

BENABAD Mustapha
Expert Assermenté Prés les Tribunaux
Affaires Immobilières,
Commerciale et location

٢٢٢٤٧

بنعباد مصطفى
خبير محلف لدى المحاكم
المعائنات العقارية و تقويمات الكراء
السكني والتجاري

بسم الله الرحمن الرحيم

مراكش في 10/12/2019

المملكة المغربية وزارة العدل والسياسات
المحكمة التجارية بمراكش

القسم الاستعجالي
الأوامر المبنية على طلب
ورد بتاريخ 2019/10/24

إلى**السيد رئيس المحكمة التجارية****بمراكش**

الخبير مصطفى بنعباد
خبير محلف لدى المحاكم
في الشؤون العقارية والتجارية والكراء
17، تجزئة سليمة، شارع الأمير مولاي عبد الله - مراكش

تقرير الخبرة

المحكمة التجارية بمراكش :

المرجع

2019/8103/1875 :

ملف عقود مختلفة عدد

1875 :

أمر الملف

2019/10/ 24:

صدر بتاريخ

السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش :

طلب إجراء الخبرة

17، تجزئة سليمة رقم 15، شارع الأمير مولاي عبد الله ; المسيرة 1 ب 489 - مراكش
الهاتف _06.61.43.53.61 _06.71.08.74.74 ; البريد الالكتروني:
marrakech40@hotmail.Com

سيدي الرئيس

بناء على طلب سيادتكم بإجراء خبرة متعلقة بملف حجز عقاري عدد 2019/8103/1875 وحسب مهام الخبير المحددة في منطوق الحكم كما يلي:

✓ الانتقال إلى العقار ذي الصك عدد 43/1807 لتحديد موقعه وبيان عنوانه مع وصفه ومعرفة ما إذا كان شاغرا أو مشغولا ومن يشغله وبأي صفة وأي مستند ومطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه مع تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني وتحرير تقرير بكل ذلك قصد الرجوع إليه قانونا.

من أجل ذلك، فإنه لي الشرف أن أعرض على هيئة محكماتكم الموقرة ما يلي:

- I. الاطلاع على شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمراكش.
- II. الانتقال إلى عين المكان وتحديد موقع ومشتملات العقار المعني بالامر.
- III. تحديد ثمن افتتاحي جديد لبيع العقار بالمزاد العلني.

العرض:

- I. طلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمراكش.

قبل الانتقال إلى عين المكان قمنا بطلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة بملف رقم 2019/8103/1875 ذو الرسم العقاري عدد 43/1807 بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمراكش وذلك من أجل معرفة الوضعية الراهنة للعقار. (انظر لطفا المرفقات)

- II. الانتقال إلى عين المكان وتحديد موقع ومشتملات العقار

لقد قمت بالانتقال إلى موقع العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري 43/1807 والمسمى «مفتاح الخير» بتاريخ 30 نونبر وكذلك بتاريخ 9 دجنبر والكائن ببيكارا الويدان فرقة الكواثة مراكش بجانب إقامة دار السلام وهو عبارة عن ارض عارية جزء منها يستغل حاليا في الفلاحة (زراعة الخضر) مساحتها 9 هكتار 38 ار 55 سنتيار ويوجد بجانبه عدد من الاقامات السياحية الفاخرة وله واجهة على الطريق وأيضا يتمتع العقار موضوع الخبرة بوجوده في منطقة لها أهمية كبرى من الناحية الفلاحية و السياحية و خلال المعاينتين لم نتمكن من إيجاد أي احد لمسائلته .

الخبر محلف لدى المحاكم
مجلس الشئون العقارية والمهنية والكراء
17/11/2019
مراكش



صورة خارجية للعقار موضوع الخبرة



موقع العقار موضوع الخبرة

III. اقتراح ثمن افتتاحي للعقار موضوع الخبرة للبيع بالمزاد العلني

ولتحديد ثمن افتتاحي للبيع بالمزاد العلني المذكور، قمت بالتحريات اللازمة بالمنطقة والأخذ بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية التي يمر منها حاليا سوق العقار بصفة عامة وأيضا موقع العقار ومساحته وأهميته أيضا من الناحية الفلاحية والسياحية إثر كل ذلك قمت بتحديد الثمن الافتتاحي في مليونان درهم للهكتار أي الثمن الافتتاحي الإجمالي هو ثمانية عشر مليون وسبعمئة وواحد وسبعون ألف درهم (18 771 000 ألف درهم)

وبذلك أكون قد انتهيت المهمة التي كلفت بها ولمحمتكم الموقرة واسع النظر.

امضاء الخبير القضائي
 [Signature]
 في الشؤون العقارية والتجارية والكراء
 27، تجارة سليمة، خارج الدائرة مولاي عبد الله - مراكش

*المرفقات: - شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة.



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيدى يوسف بن علي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 43/1807 هي كالتالي :

بيانات المالك

الملك المسمى " مفتاح الخير "، ذي الرسم العقاري عدد 43/1807 الكائن باليكارة الويدان فرقة اللوثة مراكش مساحته 9 هكتار 38 آر 55 سنتيار المتكون من أرض مسقية معروسة ناشجار الزيتون والمشمش

بيانات المالك

1- "ملائكة ايمو" شركة محدودة المسؤولية () ("MALAIKA IMMO " S,A,R,L à associé unique)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 -إرتفاق سيلان المياه المقيد بتاريخ: 1995/11/10 (سجل : 06 عدد: 1133) يتمثل في ساقية
2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/09/02 (سجل : 53 عدد: 16) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليون درهم (1000000 دھ) بفائدة معدلها 6 % سنويا على كافة الملك المذكور بزيادة الضريبة على القيمة المضافة من طرف:

للفائدة: "ملائكة ايمو" شركة محدودة المسؤولية () (المذكور(ة) أعلاه)

القرض الفلاحي للمغرب ()
الشروط على الرهن:

-منع التفويت
-منع الرهن
-منع الكراء

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/08/16 (سجل : 57 عدد: 955) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه اثنان و عشرون مليون و ستمائة و سبعون الف درهم (22670000 دھ) بفائدة معدلها 6 % سنويا على كافة الملك المذكور تؤدي حسب شروط العقد من طرف:

للفائدة: "ملائكة ايمو" شركة محدودة المسؤولية () (المذكور(ة) أعلاه)

القرض الفلاحي للمغرب ()
الشروط على الرهن:

-منع التفويت
-منع الرهن
-منع الكراء

4 -إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2019/07/01 (سجل : 103 عدد: 222) ضمانا لدين قدره 23670000 دھ على كافة الملك المذكور ضد :

للفائدة: "ملائكة ايمو" شركة محدودة المسؤولية ()

-القرض الفلاحي للمغرب ()

عن المحافظ و بأمر منه

محمد الطالبي
[Signature]

سجل المداخل :

رقم : 16669

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/11/26

طالب الشهادة : محمد لمسكين

الصفحة (2/2)

رسم عقاري عدد : 43/1807

Service de la Conservation Foncière de Sidi Youssef Ben Ali

مصلحة المحافظة العقارية لسيدى يوسف بن علي

شارع المصلى سيدي يوسف بن علي مراكش الهاتف : 060102807 . الفاكس : 060102807
Avenue Msalla Sidi Youssef Ben Ali Marrakech Tel : 060102807 . Fax : 060102807