

22/5/2015

Mohamed Azzeddine Benabderrazek**Maître d'oeuvre****Coordination et Suivi des Travaux****Expert Judiciaire Assermenté****Inscrit au Tableau National des Experts Judiciaires**

48908

محمد عز الدين بن عبد الرزاق**مصمم معماري****تنسيق و تتبع أشغال البناء****خبير قضائي محلف****مسجل بالجدول الوطني للخبراء القضائيين****مراكش في 2015/05/19**

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعجالي
الأوامر المينياً على طلب
ورد بتاريخ 2015/05/19

الإرسال : خ ق 2015/047/055
المرجع : خ ق 2015/047/435

تقرير خبرة

ملف عقود مختلفة عدد : 2015/8103/810

القاضي المقرر : السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش
ذ. محمد صابر.

المحكمة التجارية بمراكش

50



Marrakech, le 2015/05/19 مراكش في

الإرسال : خ ق 2015/047/055

المرجع : خ ق 2015/047/435



ملف عقود مختلفة عدد : 2015/8103/810

القاضي المقرر : ذ محمد صابر

تقرير خبرة

إلى
جناب السيد رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

سيدي،

بناء على الأمر عدد 810 الصادر بتاريخ 2015/04/29 عن المحكمة التجارية بمراكش والرامي إلى إجراء خبرة في القضية ملف عقود مختلفة عدد 2015/8103/810.

أتشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم تقريراً للخبرة التي عيّنت من طرفكم لإنجازها طبقاً لما ينصّ عليه منطوق الأمر المشار إليه أعلاه والمحدد لمهمتي كالتالي:

- تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار ذو الرسم العقاري عدد 16886/م المسمى " فوز " الكائن بمراكش جليز تجزئة الزاهية شارع الأمير مولاي عبد الله.

المخبرة مع مصلحة المحافظة

إثر توصلي بالأمر أعلاه اتصلت بالوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري و الخرائطية، المحافظة العقارية بمراكش حيث يتبين من خلال شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد 16886/م والمسمى " فوز " هو عبارة على فيلا من طابق ارضي مع طابق علوي وبالبالغة مساحتها 11 أرا 78 سنتيماً، ويملكها لحدّ اليوم السيد عبد الكريم بناني بن إدريس.

أنّ الملك المذكور لا يترتب عليه لحدّ اليوم أي حق عيني أو تحمل عقاري ما عدا:

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/08/09 (سجل 217 عدد 271) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور.

من طرف: عبد الكريم بناني بن إدريس.

لفائدة: الدولة مصلحة التسجيل و التمبر.

الشروط على الرهن: الكل وفق الشروط و الالتزامات المنصوص عليها في العقد.

2- الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2013/12/04 (سجل 334 عدد 2499) ضمانا لدين قدره 32438360,45 درهم على كافة الملك المذكور ضد عبد الكريم بناني بن ادريس لفائدة البنك المغربي للتجارة الخارجية.

3- الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2015/02/05 (سجل 355 عدد 50) ضمانا لدين قدره 30000000,00 درهم على كافة الملك المذكور ضد عبد الكريم بناني بن ادريس لفائدة البنك المغربي للتجارة والصناعة.

الانتقال إلى العقار ووصفه

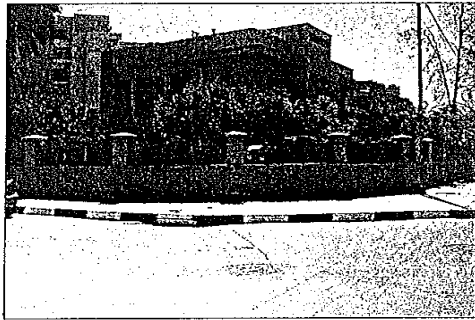
بتاريخ 2015/05/07 انتقلت إلى عين المكان موضوع الخبرة العقار المسمى "فوز" ذي الرسم العقاري عدد 16886/م، الكائن بمراكش جليز تجزئة الزاهية شارع الأمير مولاي عبد الله بمعية مأمور التنفيذ بالمحكمة التجارية بمراكش السيد فؤاد بوعبيد.

