TADDIST KHALID

Ingénieur Géomètre Topographe
Expert Judiciaire
Apt.9, Imm.2, Complexe des Habous,
Avenue Allal El Fassi
Marrakech
Tel : 0524 33 19 19
GSM : 0663 67 31 79

تـــاديست خـــالد

مهندس مساح طبغرافي
خبير قضـائي
شقة 9، عمارة 2، مركب الأحباس
شارع علال الفاسي - مراكش
الهاتف : 0524 33 19 19
المحمول : 0663 67 31 79

المحكمة الابتدائية بابن جرير
مكتب الضبط والإحصائيات
تاريخ التسجيل ..... 22 أكتوبر 2019
موافق 5284
رقم المسجل .....

5284

المحكمـة الإبتدائية بإبن جرير
ملف عقود مختلفة عدد 2019/1109/334
أمر صادر بتاريخ 2019/07/15

تقرير خبرة تقويمية للصك عدد

22/6300

طـالب الإجـراء: شركـة وفـا إيمـوبليـي.

أكتوبر 2019

تاديست خالد
مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
شارع علال الفاسي مركب الاحباس عمارة 2 شقة 9 مراكش
الهاتف 0524 33 19 19 - المحمول 0663 67 31 79

مراكش في .....

إلــى السيـد :
رئيس المحكمـة الإبتدائية
ابن جرير

المرجع : **ملف عقود مختلفة عدد 2019/1109/334.**

الموضوع : **خبرة تقويمية للصك عدد 72/6300.**

إنطلاقا من الأمر القضائي الصادر بتاريخ 15 يوليوز 2019، عن السيد "رشيد بوسكري" رئيس المحكمة الإبتدائية بمدينة إبن جرير، والقاضي بإنجاز خبرة تقويمية للصك العقاري عدد 22/6300، وذلك بالإنتقال إليه ومعاينته، وضبط موقعه وعنوانه، والوقوف على مشتملاته، وبالتالي تحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

وتبعا لإنتدابي للقيام بهذه المهمة، فإنني أضع بين أيديكم هذا التقرير والذي بوبت فقراته كمايلي:

I/المعاينة الميدانية وضبط موقع عنوان العقار ومشتملاته.

II/ تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

تاديست خالد
مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
شارع علال الفاسي مركز الأعمال مدخل 2 مكتب 9 مراكش
الهاتف 0524 33 19 19 - المحمول 0663 67 31 79

I/ المعاينة الميدانية وضبط موقع عنوان العقار ومشتملاته:

-*- بعد القيام بمجموعة من التحريات لدى مصلحة الهندسة التابعة للمحافظة العقارية بمدينة إبن جرير للإطلاع على الوثائق التقنية المتعلقة بعقار الإجراء موضوع الصك عدد 22/6300، ونخص بالذكر:

1)- التصميم الهندسي للصك عدد 22/6300.

2)- حساب المساحات المرافق له.

3)- لائحة الإحداثيات الرقمية المكونة للوعاء العقاري لهذا الصك.

-*- وإعتمادا على هذه الوثائق قمنا بالإنتقال إلى عين المكان بتاريخ **الإثنين 07 أكتوبر 2019** على الساعة **الحادية عشر صباحا**، وتمكنا من ضبط موقع العقار والتعرف على عنوانه، حيث يتواجد بـ "إقليم السراغنة، الجماعة الترابية بلدية إبن جرير، التجزئة المسماة "الحاج كبور" بالقرب من حي الوردة، بمركز المدينة، البقعة رقم 24".

