

مكتب لفندي للدراسات والإنجازات الهندسية

لفندي رضوان مهندس دولة - مدير مكتب لفندي للدراسات و الإنجازات الهندسية SLERI
خبير قضائي محلف في الهندسة المدنية- مسجل بالجدول الوطني للخبراء

مراكش: 113 شارع عبد الكريم الخطابي، إقامة المهندس، عمارة س-س الطابق الأول، الشقة 2- جليز. الهاتف: 0524.44.47.29
الفاكس: 0524.44.74.36 - المحمول: 0661092923 البريد الإلكتروني: sleribet@gmail.com

مراكش في 2023/02/06

نسخة طبق الاصل

تقرير خبرة مرفوع إلى السيد
رئيس المحكمة الابتدائية
بمراكش

ملف : عقود مختلفة
عدد : 2023/1109/27
ملف : إنذار عقاري
عدد : 2022/6105/480
المرجع: 2023/9

لفندي رضوان
مهندس دولة في الهندسة المدنية
خبير قضائي ومحلف
113 شارع عبد الكريم الخطابي إقامة المهندس عمارة س-س الطابق 1 الشقة 2
جليز-مراكش - الهاتف: 05 24 44 74 29 الفاكس: 05 24 44 74 36
البريد الإلكتروني: el-fendi@gmail.com

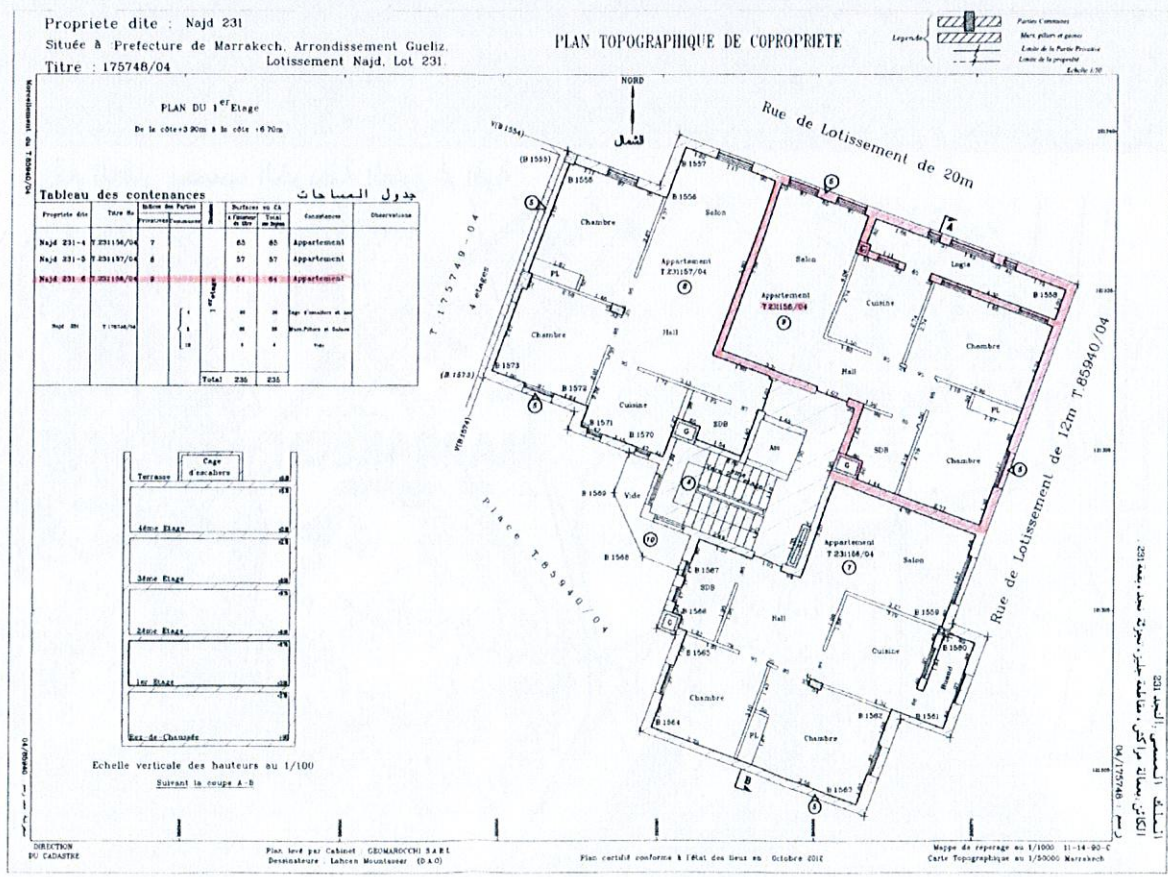
سيدي الرئيس،

أتشرف بكل إحترام و تقدير بأن أضع بين يديكم هذا التقرير المتضمن لما أسفرت عليه عملية الخبرة التي قمت بإنجازها في الملف المذكور أعلاه بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ 2022/12/13 و القاضي بالانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/231158 موضوع الملف الإنذار العقاري عدد 2022/6105/480، قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

1- الحصول على المعلومات التقنية الخاصة بالرسم العقاري عدد 04/231158:

فمن أجل إنجاز مهمتي، حصلت على التصميم الهندسي الخاص بالرسم العقاري عدد 04/231158 من خلال البوابة الرقمية الخاصة بمصلحة المسح الطبوغرافي بمراكش.

