

مراكش في 2019/03/08

محمد باعزيزي مهندس دولة
خبير قضائي في الشؤون العقارية والفلاحية
محلف لدى محكمة الاستئناف بمراكش

بإعزيزي محمد
خبير محلف لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
GSM: 06 66 30 82 23

المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2018/1109/7878

الصادر بتاريخ: 2018/12/20

ملف الإنذار العقاري عدد: 2018/6107/336

القاضي المقرر: ذ. رشيد قافو

طالبة الإجراء: شركة وفا ايموبيلي يمثلها ويديرها السادة رئيس وأعضاء مجلسها الإداري الكائن مقرها
الأساسي برقم 112 زاوية زنقة رومبروند وشارع عبد المومن الدار البيضاء وتتوب عنها
ذ. زينب العراقي محامية بهيئة الدار البيضاء

إلي السيد: رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

تقرير خبرة قضائية

بإعزيزي محمد
خبير محلف لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
GSM: 06 66 30 82 23

الفهرس

I- تحديد مهمة الخبير

II- الإجراءات

1- الانتقال إلى عين المكان

2- تحديد موقع الشقة المعنية بالأمر

3- مشتملات الشقة المعنية بالأمر

III- الاستنتاجات

- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع هذه الشقة بالمزاد العلني

- المرفقات

I- تحديد مهمة الخبير

بناء على قراركم الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ: 2018/12/20، والذي بموجبه تم الأمر بتعييني قصد إنجاز خبرة قضائية في الملف المشار إليه أعلاه، وطبقا للقانون، أتقدم بكل تقدير واحترام إلى هيئة محكمتكم الموقرة، بتحرير خبرتي والمتضمنة لمجمل النتائج التي توصلت إليها، والمحددة لمهامي فيما يلي:

أ- الانتقال إلى العقار المدعو " الإزدهار 2-412 " ذي الرسم العقاري عدد 04/190854 الكائن بالإقامة الكائنة بالمحاميد مراكش المنارة، موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2018/6107/336 لتحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

ب- تحرير تقرير الخبرة على ورق متبر، يشتمل على جميع المشاهدات والعمليات التي أنجزت، وإيداعه بكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بمراكش.

II- الإجراءات

1- الانتقال إلى عين المكان

بتاريخ 2019/03/08، وعلى الساعة 11 زولا، انتقلت إلى العقار المدعو " الإزدهار 2-412 " ذي الرسم العقاري عدد 04/190854 الكائن بالإقامة الكائنة بالمحاميد مراكش المنارة ، وذلك للقيام بالمهمة المطلوبة مني، وقد وجدت باب هذه الشقة مغلقا ولا يتواجد بها أحد.

2- تحديد موقع الشقة المعنية بالأمر

يتعلق الأمر العقار المدعو " الإزدهار 2-412 " ذي الرسم العقاري عدد 04/190854 الكائن بالإقامة الكائنة بالمحاميد مراكش المنارة ، والتي تبلغ مساحتها حوالي 1 آر و25 سنتنار، وهو في اسم السيد محمد الوراث ابن احمد (انظر لطفا نسخة من شهادة الملكية المشتركة والصورة الجوية للعمارة التي تحتوي على الشقة المعنية بالأمر بالمرفقات).

3- مشتملات الشقة المعنية بالأمر

يتعلق الأمر بالملك المسمى "الازدهار 2-412" ذي الرسم العقاري عدد 04/190854 المتكون من: (انظر لطفا نسخة من شهادة الملكية المشتركة المعنية بالأمر بالمرفقات).

أ- القسمة المفرزة رقم 41، مساحتها 1 آر 25 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الرابع من العمارة رقم 13.

ب- 1000/71.47 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/3.39 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/150031 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش المنارة المحاميد.

