

ع ٩٨

Maître AÂBID Lachen Belbachir

Expert National Judiciaire Assermenté près les Tribunaux du Maroc

Constatations Immobilières et Evaluation des Fonds de Commerce

Membre de la Confédération Internationale

des Associations d'Experts et de Conseils

Membre de l'Association des Experts Européens Agréés



الأستاذ أعبيد لحسن بلبشير

خبير وطني قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

عضو الكنفدرالية الدولية للخبراء والمستشارين

عضو جمعية الخبراء الأوروبيين المعتمدين

المعاينات العقارية

تحديد قيم المنقولات والعقارات والأصول التجارية

تحديد الكراء السكني والتجاري

الاستشارات والمحاسبة العقارية

تقرير خبرة عقارية



نسخة طبق الأصل

مرجع: 2015/148

ملف: الاوامر

عدد: 2015/13

صدر بتاريخ: 2015/1/6

عقود مختلفة

مرفوعة الى السيد رئيس المحكمة التجارية

- باكادير -



الموضوع: تحديد ثمن افتتاحي لبيع عقار.

لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب نائبته ذ/ زينب العراقي محامية بهيئة مراكش.

ضد: السيد شهيد علي واخوانه.

جناب الرئيس المحترم:

تبعاً للانتداب القضائي الصادر بمقتضى الامر المؤرخ في 2015/1/6 بالملف

ذو المراجع طرته القاضي بتعييني للقيام بانجاز خبرة قضائية لتقويم العقار

موضوع الحجز التنفيذي وبيعه في المزاد العلني وبعد الاطلاع والقيام

بالاجراءات اللازمة وتنفيذا للامر القضائي قمت بمايلي:

اولا: استدعاء الاطراف ونوابهم:

بعد الاطلاع على المسطرة المتخذة في الموضوع، قمت باستدعاء الاطراف

طبقاً للقانون وذلك لحضور عمليات الخبرة بعين المكان لتاريخ 2015/10/26

على الساعة 10 صباحاً.

وقد حضر بعين المكان كل من الاخوة شهيد علي بن عبد الله وشهيد الحسين بن

عبد الله وشهيد احمد.

وقد ادلى السيد شهيد علي بعد التعرف عليه بواسطة بطاقته الوطنية

عدد 35945 ج الصالحة الى غاية 2022/6/8 الذي صرح بانه يتكلم عن نفسه

وعن اخوانه بصفتهم شركاء في العقار المحجوز عليه وان اخوه شهيد جامع قد

توفي كما صرح ان الارض المحجوز عليها اصبحت ارضاً قاحلة بسبب

الجفاف الذي ضرب المنطقة منذ سنين وان البئر الذي كانت تسقى منه الضيعة

اصبح جافا واصبحت الارض غير صالحة الا للفلاحة البورية عند سقوط الامطار.

كما ان حالته المادية وحالة اخوانه ضعيفة جدا وانه لا يوجد اي عقار اخر في ملكيتهم ماعدا سكنى كل واحد منهم مطالبا من مؤسسة القرض الفلاحي النظر الى وضعيتهم المادية وقد امضى على تصريحه المرفق صحبته. كما ادلى السيد شهيد الحسين بنفس التصريح.

ثانيا: الانتقال الى العقار المحجوز:

وفي الموعد المحدد بالاستدعاءات وبعد عثورنا على العقار المحجوز عليه قمت بالطواف به ومعاينة محتوياته وتطبيق الصك العقاري عليه.

ثالثا: الوصف العام للعقار:

يتعلق الامر بالعقار المحجوز عليه المسمى " الشانطي " الكائن بدوار تدارت جماعة ادومنو بيوكري ايت باها المملوك للمدعى عليهم شهيد علي واخوانه حسب شهادة الملكية العقارية الحاملة للرسم العقاري عدد 09/43212 وهو عبارة عن ارض عارية البالغ مساحتها 13 هكتار توجد بالقرب من قنوات المياه الممتدة من سد اولوز الا ان الارض لا تصلح الا للزراعة البورية حاليا.

التمن الافتتاحي لبيع العقار

بناء على ما ذكر، وما تسجله سوق العقار بالناحية من اثمان، واعتبارا لكون العقار محصنا بالرسم العقاري وهو عبارة عن ارض عارية لا تصلح الا للزراعة البورية. واعتبارا لمساحته البالغة 13 هكتار ووضعيته القانونية بحيث محصن برسم عقاري المشار اليه اعلاه .

ونظرا للركود الذي تعرفه اثمان العقارات في المدة الاخيرة. ونظرا للوضعية الاقتصادية التي يمر بها الرواج التجاري في المعاملات العقارية منذ سنة 2013 بسبب قلة السيولة المالية في هذا الشأن. ومراعاة لكل هذه العناصر مجتمعة بعيدا عن المضاربات العقارية وبعد مقارنة العقار المعني بالآخرى المجاورة والمشابهة وبنفس المميزات وحتى يتسنى تحفيز المتزايدين بالمزاد العلني.

واعتمادا لكون الامر يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي لتشجيع المتزايدين على تقديم العروض وبناء على هذه الاسس والعناصر والبحث الميداني بالناحية وبعد التحري الذي قمنا به.

وبعد الطواف به واستشارة عدد من الفلاحين بالمنطقة عن الاثمنة المتداولة بالناحية تبث لنا ان هذه الاثمنة تعادل 50.000.00 درهم للهكتار الواحد. لذلك فانني اقوم الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز عليه بالمزاد العلني ابتداء من منطلق:

خمسون الف درهم للهكتار الواحد 50.000.00 درهم

وعليه اكون قد انهيت مهمتي التي كلفت بها راجيا ان اكون قد وفقت
ولمحكمتكم الموقرة واسع النظر والسلام.
تحت جميع التحفظات./.

الامضاء: الخبير الوطني



المرفقات:

- اشعارات بالتوصل
- تصريحات المدعى عليهم
- محضر الحجز العقاري
- شواهد الملكية العقارية