

3483

BRAHIM AIT LAHCEN
EL GOUNDAFI
Expert Assermente près la cour
d'appel de Marrakech

ابراهيم ايت لحسن
الغوندافي
خبير معتمد مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش

مراكش، في: 17-05-23 : Marrakech . le :

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

ملف ع.م عدد : 2017/8103/328

Copie Conforme

طالب الخبرة : - البنك الشعبي لمراكش بني ملال في ش.م.ق

ابراهيم ايت لحسن
أمام محكمة الاستئناف

جناب السيد رئيس
المحكمة التجارية بمراكش

أتشرف فأقدم لكم ما يلي:

بناءا على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، القاضي بتحديد الثمن الافتتاحي للعقار الذي سيأتي بيانه فقد انتقلت إلى عين المكان حيث وجدت سيدة ذكرت أنها تدعى السيدة سناء طمري و ذكرت أنها زوجة السيد هشام العبيدي، و بعد أن عرفت بطبيعة مهمتي صرحت لي أنها و زوجها مالكا موضوع الخبرة بصدد التوصل إلى تسوية مع البنك، ثم سمحت لي بالدخول و القيام بالمهمة المأمور بها حيث تبين ما يلي:

تحديد موضوع الخبرة:

موضوع الخبرة هو العقار المسمى "الضرع-37"، ذي الرسم العقاري 04/220.357، و هو الفيلا الكائنة بدوار تاركة عمالة مراكش، و المقدرة مساحتها ب 4 آر و 46 سنتييار وفق ما ورد في إشهاد الملكية، بناؤها جيد، و تعتبر من العقارات ذات الأهمية سواء تعلق الأمر بمواصفاتها أو موقعها.

أما الجهة التي يقع بها موضوع الخبرة فإنها من الجهات التي لها أهمية بالغة، فهي من الأحياء السكنية المحدثّة و التي تتسم بنوع من الهدوء و الرقي، و قد بدأت تشهد إقبالا من الراغبين في اقتناء سكن لائق.

وصف موضوع الخبرة:

العقار الذي نحن بصدده هو عبارة عن فيلا مساحتها كما أسلفنا 4 آر و 46 سنتييار، تتكون من ثلاث طوابق:

- القبو (la cave): به ثلاث غرف وفق ذكر السيدة سناء طمري.
 - الطابق السفلي (le Rez de chaussée): يتكون من غرفة و مطبخ و حمام، أما بقية المساحة فيشغلها صالون كبير، و الكل أرضيته مبلطة بالرخام، و جدرانه بالصباغة الممتازة، و بالنسبة للنجارة فهي من النوع الممتاز، و هي تتنوع ما بين نجارة الخشب و الألمنيوم الممتاز.
 - الطابق العلوي: و به غرفتين و حمام، بالإضافة إلى الجناح العائلي الذي يضم حمام مجهز تجهيزا جيدا و هو مبلط بالرخام و الزليج.
 - السطح: ليس به أي مرافق
- و العقار ككل مبني و مجهز بكيفية جيدة حيث الأرضية معظمها مبلط بالرخام، أما الجدران فهي مبلطة بالصباغة الممتازة، و البناء ككل ممتاز كما انه مجهز بالطاقة الشمسية، و لكل ذلك تأثيره عند تحديد الثمن الافتتاحي.

براهيم أيمن الحيمر المحامي

و تجدر الإشارة إلى أنه لدى الوقوف بعين المكان تبين أن مالكين هما اللذان يشغلان موضوع الخبرة، أما بالنسبة للقيمة الكرائية الشهرية التي يمكن أن تنصب على العقار الذي نحن بصدد فقد لا تقل **15.000,00 درهم**.

الثمن الافتتاحي:

و اعتبارا لما تبين أثناء عملية الخبرة واعتبارا لكون موضوع الخبرة يقع في منطقة سكنية يجذب العديد من الراغبين في اقتناء سكن لائق، و أخذا بعين الاعتبار مزايا العقار المكون لموضوع الخبرة و ما يوفره من المقومات الضرورية، و اعتبارا للظرفية الاقتصادية الراهنة فإن الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو: **3.800.000,00 درهم**.

و من جهة أخرى أرى لزاما أن ألفت عنايتكم إلى الظرفية الاقتصادية الحالية خاصة ما يتعلق بمجال العقار، و التي تشهد نوعا من الفتور، و لولا ذلك لاكتسب موضوع الخبرة قيمة أكبر من قيمته الحالية فيما يتعلق بالثمن الافتتاحي، و لكن ذلك لا يمنع إمكانية تصاعد هذا الرقم اذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

و بهذا انهي مهمتي و أقدم هذا التقرير لمحکمکم الموقرة التي لها واسع النظر

إمضاء:

براهيم أيت الهمس، المندوب
تحت تصرف
أمام محکمکم الإبتدائي
مراكش