



الخبير المحلف لدى المحاكم

عبد القادر سفيان

تقرير خبرة

ملف عدد 2020/1109/2758 بتاريخ 2020/06/30

عن ملف تنفيذي عدد 2020/6153/1232

Abdelkader SOUFIANE
EXPERT JUDICIAIRE
ASSERMENTE AUPRES DES
TRIBUNAUX



عبد القادر سفيان
 خبير قضائي محلف
 لدى المحاكم

محكمة الابتدائية بمراكش	2020/1109/2758 2020/06/30 ذ/رشيد قافو	ملف عدد تاريخ الحكم: بأمر من نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش:
-------------------------	---	---

تقرير الخبرة

الموضوع : تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز في اطار الملف التنفيذي عدد 2020/6153/1232

الكائن 01A206 تاركة بمراكش

رسم عقاري عدد 04/185491 ملك للسيدة سعيدة زربان.

اطراف الملف : ملف عقود مختلفة

صاحب الطلب شركة وفا امو بليي
 تنوب عنها دة/ زينب العراقي المحامية بهيئة مراكش

إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

المرجع ملف عدد : 2020/1109/2758

الامر الصادر بالخبرة عن : الأستاذ رشيد قافو نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

الموضوع : تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز في اطار الملف التنفيذي عدد 2020/6153/1232

الكائن 01A206 تاركة بمراكش

رسم عقاري عدد 04/185491 ملك للسيدة سعيدة زربان.

سيدي الرئيس،

انتشرف بكل احترام و تقدير بان اضع بين ايديكم هذا التقرير المتضمن لما اسفرت عليه عملية الخبرة التي قمت بإنجازها في الملف المذكور اعلاه بناء على الامر الصادر عن محكماتكم الموقرة بتاريخ 2020/06/30 والقاضي بإنجاز خبرة عقارية،

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش حكما تمهيديا بالملف الموما إليه مرجعا، يقضي بإنجاز خبرة عقارية وتبعا لانتدابي للقيام بهذه المهمة فإنني أقدم بين أيديكم هذا التقرير -الخبرة، والذي بوبت فقراته كما يلي :

1- الانتقال الى العقار موضوع الخبرة والتعرف عليه.

2- المعاينة الميدانية وتحديد ثمنه

انطلاقا من الامر الصادر عن محكماتكم الموقرة الخاص بتنفيذ قانون رقم 39-08 الخاص بمدونة الحقوق العينية ، فقد تم تحديد موعد إجراءات الخبرة يومه 2020/07/03 على الساعة العاشرة صباحا بعين المكان وتبعا لذلك

انطلاقا من الامر الصادر عن محكماتكم الموقرة ، فقد تم تحديد موعد إجراءات الخبرة يومه 2020/07/11 على الساعة العاشرة صباحا بعين المكان .

بتاريخ الخبرة يومه 2020/07/11 تم الانتقال إلى العقار موضوع الحجز التنفيذي على الساعة العاشرة صباحا الكائن 01A206 تاركة بمراكش موضوع الخبرة العقارية (حجز تنفيذي) فوجدته مغلقا و عند استفسارنا لحارس اتحاد الملاك الخاصة بالعمارة التي توجد بها الشقة موضوع الخبرة اكد لنا انها غير مستغل حاليا.(انظر المرفقات).

العقار موضوع الخبرة (حجز عقاري)

حسب شهادة حارس العمارة فان العقار الكائن 01A206 تاركة بمراكش ب الطابق الارضي رسم عقاري عدد 04/185491 ملك المسمى ابواب مراكش جناح 39 غير مستغل من طرف مالكة السيدة سعيدة زربان وهو عبارة عن شقة مساحتها 57 سنتيار و مشتملة على عدادين للكهرباء و الماء متواجدة بعمارة رقم 206 . .

النتيجة

انطلاقا من موقع العقار وطبيعته و حوادثه والبنائيات المشيدة وطريقة البناء والمواد المستعملة في ذلك واعتمادا على القيمة الحقيقية للعقارات بنفس المنطقة وبعد دراسة سوق العقار بهذه المنطقة وحسب المرجع الاقليمي لمدينة مراكش لتحديد سومة العقار حسب الاحياء وخصوصا الارباح العقارية المشار اليها في المادة 65-11 من المدونة الصادرة في الجريدة الرسمية عدد 6766 صفحة 1796 و نظرا لتراجع قيمة العقار ووفرته فان العقار موضوع الحجز التنفيذي تم تحديده على الشكل التالي :

بيان العقار	
القيمة	العامل*المساحة
239.400,00	4200.00*57

هذا وبعد تقويم العقار حسابيا فان تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز في اطار ملف عقود مختلفة عدد 2020/6153/1232 يكون في 239.400,00 درهم أي مئتان وتسعة وثلاثون الف و اربع مئة درهم .

