

مراكش في 2019/6/10

الحصيني محمد
خبير قضائي
المعاينات العقارية

إلى
جناب السيد رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعمالي
الأوامر المهنية على طلب
ورد بتاريخ: 19 يونيو 2019

المراجع: خ.ق.

الموضوع: تقرير خبرة

ملف أوامر : 2019/8103/821

ملف تنفيذي : 2018/325

سيدي الرئيس؛

بناء على الأمر رقم 821 الصادر بتاريخ : 2019/4/22 عن جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش في القضية عدد : 2019/8103/821 (أوامر) الرامي إلى تعييني مع تحديد مهمتي للانتقال إلى العقار المملوك للسادة ورثة خالف إبراهيم موضوع الرسم العقاري عدد : 43/5686 ، الكائن بدائرة البور جماعة اولاد حسون دوار اعمير ولاية مراكش في إطار الملف التنفيذي عدد : 2018/325 لتحديد موقعه وبيان عنوانه مع وصفه ومعرفة ما إذا كان شاغرا أو مشغولا ومن يشغله وبأية صفة وأي مستند ومطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه مع تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني، أتشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم تقرير الخبرة التي عينت من طرفكم لإنجازها طبقا لما ينص عليه منطوق الأمر المشار إليه أعلاه .

أتشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم تقرير الخبرة التي عينت من طرفكم لإنجازها طبقا لما ينص عليه منطوق الأمر المشار إليه أعلاه .

الانتقال إلى عين المكان :

إثر توصلي بالأمر وبعد أن تم الاتصال بمساعد النائبة عن طالب الإجراء ، انتقلت رفقتي للتعرف على العقار بعد أن تسلمت منه لوثائق لها علاقة بالموضوع حيث وجدت به السيد واحسن احمد (المكلف بتسيير الأشغال بالعقار موضوع الخبرة) وبعد التعريف على صفتي وموضوع مهمتي، أنجزت ما كلفت به من طرف محكماتكم الموقرة بعد أن تلقيت من هذا الأخير بمعلومات تخص العقار.

مواصفات العقار :

موضوع الخبرة يكون العقار المسمى "الفيض اعمير"، الكائن بولاية مراكش بدائرة البور جماعة اولاد حسون دوار اعمير على بعد حوالي 25 كلم يسار الطريق المؤدية من مراكش إلى ايت اورير أثنان منها عبر طريق غير معبدة ، موضوع الرسم العقاري عدد 43/5686 ، الذي هو عبارة عن قطعة أرضية فلاحية بباب حديدي ومسيجة بحدود طبيعية، مغروسة بأشجار الزيتون كلها منتجة وأغراس الفصة وبعض الأصول من أشجار الشهدية والتين والعنب، مجهزة ببئرين وخزان للمياه وتجهيزات للسقي بالتنقيط (G.A.G) وعليها بنايات اعتمد لإنجازها على مواد تقليدية وهي عبارة عن منزل للسكنى، إسطبل للأغنام وآخر للأبقار إضافة إلى مستودعات وهي ذات مردودية لا بأس بها نظرا لنوعية تربتها وصيانة أشجارها وأغراسها .

- العقار تجري ملكيته في اسم السادة ورثة خلاف ابراهيم حسب النسب التالية :

- 4/2 السيد حسن خلاف بن ابراهيم .

- 4/1 للسيدة فاطمة خلاف .

- 4/1 للسيدة حفيظة خلاف .

وهو مستغل من طرفهم ولا يترتب عليه أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء:

1- ارفاق سيلان المياه المقيد بتاريخ: 2000/04/28 (سجل: 14 عدد: 1116) يتعلق بمصرفين للمياه.

2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/10/21 (سجل: 28 عدد: 683) من الرتبة الأولى، ضمان لسلف مبلغة أربعة وستون ألف وثمانمائة درهم (64800 درهم) على كافة الملك المذكور. لفائدة : الصندوق الوطني للقرض الفلاحي.

3- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ : 2004/10/21 (سجل : 28 عدد : 683) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغة تسعة وستون ألف درهم (69000 دھ) على كافة الملك المذكور . لفائدة : الصندوق الوطني للقرض الفلاحي .

4- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/10/21 (سجل : 28 عدد : 684) من الرتبة الثالثة، ضمانا لسلف مبلغة تسعة عشر ألف وتسعمائة درهم (19900 دھ) على كافة الملك المذكور . لفائدة : الصندوق الوطني للقرض الفلاحي .

5- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/03/13 (سجل : 62 عدد : 430) من الرتبة الرابعة، ضمانا لسلف مبلغة مائة وخمسون ألف درهم (150000 دھ) على كافة الملك المذكور والكل وفق شروط العقد .

لفائدة : القرض الفلاحي للمغرب.

6- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/06/07 (سجل : 64 عدد : 16) من الرتبة الخامسة، ضمانا لسلف مبلغة ثلاثة وخمسون ألف درهم (53000 دھ) على كافة الملك المذكور مع زيادة الضريبة على القيمة المضافة .

لفائدة : القرض الفلاحي للمغرب.

تحديد الثمن الافتتاحي :

نظرا للعناصر المذكورة المكونة للعقار موضوع الخبرة أقصد مساحته مع موقعه ومردوديته ونوعية البناء مع التجهيزات واعتمادا على بعض التحريات تمكنت بواسطتها إلى معرفة قيمة العقارات المماثلة بنفس المنطقة أخذا بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية والركود الذي يعرفه سوق العقار ببلادنا ، فإني أقترح أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار المسمى "الفيض اعدير" موضوع الرسم العقاري عدد 43/5686 ، الكائن بولاية مراكش بدائرة البور جماعة اولاد حسون دوار اعدير على بعد حوالي 25 كلم يسار الطريق المؤدية من مراكش إلى ايت اورير أثنان منها عبر طريق معبدة ، وباعتبار أن ثمن الهكتار الواحد هو 800.000 درهم ، محدد كالتالي :

- 5 هكتار 27 آر 29 سنتيار $\times$ 800.000 درهم = 4.218.320.00 درهم .

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وقدمت هذا التقرير و لمحكمتم الموقرة واسع النظر .

الإمضاء :

الحصيني محمد
الحصيني محمد
خبير قضائي محلف في الشؤون العقارية
رقم 3 تجرئة كريمة شارع الأمير مولاي عبد الله مراكش
الهاتف : 06 63 24 66 96