

Mr: MOHAMED BENCHAKROUN  
ARCHITECTE  
Docteur En Urbanisme et Aménagement  
Professeur Universitaire  
Expert Judiciaire Assermenté



الدكتور محمد بنشكرون  
مهندس معماري  
دكتور في التعمير والتهيئة المجالية  
أستاذ جامعي  
خبير قضائي محلف

2022/06/30

المرجع: 2022/00244.

30 يونيو 2022



# تقرير الخبيرة

ملف: عقاري.

عدد : 2022/1109/4645.

القاضي المقرر: ذ/ يونس آيت عمي.

طالب الإجراء: القرض العقاري والسياحي .

115، زنقة تانسيفت، السملالية مراكش-المغرب  
115, Rue Tensift, Samlalia, Marrakech - MAROC  
05 24 45 83 95 - 06 72 13 42 07  
[Benchakroun.mohamed56@gmail.com](mailto:Benchakroun.mohamed56@gmail.com)

Mr: MOHAMED BENCHAKROUN  
ARCHITECTE  
Docteur En Urbanisme et Aménagement  
Professeur Universitaire  
Expert Judiciaire Assermenté



الدكتور محمد بنشكرون  
مهندس معماري  
دكتور في التعبير والتهيئة المجالية  
أستاذ جامعي  
خبير قضائي محلف

## طالب الإجراء: القرض العقاري والسياحي. المحامية: الأستاذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش.

تبعاً للأمر الرئاسي الصادر بتاريخ 2022/05/31 عن المحكمة الابتدائية بمراكش في شخص الأستاذ يونس ايت عمي بصفته نائب رئيس في الملف عدد 2022/1109/4645 والقاضي بإجراء خبرة تحدد مهمتها في النقاط التالية:

- الانتقال إلى العقار المدعو "تامنصورت قطعة 4 مجموعة سكنية 16E12/A8" المملوك للسيد خالد قيروش موضوع الرسم العقاري عدد 43/23562 الكائن بمراكش المدينة الجديدة تامنصورت موضوع الملف التنفيذي عدد 2022/6153/2150.
- وصف العقار الانف ذكره.
- تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني للعقار الانف الذكر مع الاخذ بعين الاعتبار ان المبلغ المضمون بالرهن هو 160.699,00 درهم.
- العمل على معرفة ما اذا كان هذا العقار يشغله أي شخص أم انه شاغر و إذا كان يحتله أي شخص مطالبته بالإدلاء بهويته الكاملة و توضيح الإطار الذي يشغل فيه هذا العقار المرهون و إذا كان مكتريا له مطالبته ببيان تاريخ بداية العلاقة الكرائية ومعرفة السومة الكرائية الشهرية التي يؤديها للمالكين.

Mr: MOHAMED BENCHAKROUN  
ARCHITECTE  
Docteur En Urbanisme et Aménagement  
Professeur Universitaire  
Expert Judiciaire Assermenté



الدكتور محمد بنشكرون  
مهندس معماري  
دكتور في التعمير والتهيئة المجالية  
أستاذ جامعي  
خبير قضائي محلف

- مطالبته بالإدلاء للخبير بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه.
- تحرير تقرير بكل ذلك قصد الرجوع إليه قانونا.

### الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة

انه بتاريخ 2022/06/24 انتقلت إلى العقار المدعو "تامنصورت قطعة 4 مجموعة سكنية 16E12/A8" المملوك للسيد خالد قيروش موضوع الرسم العقاري عدد 43/23562 الكائن بمراكش المدينة الجديدة تامنصورت حيث وجدته مغلقا و بعد التردد عليه العديد من المرات كان دائما مغلقا.

### وصف العقار الأنف ذكره.

أنه بعد الوقوف على العقار موضوع الخبرة وبعد القيام بمجموعة من التحريات على مستوى الشقق التي تتواجد بنفس العمارة وبعد الإطلاع على التركيبة المجالية للعمارة التي يتواجد فيها هذا العقار قمت باستنتاج المواصفات التالية:

- أن العقار السالف الذكر هو عبارة عن شقة تقدر مساحتها ب 46م<sup>2</sup>.
- وأنه يتكون من صالون - غرفتين - حمام و مطبخ.
- وأنه يتواجد ضمن مجموعة سكنية للسكن الاقتصادي.

Mr: MOHAMED BENCHAKROUN  
ARCHITECTE  
Docteur En Urbanisme et Aménagement  
Professeur Universitaire  
Expert Judiciaire Assermenté



الدكتور محمد بنشكرون  
مهندس معماري  
دكتور في التعمير والتهيئة المجالية  
أستاذ جامعي  
خبير قضائي محلف

## تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني للعقار الانف الذكر.

أنه بعد الوقوف على العقار موضوع الخبرة واستنتاج المواصفات السالفة الذكر  
وبعد القيام بمجموعة من التحريات على مستوى أثمان الشقق التي تتواجد  
بنفس العمارة وبعد الاطلاع على أثمان مراكز المقارنة للشقق التي تتوفر  
على نفس المواصفات يمكن تحديد الثمن الانطلاقي لبيع العقار الأنف الذكر  
بالمزاد العلني في مبلغ 200.000 درهم أي مائتي ألف درهم.

## العمل على معرفة ما إذا كان هذا العقار ... ...الشهرية التي يؤديها للمالكين.

أنه بعد الوقوف على العقار موضوع الخبرة و التردد عليه العديد من المرات  
تبين لنا انه كان دائما مغلقا وتعذر علينا معرفة ما إذا كان يشغله أي شخص  
أم انه شاغرا.

وبهذا اختتم تقريرتي ولمحکمتم الموقرة واسع النظر والسلام.

إمضاء.  
محمد بنشكرون  
مهندس معماري - خبير قضائي محلف  
115 زنقة تانسيفت السملالية - مراكش

Mr: MOHAMED BENCHAKROUN  
ARCHITECTE  
Docteur En Urbanisme et Aménagement  
Professeur Universitaire  
Expert Judiciaire Assermenté



الدكتور محمد بنشكرون  
مهندس معماري  
دكتور في التعمير والتهيئة المجالية  
أستاذ جامعي  
خبير قضائي محلف

## تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني للعقار الانف الذكر.

أنه بعد الوقوف على العقار موضوع الخبرة واستنتاج المواصفات السالفة الذكر  
وبعد القيام بمجموعة من التحريات على مستوى أثمان الشقق التي تتواجد  
بنفس العمارة وبعد الاطلاع على أثمان مراكز المقارنة للشقق التي تتوفر  
على نفس المواصفات يمكن تحديد الثمن الانطلاقي لبيع العقار الأنف الذكر  
بالمزاد العلني في مبلغ 200.000 درهم أي مائتي ألف درهم.

## العمل على معرفة ما إذا كان هذا العقار ... ...الشهرية التي يؤديها للمالكين.

أنه بعد الوقوف على العقار موضوع الخبرة و التردد عليه العديد من المرات  
تبين لنا انه كان دائما مغلقا وتعذر علينا معرفة ما إذا كان يشغله أي شخص  
أم انه شاغرا.

وبهذا اختتم تقريرتي ولمحکمتم الموقرة واسع النظر والسلام.

امضاء.  
محمد بنشكرون  
مهندس معماري - خبير قضائي محلف  
115 زنقة تانسيفت السملالية - مراكش