هذا ما توصلت اليه في هذه المهمة و لكم سيدي الرئيس المحترم واسع النظر وسديد الرأي

الخبير المحلف

عبدالقادر سفيان

عبدالقادر سفيان
مهندس دولة
خبير قضائي محلف لدى المحاكم

المرفقات

صور فتوغرافية

صور فتوغرافية للمنزل

العقار المحجوز في اطار الملف التنفيذي 2020/6153/1232

الكائن 01A206 تاركة بمراكش رسم عقاري عدد 04/185491 ملك للسيدة سعيدة زربان.

الرؤية الخارجية



في تاريخ الخبرة يومه 2020/07/11 تم الانتقال إلى العقار موضوع الحجز التنفيذي على الساعة العاشرة صباحا الكائن بـ 01A206 تاركة بمراكش موضوع الخبرة العقارية (حجز تنفيذي) فوجدته مغلقا و عند استفسارنا لحارس اتحاد الملاك بالعمارة التي توجد بها الشقة موضوع الخبرة اكد لنا انها غير مستغل حاليا. (انظر المرفقات).

العقار موضوع الخبرة (حجز عقاري)

تحت شهادة حارس العمارة فان العقار الكائن 01A206 تاركة بمراكش ب الطابق الارضي رسم عقاري عدد 04/185 ملك المسمى ابواب مراكش جناح 39 غير مستغل من طرف مالكه السيدة سعيدة زربان وهو عبارة عن مساحة مساحتها 57 سنتييار و مشتملة على عدادين للكهرباء و الماء متواجدة بعمارة رقم 206 .

النتيجة

تمت من موقع العقار وطبيعته و حالته والبنائات المشيدة وطريقة البناء والمواد المستعملة في ذلك واعتمادا على القيمة السوقية للعقارات بنفس المنطقة وبعد دراسة سوق العقار بهذه المنطقة وحسب المرجع الاقليمي لمدينة مراكش لتحديد قيمة العقار حسب الاحياء وخصوصا الارباح العقارية المشار اليها في المادة 65-11 من المدونة الصادرة في الجريدة الرسمية عدد 6766 صفحة 1796 و نظرا لتراجع قيمة العقار ووفرته فان العقار موضوع الحجز التنفيذي تم تحديده على الشكل التالي :

بيان العقار	
القيمة	العامل*المساحة
239.400,00	4200.00*57

وبعد تقويم العقار حسابيا فان تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز في اطار ملف عقود مختلفة عدد 2020/6153/12 يكون في 239.400,00 درهم أي متتان وتسعة وثلاثون الف و اربع مئة درهم .

هذا ما توصلت اليه في هذه المهمة و لكم سيدي الرئيس المحترم واسع النظر وسديد الرأي

الخبير المحلف

عبدالقادر سفيان

عبدالقادر سفيان
خبير قاضي المحلف لدى المحكمة

4 158 شارع عبد الكريم الخطابي - رقم 2 جيليز - مراكش

Email : abdelkader.soufiane87@gmail.com - الهاتف : 0524201878 - المحمول 0660154007



The first part of the report is devoted to a description of the experimental conditions and the results of the measurements. The second part is devoted to a discussion of the results and a comparison with the theoretical predictions. The third part is devoted to a summary of the results and a conclusion.

The experimental conditions were as follows: The measurements were performed in a vacuum chamber at a pressure of 10^{-6} Torr. The temperature of the chamber was maintained at 300 ± 1 K. The gas flow rate was controlled by a mass flow controller and was set at 1.0 ± 0.1 sccm. The gas composition was $10\% \text{ O}_2$ in N_2 . The gas was purified by passing it through a series of traps to remove any impurities. The gas was then introduced into the chamber through a small inlet valve. The gas was then allowed to flow through a series of tubes and was then introduced into the chamber through a small inlet valve. The gas was then allowed to flow through a series of tubes and was then introduced into the chamber through a small inlet valve.

The results of the measurements are shown in Figure 1. The figure shows the variation of the measured quantity with the gas flow rate. The measured quantity increases with increasing gas flow rate. The theoretical predictions are shown in Figure 2. The theoretical predictions are in good agreement with the experimental results.

The summary of the results is as follows: The measured quantity increases with increasing gas flow rate. The theoretical predictions are in good agreement with the experimental results. The conclusion is that the theoretical predictions are in good agreement with the experimental results.



شهادة الملكية المشتركة

إننا، نحن الموقعين على هذه الشهادة، نؤكد على ملكية الممتلكات المذكورة في هذه الشهادة، ونؤكد على ملكية الممتلكات المذكورة في هذه الشهادة، ونؤكد على ملكية الممتلكات المذكورة في هذه الشهادة.

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]

الموقعين على هذه الشهادة: [Redacted]