

50857

3 1 MAI 2021

مراكش في :

من ايت علي أو منصور محمد
خبير محلف لدى محكمة الاستئناف
بمراكش

المملكة المغربية وزارة العدل والعدل
المحكمة التجارية بمراكش

القسم الاستعجالي: السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش

ورد بتاريخ: 31 ماي 2021

أتشرف بأن اعرض على سيادتكم مايلي :

لقد سبق لي أن أنجزت خبرة في ملف أوامر عدد 2017/ 8103/527 موضوع ملف تنفيذي
عدد 14/721 حكم بتاريخ 2017/03/20.

ووضعت تقريرا بتاريخ 2019/09/20 و المملوك للسيد فغيل الحسين، عنوانه شارع
المصلى رقم القيسارية 496 وفي ظل عدم وجود عقود الكراء في الملف القانوني.

وقد أغفلت عن ذكره السومة الكرائية للمحلات التجارية الموجودة بالعقار وعددها الإجمالي
40 دكانا وهي كالتالي :

الطابق الأول يوجد به 12 دكانا منها 4 على واجهة الطريق و 8 بداخل القيسارية
قيمة الدكاكين الموجودة على واجهة الطريق محددة في 2000 درهم كسومة كرائية شهرية
لكل دكان .

أما الدكاكين 8 الموجودة داخلها بالطابق الأرضي فهي 1000 درهم كسومة شهرية لكل
دكان .

الطابق الأول توجد به 10 محلات تجارية قيمتها محددة في 1000 درهم لكل محل
الطابق الثاني توجد به 9 محلات تجارية قيمتها محددة في 1000 درهم لكل محل
الطابق الثالث توجد به 9 محلات تجارية قيمتها محددة في 1000 درهم لكل محل، واحد
منهم مشغول من طرف سيدة تستعمله لحلاقة النساء وحسب تصريحها على أن السومة
الكرائية التي تؤدي هي 1250 درهم شهريا .

ويهذا أختتم تقريري ولمحمتكم الموقرة واسع النظر

الإمضاء

أيت، علي أو منصور محمد
خبير محلف لدى محكمة الاستئناف بمراكش
عصبة المحلفين: بنقاد قبة ابن تالغ 41
067-09.09.03 044 38.44.71

24 AVR 2017

50857

مراكش ضيفي

أبو علي أومنصور محمد

خبير قضائي محلف

لدى محكمة الاستئناف

بمراكش

المملكة المغربية
المحكمة التجارية بمرآكش
القسم الاستعمالي
الأوامر المنوطة على
ورده بتاريخ

24 أبريل 2017

تقرير خبرة

إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية الابتدائية

بمراكش

ملف أوامر عدد: 2017/8103/527

حكم بتاريخ: 2017/03/20

الأستاذ صابر

عرصة المعاش - زنقة عقبة ابن نافع - رقم 11 - مراكش

الهاتف : 0524.38.44.71 /// 0667.09.09.03 Gsm :

بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالتجارية بمراكش بتاريخ 2017/3/20 في ملف الأوامر عدد 2017/8103/527 و القاضي بانتدابي لإنجاز الخبرة التي رسمها منطوق القرار المذكور و الرامي إلى الانتقال إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 43/2702 المدعو فغيل يحي سيدي يوسف بن علي الحي الصناعي رقم 94 مراكش والمملوك للسيد الحسين فغيل من أجل معاينته و تحديد موقعه وبيان عنوانه مع وصفه ومعرفة ما إذا كان مشغولا أو شاغرا أو من يشغله و بأية صفة و بأي مستند ومطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه وعلى ضوء ذلك تحديد ثمنه الافتتاحي لانطلاق السمسرة لبيعه بالمزاد العلني وذلك من أجل تسديد الدين المستحق مع الفوائد القانونية لفائدة القرض الفلاحي للمغرب في ش م ق ضد السيد الحسين فغيل ملف تنفيذي عدد 14/721.

المخابرة مع مصلحة المحافظة

اثر توصلني بالأمر وبعدهما اطلعت على الصك العقاري عدد 43/2702 بالمحافظة العقارية بسيدي يوسف بن علي مراكش تبين لي أن مساحته 1 أر و 20 سنتياري.

يملكه لحد الآن السيد الحسين فغيل.

اشتراه بتاريخ 1999/6/4 بمبلغ 50 ألف درهم ومثقل بعدة رهون و إنذارات بمبالغ مالية مهمة.

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة:

بتاريخ 2017/4/19 صباحا انتقلت إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 43/2702 الكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه ولما طرقت باب الدار عدة مرات فلم يجيني أحد وهي دار للسكنى تتكون من طابق ارضي و دكانين الكل مسجل بالمحافظة العقارية بينما الطابق الأول و السطح غير مسجلين بالمحافظة العقارية ولم أتمكن من الدخول إليها لوصفها وتحديد مشتملاتها لأنها ليس بها احد بناؤها بالاسمنت المسلح وفي حالة جيدة و تتوفر على جميع التجهيزات الضرورية كالماء و الكهرباء و الواد الحار.

تحديد الثمن الافتتاحي:

نظرا للعناصر المكونة للعقار بما في ذلك الموقع والمساحة البناء وجودة البناء. واعتمادا على بعض عناصر المقارنة بالمنطقة وكذلك الظروف الاقتصادية العامة. ونظرا لانكماش الاقتصادي وتأثيره على سوق العقار.

قيمة العقار

اعتمادا على مساحة العقار وموقعه.
واعتمادا لكون العقار يدخل في المدار الحضري لعمالة سيدي يوسف بن علي مراكش.

وحيث أن الاثمنة المتداولة بالمنطقة تتراوح ما بين 550 ألف درهم و 600 ألف درهم.
و نظرا لجميع المعطيات المشار إليها أعلاه.

لذا فإنني اقترح و احدد مبلغ العقار ذي الرسم العقاري عدد 43/2702 في مبلغ إجمالي قدره 500.000 درهم بحسب 4166 درهم للمتر المربع .

ويمكن أن يتصاعد هذا المبلغ إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

و بهذا اختتم تقريري و لمحکمکم الموقرة واسع النظر

الخبير
أبت علي أو منصور
أبوتنه علي أو منصور
شهر صفاقس
عمدة المحاكم
407-89.80.00