التصميم الهندسي الخاص بالرسم العقاري عدد 04/231158.



2- معاينة العقار موضوع هذه الخبرة:

و بتاريخ 2023/02/04، إنتقلنا إلى الملك المسمى "نجد-231-6" و الكائن بالطابق الأول عمارة 231 اقامة النجد الجديد أكويوض مراكش، فقنما بتحديدده بحسب محدداته الطبوغرافية بالتصميم الهندسي المحصل عليه. هذا العقار يقع داخل إقامة سكنية محروسة و بها مصعد و وجدنا بعين المكان الحارس المدعو جلول محمد و الذي صرح أن الشقة موضوع هذه الخبرة فارغة منذ وفاة المنفذ عليه، فشرعنا في المعاينة من الخارج فقط. و نحدده كالتالي:

• طبيعة ومشمتملات العقار موضوع هذه الخبرة :

هذا العقار عبارة عن شقة سكنية بالطابق الاول. و تتكون بحسب التصميم الهندسي المحصل من: صالون - غرفتين- مطبخ - مراح -حمام و مرحاض.

• موقع العقار بحسب صورة القمر الإصطناعي .

هذا العقار يقع شمال مدينة مراكش.



• موقع العقار بحسب الخريطة الطبوغرافية



• الوضعية العقارية للعقار موضوع الخبرة.

العقار المسمى " نجد-231-6 " هو عقار محفظ ذي الرسم عقاري عدد 04/231158 و هو مسجل في إسم مالكة انس الجبري.

• مساحته : 64 متر مربع.

و يشتملك كذلك على 10000/688 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/175748.

• حدوده :

- شمالا : الزنقة.

- شرقا : الزنقة.

- غربا: الرسم العقاري عدد 04/231157.

- جنوبا : الرسم العقاري عدد 04/231156 و المر.

- صورة لشهادة الملكية الخاصة بالرسم العقاري عدد 04/231158

La vérification de l'authenticité du certificat est obligatoire moyennant le code affiché ci-haut via le service « Authenticité des documents livrés » sur www.ancfcc.gov.ma

التأكد من صحة بيانات الشهادة ضروري، ويتضمن " رمز التحقق من الوثائق " الظاهر أعلاه وذلك بطرولوج إلى خدمة التحقق من صحة الوثائق "الشرفية" بالولاية الإلكترونية www.ancfcc.gov.ma

