقته)
- ان البناء قديم العهد، نمط عتيق، و ان موقعه اصبح يعرف تطورا جيدا من حيث طريقة التوزيع و
معامل مساحة البناء افقيا و عموديا و ذلك مقارنة بالجوار حيث لوحظ وجود عمارات متعددة الطوابق حلت و
شيدت مكان فيلات شبيهة بالفلا موضوع الخبرة.

التمن الجديد الانطلاق للبيع المقترح

اعتبارا لمواصفات العقار من حيث شكل و نمط البناء و من حيث درجة قيمته الذاتية. و اعتبارا لاحتمال تغيير طريقة استغلال هذا العقار من فيلا الى احداث عمارة متعددة الطوابق مقارنة بالجوار.

و بما ان موضوع الخبرة يتعلق بتحديد ثمن افتتاحي جديد للبيع اخذا بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة التي حددت ثمن البيع في مبلغ 12.958.000,00 درهم.

اعتبارا لكل هذه المعطيات، اقترح ان ينبي الثمن الافتتاحي الجديد للبيع على القيمة الذاتية لهذا العقار و ذلك انطلاقا من قيمة الارض و من قيمة البناء بعد اسقاط معامل القدم و التآكل المتولد عن عمر البناء و التجهيز، ثم العمل على تقسيم الانصبه التي تخص الارض من جهة و البناء و التجهيز من جهة اخرى، و سلاحظ ان قيمة الارض لا تقل عن 4.000 درهم للمتر المربع على اساس انها ليست بيضاء بل تشمل بناءا قديما شكلا و تجهيزا، و ان قيمة البناء لا تتعدى 2.000 درهم للمتر المربع كونه قديم العهد.

انه استنادا لهذه البيانات، اقترح مبلغ 9.900.000,00 درهم كتمن جديد لانطلاق سمسرة البيع. هكذا:

تسعة ملايين و تسعمائة الف درهم.

و به أنهي مهمتي، و لمحكمتم الموقرة واسع النظر.

الإمضاء و الطابع

حسن قطاس
خبير قضائي في المعاينات العقارية
مراكش

المرفقات:

- صورة لشهادة الملكية
- صورة فتوغرافية للعقار من الخارج



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية يبرأش المذارة الممضى أسفله بشهد :

- أن الملك المسمى " فوز " ذي الرسم العقاري عدد M/16886 تتكأش يبرأش جيلال لوزلة الزاوية تارخ
سفي مساحته 11 آر 78 متكر المتكون من قبل من طبق أرضي مع طبق عتري، هو في اسم :

1- عبدالكريم بنلي بن دريس (BENNANI ABDELKRIM BEN DRISS)

- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي قيد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا :

1 - الرقي الرسمي المقيد بتاريخ 2004/08/09 (سجل : 217 عدد : 271) من الرقية الأولى على كافة الملك
المذكور

من طرف :

عبدالكريم بنلي بن دريس (المذكور) (أعله)

لغاية :

- التولة مصلحة التسجيل و التمس

الترويض على الرهن :

- لكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - جيل تحفشي المقيد بتاريخ 2013/12/04 (سجل : 334 عدد : 2499) ضمانا لدين قدره 32438360.45
دع على كافة الملك المذكور

عدد :

- عبدالكريم بنلي بن دريس

لغاية :

- البنك المغربي للتجارة الخارجية

3 - جيل تحفشي المقيد بتاريخ 2015/02/05 (سجل : 355 عدد : 50) ضمانا لدين قدره 300000000
دع على كافة الملك المذكور

عدد :

- عبدالكريم بنلي بن دريس

لغاية :

- البنك المغربي للتجارة والمصارعة

حسن قطاس
خبير قضائي في المعايير القياسية
مراكش

