

5500

مراكش في : 2019 أكتوبر 23

أيت علي أومنصور محمد

خبير محلف لدى محكمة

الإستئناف

مراكش

تقرير خبرة

إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد

2019/1109/5980

حكم بتاريخ 2019-10-11

المقرر: ذ/ جواد الرجواني

بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2019/10/11 في ملف عقود مختلفة عدد 2019/1109 /5980 والقاضي بانتدابي لانجاز الخبرة التي رسمها منطوق القرار المذكور والرامي إلى الانتقال إلى العقار المسمى " الشويطر 38- مكرر 43 " الكائن بطريق ايت أورير العمارة أ 26/ الشقة رقم 2 بالطابق الأرضي موضوع الصك العقاري عدد 65 / 8196 والمملوك للسيد بوحيرة محمد من أجل معاينته وتحديد موقعه وبيان عنوانه مع وصفه ومعرفة ما إذا كان مشغولا أو شاغرا أو من يشغله وبأية صفة وبأي مستند ومطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء يتوفر عليه وعلى ضوء ذلك تحديد ثمنه الافتتاحي لانطلاق السمسرة لبيعه بالمزاد العلني وذلك من أجل تسديد الدين المستحق حسب شروط العقد لفائدة شركة وفا اموبيلي في ش.م.ق ضد السيد بوحيرة محمد موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2019/6153/2510

المخابرة مع مصلحة المحافظة العقارية

اثر توصلي بالأمر وبعدهما اطلعت على الصك العقاري عدد 65/8196 بالمحافظة العقارية بالحوز تبين لي أن مساحته 49 م وهي عبارة عن شقة ثمن شرائها (237500 درهم) بتاريخ 2013/12/31 .
التكاليف المنصبة على العقار
رهن : مقيد بتاريخ 2013/12/31 كناش 14 عدد 1389 ضمنا لدين قدره (237500 درهم)
إنذار عقاري : مقيد بتاريخ 2019/7/22 .

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة

بتاريخ 2019/10/22 صباحا انتقلت إلى الشقة موضوع الخبرة المشار إلى عنوانها أعلاه ، وهناك وجدت السيدة فاطمة الزهراء المحاليل هي التي تستغل الشقة على وجه الرهن بقيمة 20000 ألف درهم لمدة سنة تشتمل الشقة على صالون + غرفتين + مطبخ + حمام بناؤها بالاسمنت المسلح وفي حالة جيدة وتتوفر على جميع المرافق الضرورية كالماء والكهرباء والصرف الصحي .

تحديد الثمن الافتتاحي

نضرا للعناصر المكونة للعقار بما في ذلك الموقع والمساحة وجودة البناء واعتمادا على بعض العناصر المقارنة بالمنطقة وكذلك الظروف الاقتصادية العامة ونضرا للانكماش الاقتصادي وتأثيره على سوق العقار .

قيمة العقار

واعتمادا لكون العقار تابع للجماعة القروية سيدي عبد الله غيات .
لدى ، فإنني أقترح وأحدد مبلغ العقار ذي الرسم عدد 8196/65 في مبلغ إجمالي قدره 150 ألف درهم بحسب 3061 درهم للمتر المربع لبيعه بالمزاد العلني .
ويمكن أن يتصاعد هذا المبلغ إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني .
وبهذا أختتم تقريرتي ولمحكمتكم الموقرة واسع النظر .

المرفقات :

عقدة سلف .

الإمضاء الخبير

أبيشة علي أومعصوم
خبير معتمد لدى المحكمة الابتدائية بمراكش
عصبة المعاش رقم 61
هـ : 71 38.44 044 03.03.087



عقد سلف والتزام

ما بين الموقعين أمهله :

السيد محمد بوحيرة، مغربي الجنسية، المزداد بتاريخ 1963 والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: JA4501، الساكن مجموعة محمد التوتني رقم 12 حي يوسف بن تاشفين مراكش .

الطرف المدين

السيدة فاطمة الزهراء المحاليل، مغربية الجنسية الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد EE101572 و الساكنة 126 درب اجنان باب احمر مراكش .

الطرف ربة المال

وقع الاتفاق والتراضي ما بين الطرفين المتعاقدين على مايلي

بمقتضى هذا العقد وتحت جميع الضمانات الفعلية والقانونية الجاري بها العمل في قانون العقود والالتزامات المغربية، شهد السيد محمد بوحيرة أنه اقترض من الطرف الثاني السيدة فاطمة الزهراء المحاليل مبلغا ماليا قدره ونهايته (20 000.00) درهم بالأرقام، هكذا بالحروف عشرين الف درهم على وجه سلف الله والإحسان والتوسع مقابل استغلالها السكنى الشقة **l lot 26 Imm A App 2** اليانس دارنا سيدي عبد الله غيات مراكش المتكونة من غرفتين وصالة و مطبخ و حمام، و مجهز بالماء والكهرباء. وذلك لمدة سنة واحد ابتداء من يوم **2019/04/01** إلى غاية **2020/03/31** بحول الله وقوته . وعند انتهاء الأجل المحدد المتفق عليه التزم المدين بان يرد جميع المبلغ المذكور لرب المال كما التزم الدائن بان يفرغ المنزل المذكور أعلاه بمجرد توصله منه بجميع المبلغ المذكور بدون مماطلة ولا مراوغة، في حين تماطل الطرف الأول فان الطرف رب المال غير ملزم بدفع أي كراء وفي حين تماطل الطرف رب المال في الإفراغ فانه ملزم بأداء مبلغ يحدده صاحب المنزل عن كل يوم تماطل فيه عن الإفراغ، كما يلتزم بالحفاظ على السكنى من ناحية الإصلاحات وبدون إحداث أي خسارة كما دخل إليها أول مرة وعدم إجراء أي تغيير في تصميمه إلا بموافقة صاحب المحل وبإصلاح ما أفسده وكما التزم بأداء واجب فاتورة الماء والكهرباء عند آخر الشهر، ولا قدر الله وتوفي احد الطرفين فعلى الورثة أن ينفذوا بنود هذا العقد، هذا هو موضوع الاتفاق بيننا و يليه التوقيع والسـلام.

إمضاء ربة المال

فاطمة الزهراء 26 ليل

إمضاء المدين

محمد بوحيرة

المحاليل

تعريف الإعضاء الموضع من طرف
السيد : محمد بوحيرة
شقت عدد : فاطمة الزهراء المحاليل
بتاريخ : 27 مارس 2019
ملاحظة : التوقيع
الوثيقة حسبها

عن الرئيس و بتفويض منه
إمضاء : صباح العزيز الشرعياني