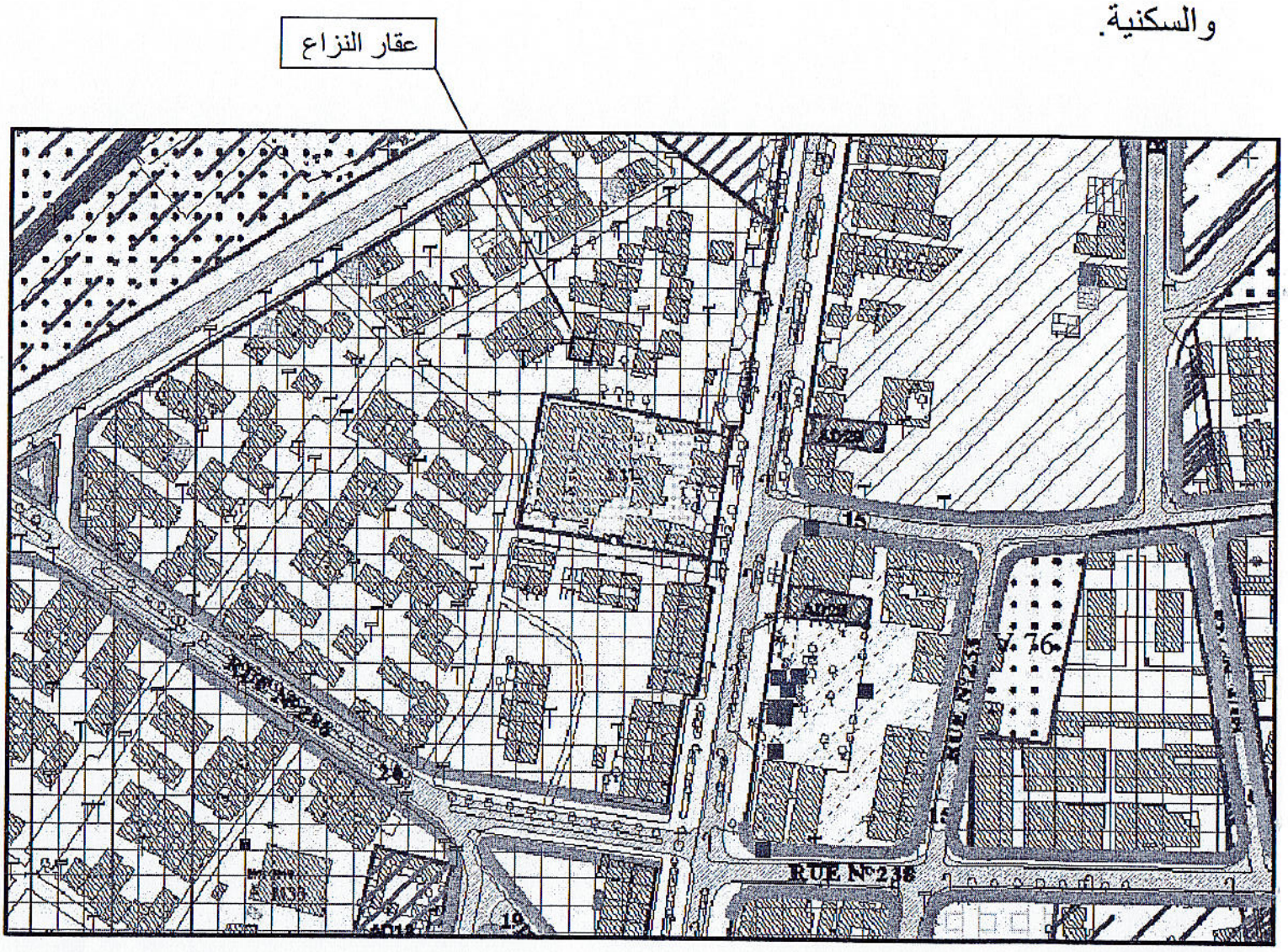
-*- يتواجد العقار بمنطقة كثيفة سكنيا، متحركة إقتصاديا، قديمة عمرانيا، وبالقرب من مجموعة من المرافق الخدمية والإقتصادية، وعلى بعد 80 متر فقط من الطريق الوطنية رقم 9 الرابطة ما بين مراكش والبيضاء.

تاديست خالد
مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
شارع علال الفاسي مركز الاعمال الطابق 2 مكتب 9
الهاتف 0524 33 19 19 - المحمول 0663 67 31 79

-*- يشتمل العقار على بناية إسمنتية بطابق سفلي وآخرين علويين ومرافق بالسطح، بمساحة مائة متر مربع، بقعة مربعة محفظة تحت الصك عدد 22/6300، بواجهتين رئيسيتين، وبروزات على مستوى الطابق الأول والثاني، وعلى طول الواجهتين.

-*- عقار بتهيئة متوسطة نتاج تجزئة عقارية نظامية.

-*- مقتطع تصميم التهيئة يبين جليا موقع العقار بالنسبة لباقي معالم المنطقة الحضرية والسكنية.



تاديست خالد
مهندس مساح طبوغرافي
خبير قضائي
شارع علال الفاسي مركز الإحباس مدخل2 شقة 9 ...
الهاتف 0524 33 19 19 - المحمول 0663 87 31 79

II/ تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار الإجراء بالمزاد العلني:

-*- إنطلاقا من خلاصات المعاينة الميدانية لعقار الإجراء الصك عدد 22/6300.

-*- وإعتبارا لموقع العقار "مركز المدينة"، وبالقرب من الطريق الوطنية رقم 9 (80 متر).

-*- وإعتبارا لطبيعة التهيئة الداخلية للعقار "متوسطة جدا" ومشتملاته، عدد طوابقه "سفلي وطابقين علويين ومرافق بالسطح".

-*- بلحاظ التحريات الميدانية والأثمنة المتداولة لمثل هذه العقارات، والتي تتراوح ما بين 600 000 و 700 000 درهم حسب الموقع وطبيعة التهيئة الداخلية.

-*- بالإعتماد أيضا على خبرات تقويمية قريبة منطقة عقار الإجراء ونخص بالذكر:

- ملف عدد 2019/1109/239 بالمحكمة الإبتدائية بإبن جرير، والذي قوم شقة بمساحة 57 متر مربع بـ 275 000 درهم.