بعد الطواف به من الخارج لأنه كان مغلقا، يتبين أنه عبارة على بناية على شكل فيلا محاطة من الواجهتين بحائط سياج كانت مهجورة أثناء عملية الخبرة، تتوفر على ثلاث أبواب تبلغ مساحتها الإجمالية 1178,00 مترا مربعا وفق شهادة الملكية

بناؤها قديم يرجع إلى السبعينات.

أما موقعها فيمتاز بتواجدها بمنطقة أصبحت مخصصة لبناء عمارات من خمس طوابق "R+5" وفق وثائق التعمير.

(انظروا رفقا الصور أسفله):



تحديد الثمن الإنطلاقي لبيع بالمزاد العلني

- نظرا للمعطيات السالفة الذكر المكونة للعقار موضوع الخبرة المسمى " فوز" الكائن بمراكش جليز تجزئة الزاهية شارع الأمير مولاي عبد الله ذي الصك العقاري عدد 16886/م.
- أخذا بعين الاعتبار مساحة العقار التي تبلغ 1178,00 مترا مربعا.
- اعتبارا للظروف الإقتصادية العامة واعتمادا على بعض عناصر المقارنة بالمنطقة.

أقترح على محكماتكم سيدي الرئيس الثمن الإنطلاقي لبيع هذا العقار بالمزاد العلني مع إمكانية تصاعد هذا الثمن إذا توفرت عناصر المقارنة كالتالي:

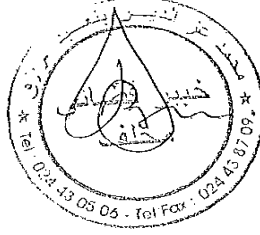
1 178,00 متر مربع $\times$ 12 000,00 درهم/المتر المربع = 14 136 000,00 درهم

(أربعة عشر مليوناً و مائة و ستة و ثلاثون ألف درهم).

و بهذا أكون قد أنهيت مهمتي و قدّمت لكم هذا التقرير و لمحكماتكم الموقرة واسع النّظر.

مراكش في 2015/05/19

الإمضاء



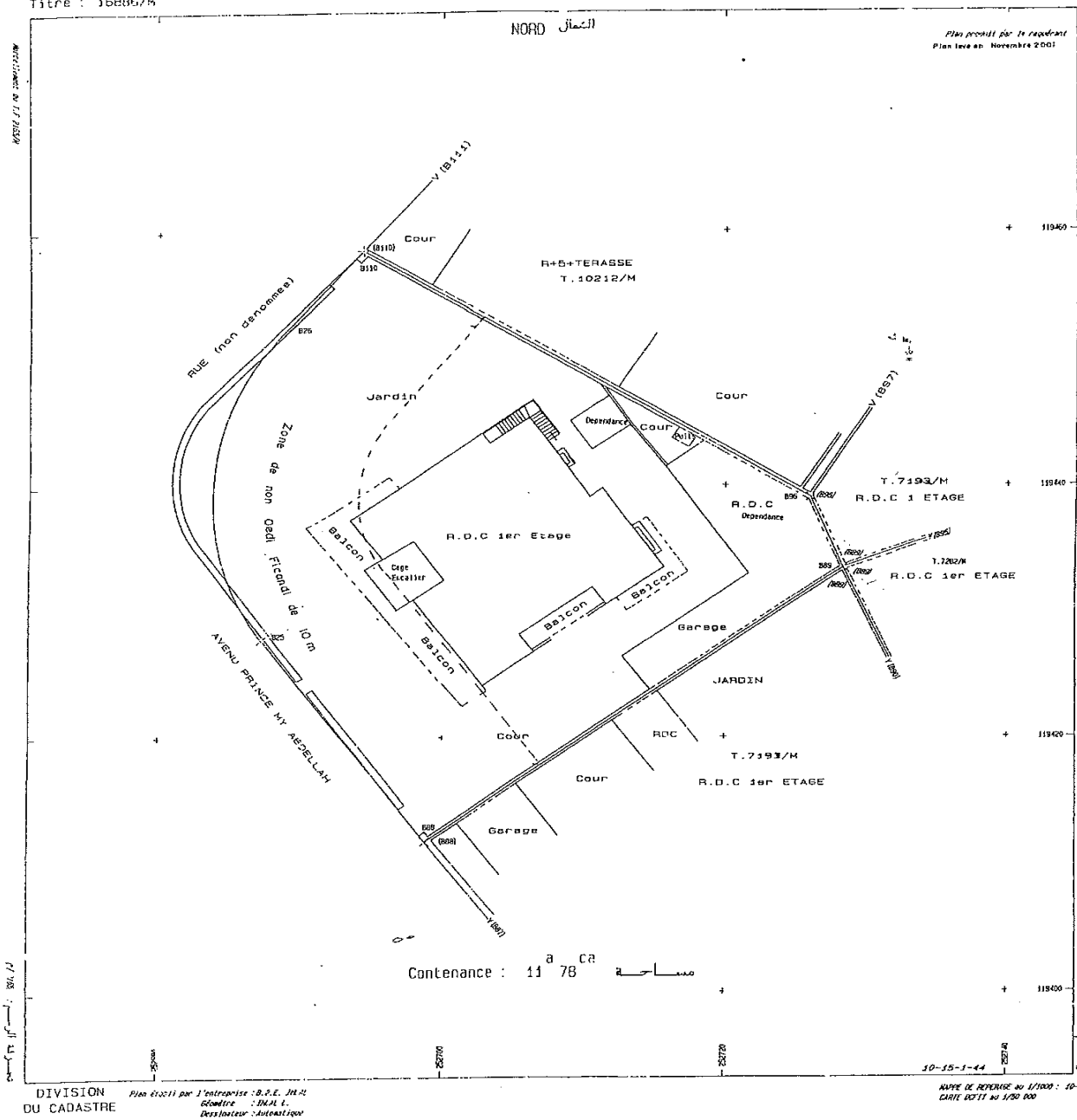
المرفقات:

- شهادة الملكية.
- تصميم طبوغرافي.
- صورة لمقطع من تصميم التهيئة.

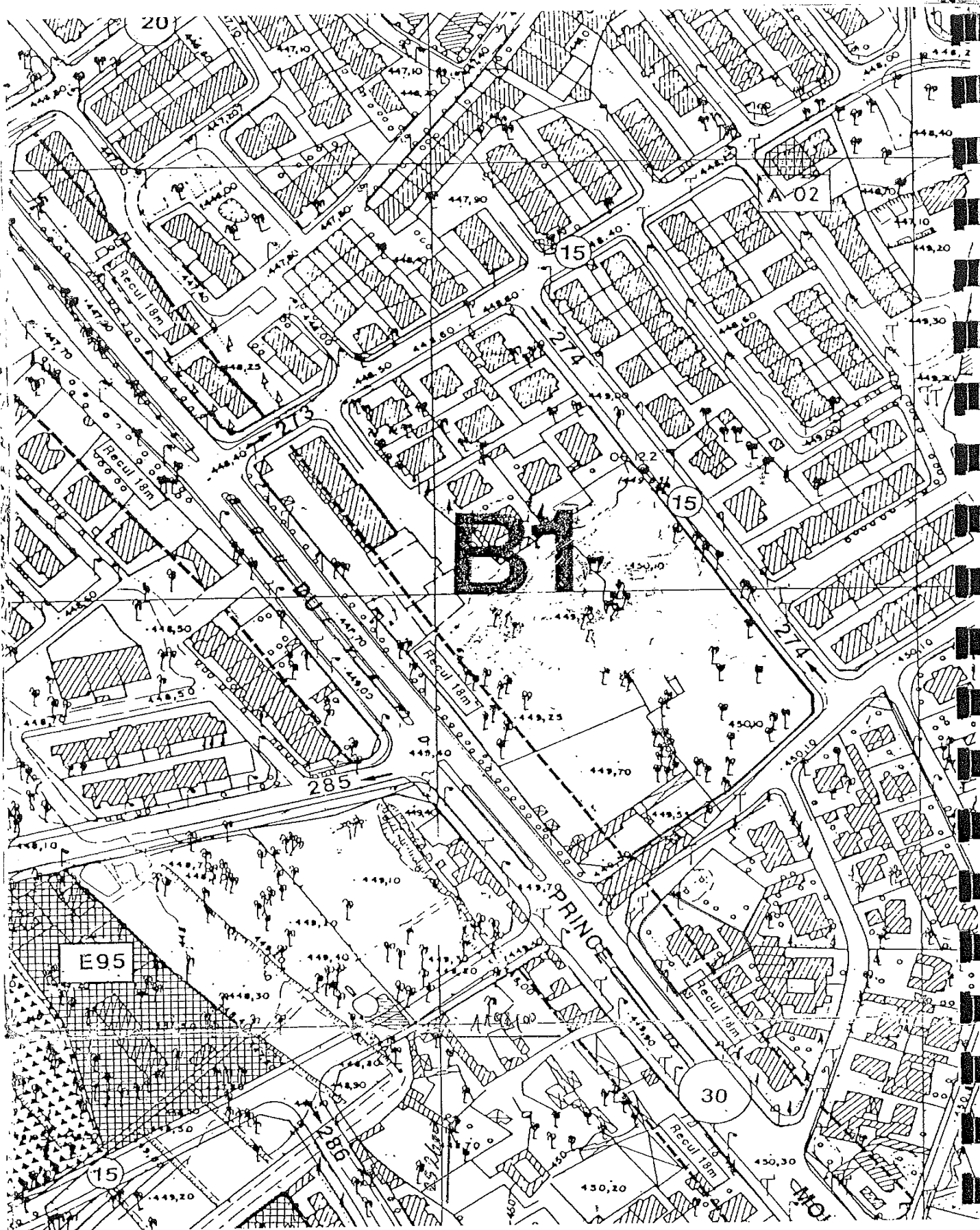
Titre : 16286/W

Plan levé en : Janvier 1952
----- Traité de la propriété

Plan provisoire par le requérant
Plan livré en Novembre 2001



الملوك المسمون : فوز
إكافن ولاية مراكن عالة مراكن التارة شايح الأمير مولاي عبدالله





شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " فوز "، ذي الرسم العقاري عدد M/16886 الكائن بمراكش جيليز تجزئة الزاهية شارع اسفي مساحته 11 آر 78 سنتيار المتكون من فيلا من طابق ارضي مع طابق علوي، هو في اسم:

1- عبدالكريم بناني بن ادريس (BENNANI ABDELKRIM BEN DRISS)

- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2004/08/09 (سجل : 217 عدد: 271) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

من طرف:

عبدالكريم بناني بن ادريس (المذكور) أعلاه

لفائدة:

الدولة مصلحة التسجيل و التمير