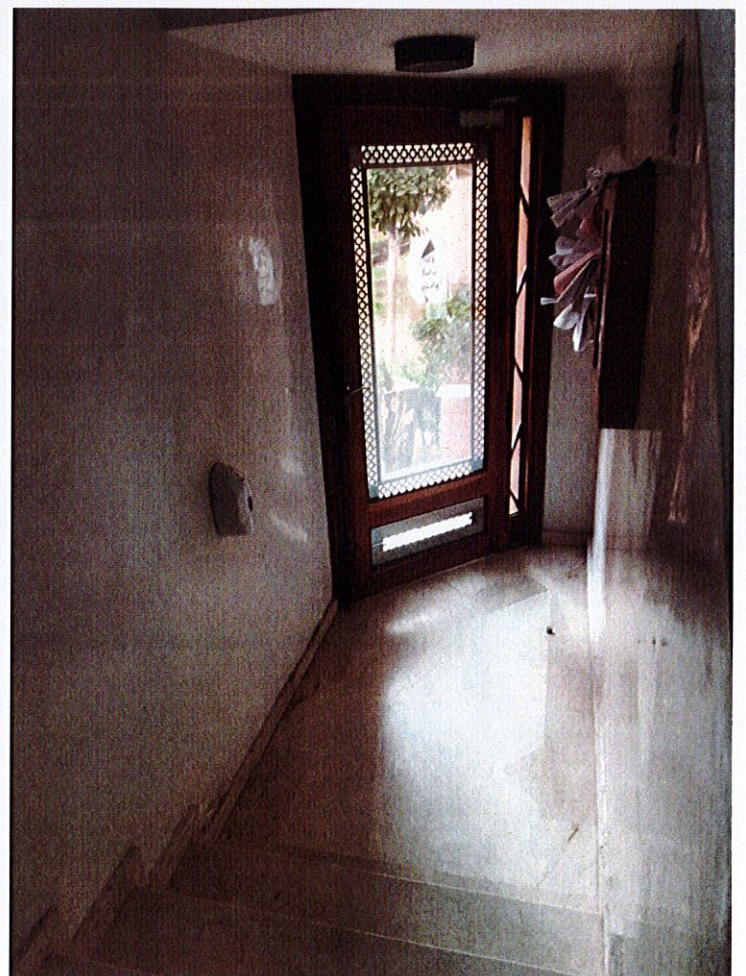
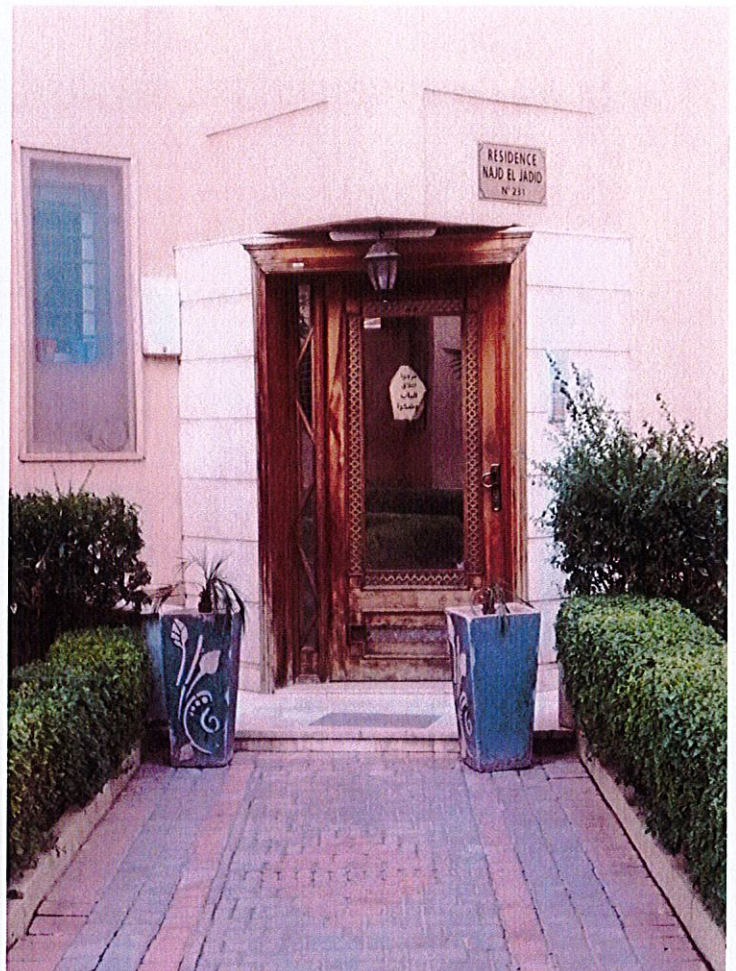
Digitally signed by ABDELKEBIR EL KHARKI Date: 2022.09.23 14:32:52 +01:00

ANC FCC

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الاملاك العقارية بمراكش كلير الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/231158 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " نجد-231-6 " ذي الرسم العقاري عدد 04/231158 المكون من: القسم الممفرزة رقم 9، مساحتها 64 سلتار المشتملة على شقة بالطابق الأول 10000/688 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/175748 المكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة دوار الكبوض
بيانات المالك
1- انس الجبري (AMAS JEBRI)
بيانات حول الشروط على الملك وعلى المالك و الحقوق العينية و التحليلات العقارية
1- الالتزامات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاص لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري.
2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/09/20 سجل : 333 عدد: 422) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة و ثمانمائة الف و أربعمائة درهم (518400 دھ) بفائدة معدلها 6.45 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: انس الجبري لغائدة: البنك المغربي للتجارة والصناعة () الشروط على الرهن: - منع التوفيت - منع الرهن





(3)- نتيجة الخبرة :

بعد معاينة الملك المسمى " نجد-231-6 " موضوع الرسم العقاري عدد 04/231158، و التعرف عليه بحسب محدداته الطبوغرافية وتحديد مكوناته، مشتملاته، حدوده و مساحته من جهة أولى، و أخذاً بعين الإعتبار قيمة العقارات المماثلة التي لها نفس المميزات و المواصفات و الموقع من جهة ثانية، و بعد الأخذ بعين الإعتبار كذلك تطور الظروف المالية و الإقتصادية و العقارية لبلادنا عموماً و لمدينة مراكش خصوصاً من جهة ثالثة، و بعد إجراء التحريات اللازمة لدى الأشخاص اللذين يهتمون بقطاع التجارة في العقارات ببلادنا عموماً و بعمالة مراكش خصوصاً من جهة رابعة، فإننا توصلنا للنتيجة التالية :

* نحدد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار المسمى " نجد-231-6 " موضوع الرسم العقاري عدد 04/231158 بالمزاد العلني في مبلغ : = 300.000,00 درهم.

وهو بالحروف ثلاثمائة ألف درهم.

و به أكون قد انهيت مهمتي و حررت بها هذا التقرير ليوضع رهن إشارة القضاء المحترم

الإمضاء

