

3897
BENABAD Mustapha

Expert Assermenté Près les Tribunaux
Affaires Immobilières,
Commerciale et location

بنعباد مصطفى
خبير محلف لدى المحاكم
المعائنات العقارية و تقويمات الكراء
السكني والتجاري

بسم الله الرحمن الرحيم

مراكش في 10/12/2018

سندة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستئنائي
الأوامر المنيبة على طلب
ورد بتاريخ: 06 ديسمبر 2018
إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

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

تقرير الخبرة

المرجع	: المحكمة التجارية بمراكش
ملف عقود مختلفة عدد	: 2018/8103/ 1919
أمر الملف	: 1919
صدر بتاريخ	: 2018/11/08
طلب إجراء الخبرة	: السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش

17، تجزئة سليمة رقم 15، شارع الأمير مولاي عبد الله؛ المسيرة 1 ب 489 - مراكش
الهاتف _ 06.61.43.53.61 _ 06.71.08.74.74 ; البريد الالكتروني:
marrakech40@hotmail.Com

سيدي الرئيس

بناء على طلب سيادتكم بإجراء خبرة متعلقة بملف حجز عقاري عدد 2018/8103/1919 و حسب مهام الخبير المحددة في منطوق الحكم كما يلي :

✓ الانتقال إلى العقار ذي الصك عدد 04/226793 لتحديد موقعه و بيان 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. الاطلاع على شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية بمراكش .
- II. الانتقال إلى عين المكان وتحديد موقع و مشتملات العقار المعني بالأمر .
- III. تحديد ثمن افتتاحي جديد 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 قمنا بطلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة بملف رقم 2018/8103/1919، وذلك من أجل تحديد ثمن افتتاحي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 04/226793 بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية بمراكش وذلك من أجل معرفة الوضعية الراهنة للعقار.

- وجدنا على أن العقار ملك تحت اسم "ملاك-12" ذي الرسم العقاري عدد 04/226793 المتكون من:

القسم المفرزة رقم 12-12 مساحتها 91 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الاول

1000/81.47 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/140304 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة لمحاميد 5.

هو لحد الآن باسم المهدي جودار بن بريك (EL MAHDI JOUDAR BEN BRIK).

بيانات الحقوق العينية و التحملات العقارية والشروط على الملك و المالك :

لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا:

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

الخبير مهدي بن بريك
مكلف لدى المحاكم
في الشؤون العقارية والتجارية والكراء
77 شارع الأمير مولاي عبد الله - مراكش

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/09/23 (سجل: 333 عدد: 471) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500000 درهم) بفائدة معدلها 6.27% على كافة الملك المذكور زائد الضريبة على القيمة المضافة قابلة للتغيير

من طرف:
- المهدي جودار بنابريك

لفائدة:

- القرض الفلاحي للمغرب
الشروط على الرهن:
- منع التفويت
- منع الرهن

2- الرهن الجبري المقيد بتاريخ 2016/02/29 (سجل: 372 عدد: 410) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه تسعمائة واثان وخمسون ألف ثلاثة درهم (952003 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

- المهدي جودار بن ابريك

لفائدة:

- المديرية الجهوية للضرائب بمراكش تاركة طريق السويهلة

3- إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2018/08/02 (سجل: 419 عدد: 156) على كافة الملك المذكور من طرف:

- المهدي جودار بن ابريك

لفائدة:

- القرض الفلاحي للمغرب

II. الانتقال إلى عين المكان وتحديد موقع ومشتملات العقار

لقد قمنا بالانتقال إلى موقع العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري 04/226793 منذ توصلنا بالأمر والمتواجد بمراكش المنارة المحاميد 5 وهو عبارة عن شقة بالطابق الأول حيث وجدنا السيدة نادية النحاحي الحاملة البطاقة الوطنية E 608579 هي التي تستغل العقار شخصيا رفقة عائلتها على شكل عقد رهن بمبلغ قدره 140000.00 ألف درهم، وتبين لنا أن الشقة تحتوي غرفتان وبهو وصالون مطبخ ومرفق صحي، وأيضا حالة البناء والتزين في حالة جيدة.

الحير بن عبد الله بن عبد الله

محضر محلف لدى المحاكم
في الشؤون المدنية والتجارية والكراء
17. تجرئة سلامة، شارع الزهور مولاي عبد الله - مراكش

وحسب شهادة الملكية فمساحة العقار موضوع الخبرة هي 91 متر مربع



صورة خارجية لموقع العقار موضوع الخبرة

III. اقتراح ثمن افتتاحي للعقار موضوع الخبرة للبيع بالمزاد العلني

قبل تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني المذكور، قمنا باستشارة كل من له علاقة بمجال العقار بالمنطقة والجوار، وبعد الدراسة والتحليل المعطيات المستقاة من خلال البحث في سوق العقار وأخذنا بعين الاعتبار حالة البناء وتزين العقار وكذا موقعه الجغرافي والخبرات السابقة بنفس المنطقة

وعلى ضوء ذلك قمنا بتحديد ثمن المتر المربع في 5000.00 درهم وبالتالي قيمة العقار هي:

$$5000.00 \text{ درهم} \times 91 \text{ متر مربع} = 455000.00 \text{ درهم.}$$

وبخصم 10% من مجموع ثمن العقار :

$$455000.00 \text{ درهم} \times 10\% = 45500.00 \text{ درهم.}$$

يكون الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني هو :

$$455000.00 \text{ درهم} - 45500.00 \text{ درهم} = 409500.00 \text{ درهم.}$$

(أربعمائة وتسعة ألف وخمسمائة درهم).

وبذلك أكون قد انتهيت المهمة التي كلفت بها ولمحکمتم الموقرة واسع النظر.

إمضاء الخبير القضائي

الخبير **محمد بن عبد الله**
محلف لدى المحاكم
في الشريعة الجزائرية والسنن والكراء
17، نيجزة صالحة، شارع الأمير مولاي محمد عبد الله - مراكش

- المرفقات: - شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة -



Digitally signed
by MOHAMED
AIT LAHMADI
Date: 2018.11.28
11:20:04 +01:00



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/226793 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ملك-12 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/226793 المتكون من: القسمة المفترزة رقم 12-12، مساحتها 91 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الأول 1000/81.47 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/140304 المتكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة لمحاميد 5

بيانات المالك

1- المهدي جودار بن ابريك (EL MAHDI JOUDAR BEN BRIK)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

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 الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/09/23 (سجل : 333 عدد: 471) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة الف درهم (500000 دھ) بفائدة معدلها 6.27 % سنويا على كافة الملك المذكور +ض ق م

من طرف:

المهدي جودار بن ابريك.

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

- منع التفويت

- منع الرهن

2 - الرهن الجبري المقيد بتاريخ 2016/02/29 (سجل : 372 عدد: 410) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه

تسعمائة و اثنان و خمسون الف و ثلاثة درهم (952003 دهـ) على كافة الملك المذكور

ضد:

المهدي جودار بن ابريك

لفائدة:

المديرية الجهوية للضرائب بمراكش تاركة طريق السويهلة ()

3 - - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2018/08/02 (سجل : 419 عدد: 156) على كافة الملك المذكور

ضد:

-المهدي جودار بن ابريك

لفائدة:

-القرض الفلاحي للمغرب ()

حرر بمراكش في: 2018/11/28 على الساعة 11 و 20 دقيقة و 1 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المدايل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2018/11/28

طالب الشهادة : المرزازي يوسف