وهذا الملك هو في اسم محمد الوراث ابن احمد

III- الاستنتاجات

- اقتراح الثمن الافتتاحي لبيع هذه الشقة بالمزاد العلني

وعليه، فاستنادا لموقع هذه الشقة الكائنة بالعمارة رقم 13 المحاميد المنارة ، والمتوفرة على جميع المرافق الضرورية للحياة، ومساحتها وشكلها الهندسي وجودة بنائها، واستنادا على المعطيات الواردة بالمرجع العقاري الخاص بأثمنة العقارات بمدينة مراكش، وللتحريات التي أجريتها بالمنطقة والجوار، مقارنة مع بعض البيوعات التي تمت بالمنطقة والتي لها نفس المواصفات، واعتبارا للظروف الاقتصادية الحالية التي يمر منها قطاع العقار عامة والتي تتميز بنوع من الركود، فإنني أقترح بيع هذه الشقة بالمزاد العلني، والثمن الافتتاحي هو: 480.000 درهم (أربعمائة وثمانون ألف درهم).

وبهذا أنهيت تقرير خبرتي، ولمحکمتم الموقرة واسع النظر وفائق الاحترام.

باعززي محمد
خبير محلف لدى المحاكم
Expert Assermenté auprès des Tribunaux
CSM: 06 66 30 82 43

المرفقات

- نسخة من شهادة الملكية المشتركة للملك المعني بالأمر.
- صورة جوية لموقع العمارة التي تتواجد بها الشقة المعنية بالأمر.



الرقم القياسي من المصادق
3DBE18EF-4E28-482A-9AA3-F3F475C0A59A

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المتبررة الممضى أسفله يشهد أن بيانات الوصية العادية و
القانونية للرسم العقاري عدد 04/190854 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى الأرقام 2-412، ذي الرسم العقاري عدد 04/190854 المتكون من
التقسمة العمرة رقم 4، مساحتها 1 أ 25 سنتار المشتملة على شقة بالطابق الرابع من العمارة رقم 13
1000/7147 من الأجزاء المشتركة من العمارة و 10000/339 من الأجزاء المشتركة من الإقامة من الملك موضوع الرسم
العقاري الأصلي عدد 04/15003 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش المتبررة اعتماد

بيانات المالك

1- محمد الوراثة بن أحمد (MOHAMED EL QUARAT)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

لا يوجد لحد الآن أي تعهد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور
طبقا للقانون و النظام الخاص بهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/05/28 (سجل : 360 عدد : 299) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف
مبلغه ثلاثمائة وعشرون ألف درهم (310000 دها) بمائدة معدتها 4.99% سنويا على كافة الملك المذكور

وض ق م

من طرف

محمد الوراثة بن أحمد

مفادته

(التجاري وما يتك الممثل من طرف عقار الوفاء)