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/12/04 (سجل : 334 عدد: 2499) ضمانا لدين قدره 32438360.45 دهر على كافة الملك المذكور

ضد :

-عبدالكريم بناني بن ادريس

لفائدة:

- البنك المغربي للتجارة الخارجية

3 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2015/02/05 (سجل : 355 عدد: 50) ضمانا لدين قدره 30000000 دهر على كافة الملك المذكور

ضد :

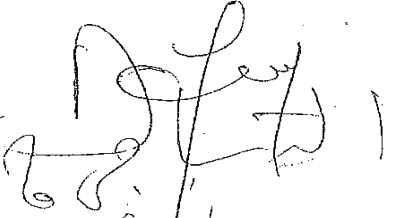
-عبدالكريم بناني بن ادريس

لفائدة:

-البنك المغربي للتجارة والصناعة

حرر بمراكش في: 2015/04/23 على الساعة 12 و 54 دقيقة و 56 ثانية

عن المحافظ ظ و بأمر منه


الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
و المصالح العقارية و المصالح
المصاحبة للمحافظة العقارية
مراكش

سجل المداخل :
رقم :
مدفوع : 75 درهم
بتاريخ : 2015/04/23
طالب الشهادة :

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
و المصالح العقارية و المصالح
المصاحبة للمحافظة العقارية
مراكش
مكتبة اليونسف