

23 مارس 2022



تقرير خبرة
ملف عقود مختلفة عدد 2020/1109/1908
صادر عن المحكمة الابتدائية بني ملال.

وبعد،

- **أنا الموقع أسفله:** السعيد خليفة خبير محلف لدى المحاكم بني ملال.
- **أصرح أنه بناء على:** القرار الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بني ملال، في الملف المشار إلى رقمه أعلاه، والذي عينت بمقتضاه خبيراً في النزاع **القائم بين:**

1- الطرف طالب الإجراء:

- القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني الكائن مقره بساحة العلويين الرباط؛
- تنوب عنه الأستاذة زينب العراقي، محامية بهيئة مراكش.

من جهة.

2- في مواجهة:

- السيد محمد الصغير عفيف، حي الهدى مجموعة 2 قم 61، بني ملال؛

من جهة ثانية.

*** والرامي موضوعاً إلى:**

✓ **الوقوف على العقار ذي الرسم العقاري عدد 10/19297 الكائن بدوار امغيلة المتكون من أرض فلاحية مغروسة بأشجار الزيتون و بها فيلا و بئر موضوع تحقيق الرهن في ملف التنفيذ عدد 2021/6105/1109 وتقويمه مع تحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.**

**** إجراءات الخبرة ****

◇ القيام بالمهمة (حسب النقاط المدرجة بالقرار التمهيدي):

تنفيذا للأمر الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بني ملال، فإنه بتاريخ 22 يناير 2022، تم التوجه إلى العقار موضوع الخبرة، قصد القيام بالمهمة المسندة إلينا.
وبعد الوقوف على العقار الملك المسمى "ملك خديجة" موضوع الرسم العقاري عدد 10/19297 وموضوع تحقيق الرهن في ملف التنفيذ عدد 2021/6105/1109، تبين انه يوجد بمنطقة امغيلة، داخل المدار الحضري لمدينة بني ملال.

◇ تحديد العقار ووصفه:

وبعد الإطلاع على الملك المسمى "ملك خديجة" موضوع الرسم العقاري عدد 10/19297، تبين أنه عبارة عن قطعة أرضية مساحتها تبلغ 3542 م م.
وبعد الإطلاع عليه، تبين أن مشتملاته تتكون من:

- بناية فيلا سكنية تتكون من: طابق سفلي وطابق علوي أول وسطح بمرافقه،
- وبجانبها توجد بنايات مرافق تابعة للفيلا السكنية
- ساحة خضراء مزينة بالإضاءة وبها مغروسات أشجار الزيتون وأشجار النخيل
- بنر بتجهيزاته.
- أن البناية محاطة بسور مبني بالأجور الاسمنتي والأحجار وأبواب للمدخل

• ملاحظة:

✓ أن عملية التحديد تمت بجهاز GPS وانه تعذر علينا الاطلاع على داخل بناية الفيلا السكنية نظرا لغياب الطرف طالب الإجراء والقائم الإجراء في مواجهته.

• أثناء المعاينة وعملية التحديد التي تم القيام بها، تبين:

- أن الفيلا السكنية مخصصة للسكن وأنها مستغلة من طرف المنفذ عليه السيد محمد الصغير عفيف

• أصل التملك:

■ الإطلاع على شهادة الملكية للملك المسمى "ملك خديجة" موضوع الرسم العقاري عدد 10/19297، التي جاء في مضمونها أن الملك المسمى "ملك خديجة" ذي الرسم العقاري عدد 10/19297 الكائن بإقليم بني ملال، قيادة وجماعة سيدي جابر دوار امغيلة مساحته 35 ار 42 س المتكون من ارض فلاحية مغروسة بأشجار الزيتون بها فيلا وبنر، هو في اسم: السيد محمد الصغير عفيف بن محمد.

ملاحظة:

- إن شهادة الملكية للعقار موضوع الخبرة مسجل به تقييدات والرهن الواردة به

* تحديد الثمن الافتتاحي *

ولتحديد الثمن الافتتاحي الأساسي، للبيع بالمزاد العلني للملك المسمى "ملك خديجة" موضوع الرسم العقاري عدد 10/19297 وموضوع إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري في ملف التنفيذ عدد 2019/6105/2139، وموضوع الخبرة، الموصوف أعلاه فانه تم الأخذ بعين الاعتبار عناصر التقويم وكذا العناصر الأخرى المحيطة بها كالموقع والمساحة وحالة بناية الفيلا السكنية والمرافق التابعة لها، ونوع التجهيزات وباقي المزايا الأخرى، التي يتوفر عليها، والأثمنة الجاري بها العمل لفيلات سكنية مماثلة بنفس المنطقة، ثم الظروف الاقتصادية العامة...

بعد مراعاة الاعتبارات المذكورة، فإن الثمن الافتتاحي الأساسي للبيع بالمزاد العلني للملك المسمى "ملك خديجة" موضوع الرسم العقاري عدد 10/19297 وموضوع إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري في ملف التنفيذ عدد 2019/6105/2139، وموضوع الخبرة، أرضا وبناءا تم تحديده وتوضيحه كما يلي:

النوع	الثمن الافتتاحي بالدرهم
- قيمة الأرض	3542 م م × 450,00 = 1.593.900,00
- قيمة كلفة بناء الطابق السفلي	362 م م × 2.250,00 = 814.500,00
- قيمة كلفة بناء الطابق العلوي الأول	362 م م × 2.250,00 = 814.500,00
- قيمة كلفة بناء السطح	362 م م × 800,00 = 289.600,00
- قيمة كلفة بناية المرافق السفلية	410 م م × 1.400,00 = 574.000,00
- قيمة كلفة بناء السور وأبواب المدخل والساحة الخضراء والتجهيزات المائية	150.000,00 =
المجموع	4.236.500,00 =

السيد محمد الصغير عفيف بن محمد
الشارح محمد الخامس بن ملال
05.23.48.78.78