- ملف عدد 2018/1109/177 بالمحكمة الإبتدائية بإبن جرير، والذي قوم المتر المربع العاري بـ 3500 درهم، والمبني بـ 2000 درهم، لعقار بمساحة 120 متر مربع.

-*- إعتبارا لكل ما ذكر فإننا نقدر ثمن العقار كما يلي:

- الطابق السفلي: 100 متر مربع × 1800 درهم = 180 000 درهم (1)

- الطابق العلوي الأول: 120 متر مربع × 2000 درهم = 240 000 درهم (2)

- الطابق العلوي الثاني: 120 متر مربع × 2000 درهم = 240 000 درهم (3)

خالد
مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
شارع علال الفاسي مركب الإصلاحي مدخل 2 شقة 9 بركان
الهاتف: 0524 33 19 19 الحصول: 0663 67 31 79

-*- وهكذا يكون الثمن الإجمالي الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني هو:

(1) + (2) + (3) = 660 000 درهم

وبالحروف: ستمائة وستون ألف درهم.

-*- تجدر الإشارة إلى أن العقار موضوع الصك عدد 22/6300 هو مكتري لثلاث أشخاص: الأول بالطابق السفلي، والثاني بالطابق الأول، والثالث بالطابق الثاني، وعن طريقة الكراء والرهن، أحدهم صرح لنا بأن كراءه بسومة 400 درهم في الشهر، و 60 000 درهم كرهن، أما اللآخرين فرفضا الإدلاء بأية معلومة.

بهاذا أختم تقريري ولمحكمتكم واسع النظر. والسلام.

المرفقات :

وثيقة رقم 1: التصميم العقاري للصك عدد 22/6300.

وثيقة رقم 2: شهادة الملكية للصك عدد 22/6300.

إمضاء :
خالد تاديست
مهندس طبوغرافي
خبير قضائي

تاديست خالد
مهندس طبغرافي
خبير قضائي
شارع علال الفاسي مركب الاعماس مدخل 2 شقة
الهاتف 0524 33 19 19 - المحمول 0663 67 31 79

Code de vérification en ligne : d0d76410-be4c-450-86e1-6a2800c7b77f

Propriété dite . GUERIRA II N°24

Située : Lotissement Guerira II N° 24, Ben Guerir centre

Titre : 6 300/22

Echelle 1 : 200

Plan levé le : 1985

Limite de la propriété

Mise en Concordance

Du : 17/09/2001

C. T: D. Hamdaoui

NORD الشمال

Plan produit par le requérant

Morcellement du T. 3487/22

RUE DE LOTISSEMENT ET T.3487/22

T. 6299/22 R + 1

T. 6301/22 T. NU

T. 6302/22 R + 1

Dépendance

Rez de chaussée + 1 Etage

C.d'esc

Dépendance

Sur Plomb

Sur Plomb

(891) 891 (892) 892 (892) (892) v.(883) v.(885) v.(893) B104 B103 (B103) v.(B102)

185 920

185 900

258 680

258 700

Contenance : 01ª 00ca مساحة

16-15-54-B

DIVISION DU CADASTRE

Plan levé par le Géomètre : Achouka

Dessinateur

Mappe de repérage au 1 : 1000

Carte topographique au 1 : 50.000

16-15-54-B

Ben Guerir

Digitally signed by HAOUZA ABOUTARBOUCH Date: 2019.09.18 10:53:37 +01:00

الملك العمومي : كاريان 2 رقم 24

مسمى : تجزئة كاريان 2 رقم 24 بن جرير المركز

رسم : 22/6300

انتقاع من الرسم 22/3487

D5195

D6150

رمز للتحقق من البيانات
AC80B0FC-6988-4569-81 EE-D70788DF8703

ANCFCC

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببن جرير الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 22/6300 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " كريرة 24 "، ذي الرسم العقاري عدد 22/6300 الكائن باقليم قلعة السراغنة بن جرير المركز مساحته 1 آر المتكون من دار للسكن بها سفلي وطابق أول

بيانات المالك

1- توفيق غياض بن أحمد بنسبة 2/1
2- نبيل غياض بن أحمد بنسبة 2/1

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/12/25 (سجل : 03 عدد: 933) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه مائتين وثلاثة وثلاثون الف درهم (233000 دهـ) بفائدة معدلها 4.99 % سنويا كافة الحقوق العائدة للمدين

من طرف:

.توفيق غياض بن أحمد (المذكور(ة) أعلاه) كفيل نبيل غياض بن أحمد

.نبيل غياض بن أحمد (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

.التجاري وفا بنك ممثل من طرف وفا إيموبيليي ( )

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد , منها :

-منـع التفويـت

-منـع الرهـن

-منـع التقسيـم

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/12/25 (سجل : 03 عدد: 934) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه

Service de la Conservation Foncière de
مصلحة المحافظة العقارية بن جرير
الهاتف : . الفاكس :
Tel : . Fax :

و المسح العقاري و الخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية بن جرير