

بسم الله الرحمن الرحيم

مراكش، في 18/05/2017

المعاقبة المشهورة والذرة المشهورة
المعاقبة المشهورة
القسم المشهورة
الأوامر المشهورة
ورد بالبريد

24 مايو 2017 إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

الخبير مصطفى بنعبد
خبير محلف لدى المحاكم
في الشؤون العقارية والسكنية والكراء
17، نزهة سلمة، شارع الأمير مولاي عبد الله - مراكش

تقرير الخبرة

المرجع : المحكمة التجارية بمراكش
ملف حجز عقاري عدد : 2017/8103/311
أمر رقم : 311
صدر بتاريخ : 2017/02/16
طلب اجراء الخبرة : السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش

سيدي الرئيس

بناء على طلب سيادتكم بإجراء خبرة متعلقة بملف حجز عقاري عدد 2017/8103/311 وحسب مهام الخبير المحددة في منطوق الحكم كما يلي :

انتقال إلى العقار ذي الصك عدد 04/187983 وتحديد موقعه وبيان عنوانه مع وصفه و معرفة ما إذا كان شاغرا أو مشغولا و من يشغله و بأي صفة و أي مستند و مطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه مع تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني و تحرير تقرير بكل ذلك قصد الرجوع إليه قانونا

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

- I. طلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بمراكش.
- II. الانتقال إلى عين المكان و تحديد موقع و مشتملات العقار المعني بالأمر.
- III. تحديد الثمن افتتحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

العرض :

- I. طلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بمراكش.

قبل الانتقال إلى عين المكان فمن بطلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة بملف رقم 2017/8103/311 أمر 311، وذلك من أجل تحديد ثمن افتتحي للعقار دو الرسم العقاري عدد 04/187983 بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بمراكش و ذلك من أجل معرفة الوضعية الراهنة للعقار.

أ - و جدنا على أن العقار ملك تحت اسم "المنار 3-834-5" ذي الرسم العقاري 187983 / 04 المتكون من :

أ - 1- القسمة المفروزة رقم 5 ، مساحتها 64 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الاول

ب - 1000/134.45 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/127204 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش كليز بتجزئة الشرف

هو إلى حد الآن في اسم :

1_ محمد الرامي بن عبد السلام

ب - وانه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني او تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :

- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع الرسم العقاري

1 الرهن الرسمي المقيد بتاريخ : 2010/10/04 (سجل; 290 عدد : 2265) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه ثلاثمائة و خمسة و سبعون ألف درهم (375 000 درهم) بفائدة معدلها %6.32 سنويا على كافة الملك

المذكور + ض ق م

الخبير مصطفى بنعباد
خبير محلف لدى المحاكم
في التكوين العقاري والتجارية والكراء
17، نزهة صلاح الدين، مراكش - مراكش

من طرف :

محمد الرامي بن عبد السلام

لفائدة :

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن :

منع التفويت

منع الرهن

2 اندار عقاري المقيد بتاريخ 2017/01/07 (سجل 390.: عدد: 15) ضمنا لدين قدره 346.49 د.د. هم سائر كافة الملك المذكور

ضد :

محمد الرامي بن عبد السلام

لفائدة :

- القرض الفلاحي للمغرب

II. الانتقال إلى عين المكان و تحديد موقع و مشتملات العقار

لقد قمنا بالانتقال إلى موقع العقار موضوع الخبرة دو الرسم العقاري عدد 04/187983 عدة مرات، آخرها 2017/05/17 وتبين أن العقار موضوع الخبرة شيد حديثا بتجزئة الشرف كيليز مراكش حيث توجد الشقة موضوع الخبرة بالعمارة المتكون من أربع طوابق (طابق سفلي و ثلاث طوابق) وان الشقة، موضوع النزاع توجد بالطابق الأول.

تبين لنا بعد ولوجنا للعقار أن الشقة مستغلة من طرف السيد محمد كوتي وزوجته بحري هجر مع أسفاهم وتم التأكد من أن استغلال هذه العائلة للعقار بصفة رهن مبلغه 160 000 ألف درهم (عقد سلفا) دون الأدل بالأي وثيقة تثبت ذلك نظرا لغياب الزوج.

وجدنا أن العقار عبارة عن شقة متكونة من غرفتين، و صالون مرافق صحية وهي في حالة جيدة من حيث البناء و التزيين مساحته 64متر مربع



العمارة التي يوجد بها موضوع العقار



مدخل العمارة

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

اقتراح ثمن افتتاحي للعقار موضوع الخبرة للبيع بالمزاد العلني

.III

قبل تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني المذكور, قمنا باستشارة كلمن له علاقة بمجال العقار بالمنطقة والجوار, وبعد الدراسة والتحليل المعطيات المستقاة من خلال البحث في سوق العقار واخذنا بعين الاعتبار حالة البناء و تزيين العقار وكذا موقعه الجغرافي وعلى ضوء ذلك قمنا بتحديد ثمن المتر المربع في 6000.00 درهم وبالتالي قيمة العقار هي :

$$6\ 000,00 \times 64 \text{ m}^2 = 384\ 000,00$$

وبخصم 10% من مجموع ثمن العقار

$$384\ 000,00 \times 10\% = 38\ 400,00$$

يكون الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني هو

$$384\ 000,00 - 38\ 400,00 = 345\ 600,00$$

(ثلاثمائة و خمسة واربعون الف و ستمائة درهم)

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

إمضاء الخبير القضائي

عصطفى بنعباد
محكم لدى المحاكم
في الظروف العادية والمجانبة والكراء
17، تجرلة سنية، شارع الأمير مولاي عبد الله - مراكش

المرفقات : شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة المضي أ نأ يشهد :
أ- أن الملك المسمى " المنار 3- 834- 5 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/187983 المتكون من:
أ- 1- القسمة المفزة رقم 5، مساحتها 64 سنتيار المثبتة على شقة بالطابق الأول.
ب- 1000/134.45 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأضار عدد 04/127204 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش كيليز تجزئة الشرف هو إلى حد الآن في اسم :

1- محمد الرامي بن عبدالسلام (Mouhamed Rami bn Abdesslam)

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا :
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأساسي المذكور ، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/04 (سجل : 290 عدد: 2265) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه ثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف درهم (375000 درهم) بفائدة معدنها 6% سنويا على كافة الملك المذكور + ض ق م من طرف :

محمد الرامي بن عبدالسلام

لغائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

2 - إنداز عقاري المقيد بتاريخ 2017/01/17 (سجل : 390 عدد: 15) - الدين قدره 513346.49 دهم على كافة الملك المذكور

ضد :

محمد الرامي بن عبدالسلام

لغائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

حرر بمراكش في 2017/04/13 على الساعة 13 و 57 دقيقة ، في ثمانية

عن المحافظ و يأس منه

سجل المداخل:

رقم :

مدفوع: 100 درهم

بتاريخ: 2017/04/13

طالب الشهادة :.

الصحة (1/1) رسم عقاري عدد 04/187983

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش المنارة

الهاتف : الفاكس :

Tel : Fax :