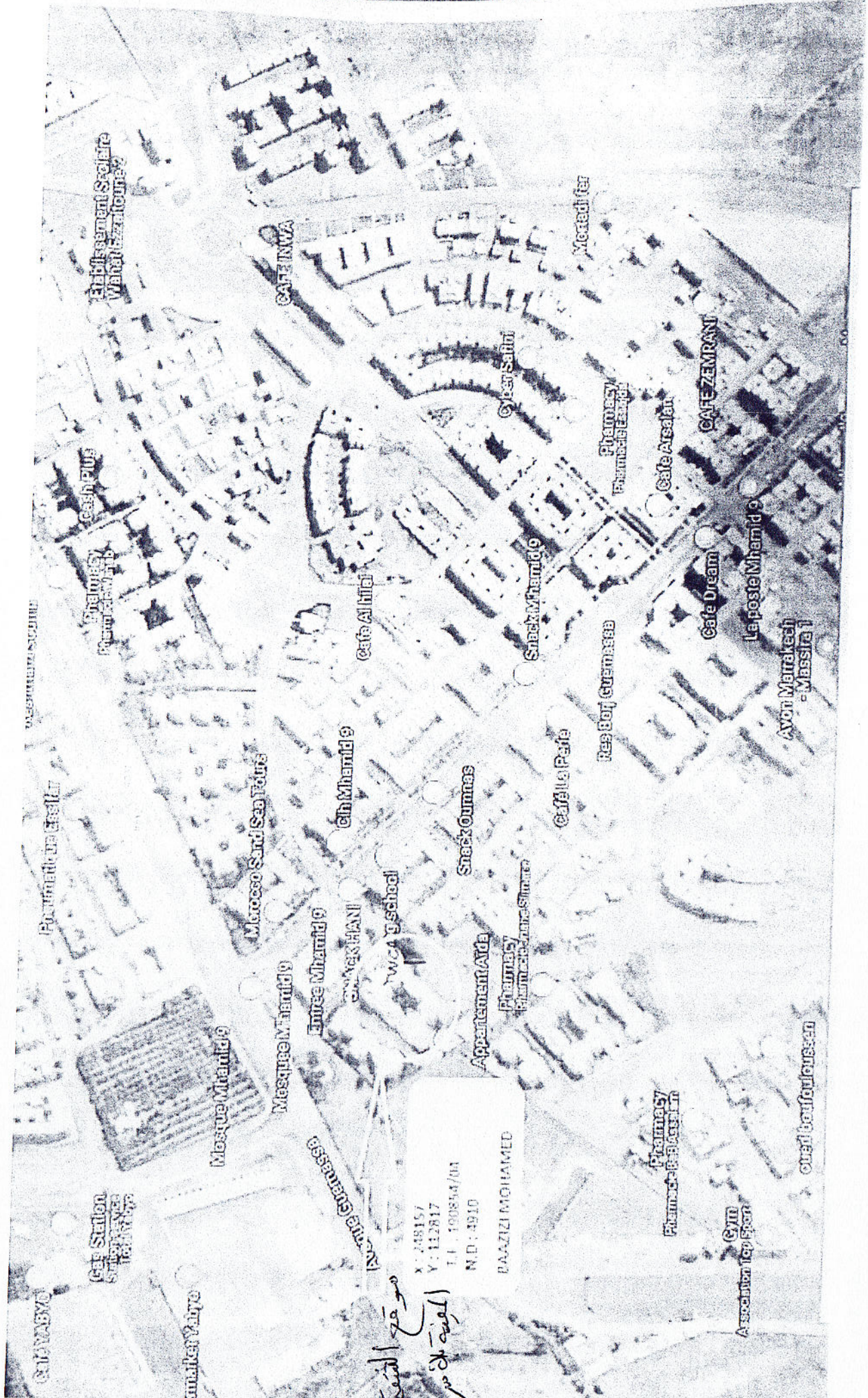
رسم عقاري عدد : 04/190854 الصفحة (1/2)

Service de la Conservation Foncière de

المحافظة العقارية بمراكش المتبررة

الهاتف : الفاكس :

Tel : Fax :



Etablissement Sociale
Wahab Zaitouny

Cash Plus

Pharmacy
Pharmacie El Fih

CAFE INWA

Moradifer

Cafe Salini

Pharmacy
Pharmacie El Fih

Cafe Arsalat

CAFE ZEMRANI

Cafe Dream

La poste Mhamid 9

Avon Marrakech
- Massia 1

0529991230/0111

Pharmacie de Essikar

Morocco Sand San Tours

Cin Mhamid 9

Snack Mhamid 9

Res Borj Gremass

Cafe La Parfa

Mesque Mhamid 9

Mesque Mhamid 9

Entre Mhamid 9

SAVANA HANI

WCA 9 school

Snack Oummas

Appartement Aida

Pharmacy
Pharmacie El Fih

Pharmacie El Fih

Pharmacy
Pharmacie El Fih

GYM
Ascenseur Top Sport

Cher Boufoufou

Gas Station
Station de gaz
1000 Litres

Amalcar Yabye

0529991230/0111

X : 248157
Y : 112817
T.E : 190854/04
M.D : 4910

BAAZI MOHAMMED

موقع السكني
المنطقة 9