

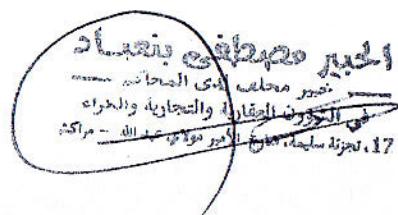
بسم الله الرحمن الرحيم

مراكش في 10/12/2018

محكمة المغربية وزارة العدل والآخرين
المحكمة التجارية بـمراكش
القسم الاستئنافي:
الأوامر المهنية على طلب:
ورد بتاريخ: 06 دجنبر 2018
إلى:

السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش



تقدير الخبرة

المحكمة التجارية بمراكش

المرجع

2018/8103 / 1919 :

ملف عقود مختلفة عدد

1919 :

أمر الملف

2018/11/08:

صدر بتاريخ

: السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش

طلب إجراء الخبرة

سيدي الرئيس

بناء على طلب سعادتكم بإجراء خبرة متعلقة بملف حجز عقاري عدد 1919/8103 و حسب
مهام الخبير المحددة في منطوق الحكم كما يلي :

✓ الانتقال إلى العقار ذي الصك عدد 226793/04 لتحديد موقعه و بيان عنوانه مع وصفه و معرفة ما إذا كان شاغراً أو مشغولاً و من يشغله و بأي صفة و أي مستند و مطالبه بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتتوفر عليه مع تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني و تحرير تقرير بكل ذلك قصد الرجوع إليه قانوناً.

- من أجل ذلك، فإنه لي الشرف أن أعرض على هيئة محكمتكم الموقرة ما يلي :
- I. الإطلاع على شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية بمراكمش .
 - II. الانتقال إلى عين المكان و تحديد موقع و مشتملات العقار المعنى بالأمر .
 - III. تحديد ثمن افتتاحي جديد لبيع العقار بالمزاد العلني.

العرض:

I. طلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية بمراكمش.

قبل الانتقال إلى عين المكان قمنا بطلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة بملف رقم 1919/8103، وذلك من أجل تحديد ثمن افتتاحي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 226793/04 بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمراكمش وذلك من أجل معرفة الوضعية الراهنة للعقار.

- وجدنا على أن العقار ملك تحت اسم "ملاك-12" ذي الرسم العقاري عدد 226793/04 المكون من:

القسمة المفرزة رقم 12-12 مساحتها 91 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الأول

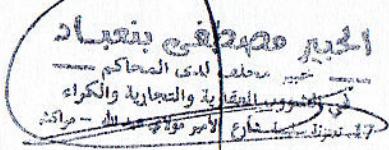
81.47/1000 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 140304/04 المكون من العمارنة الكائنة بمراكمش المنارة لمحميد 5.

هو لحد الآن باسم المهدى جودار بن بريك (EL MAHDI JOUDAR BEN BRIK)

بيانات الحقوق العينية و التحملات العقارية والشروط على الملك و المالك :

لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا:

- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور طبقاً للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري.



1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 23/09/2013 (سجل: 333 عدد: 471) من الرتبة الأولى، ضماناً لـ سلف مبلغ خمسة مائة ألف درهم (500000 درهم) بفائدة معدلها 6.27% على كافة الملك المذكور زائد الضريبة على القيمة المضافة قابلة للتغيير

من طرف:
- المهدى جودار بن ابريك

فائدة:

- القرض الفلاحي للمغرب
الشروط على الرهن:
- منع التفويت
- منع الرهن

2- الرهن الجبri المقيد بتاريخ 29/02/2016 (سجل: 372 عدد: 410) من الرتبة الأولى، ضماناً لـ سلف مبلغ تسع مائة واثنان وخمسون ألف ثلاثة درهم (952003 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:
- المهدى جودار بن ابريك

فائدة:

- المديرية الجهوية للضرائب بمراكب تاركة طريق السويفلة

3- إيدار عقاري المقيد بتاريخ 02/08/2018 (سجل: 419 عدد: 156) على كافة الملك المذكور
من طرف:
- المهدى جودار بن ابريك

فائدة:

- القرض الفلاحي للمغرب

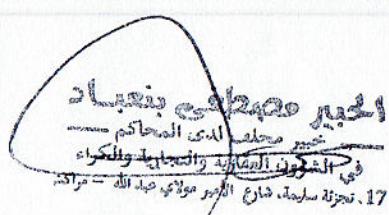
II. الانتقال إلى عين المكان وتحديد موقع ومشتملات العقار

لقد قمنا بالانتقال إلى موقع العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري 226793/04 منذ توصلنا بالأمر

والمتوارد بمراكب المنارة المحاميد 5 وهو عبارة عن شقة بالطابق الأول حيث وجدنا السيدة نادية النحاجي
الحاملة للبطاقة الوطنية 608579 E هي التي تستغل العقار شخصياً رفقة عائلتها على شكل عقد رهن بمبلغ
قدره 140000.00 ألف درهم، وتبيّن لنا أن الشقة تحتوي غرفتان وببهو وصالون مطبخ ومرافق صحي، وأيضاً

حالة البناء والتزيين في حالة جيدة.

وبحسب شهادة الملكية فمساحة العقار موضوع الخبرة هي 91 متر مربع





صورة خارجية لموقع العقار موضوع الخبرة

اقتراح ثمن افتتاحي للعقار موضوع الخبرة للبيع بالمزاد العلني .III

قبل تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني المذكور، قمنا باستشارة كل من له علاقة بمجال العقار بالمنطقة والجوار، وبعد الدراسة والتحليل المعطيات المستقاة من خلال البحث في سوق العقار وأخذنا بعين الاعتبار حالة البناء وتزيين العقار وكذا موقعه الجغرافي والخبرات السابقة بنفس المنطقة

وعلى ضوء ذلك قمنا بتحديد ثمن المتر المربع في 5000.00 درهم وبالتالي قيمة العقار هي:

$$45500 \text{ درهم} \times 91 \text{ متر مربع} = 455000.00 \text{ درهم}$$

وبخصم 10% من مجموع ثمن العقار :

$$455000.00 - 10\% \times 455000.00 = 409500.00 \text{ درهم}$$

يكون الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني هو :

$$455000.00 - 45500.00 = 409500.00 \text{ درهم}$$

(أربعمائة وتسعة ألف وخمسمائة درهم).

وبذلك أكون قد انتهيت المهمة التي كلفت بها ولمحكمتكم الموقرة واسع النظر.

إمضاء الخبير القضائي

الخبير ٤٢٩ في بنعبيرا
شئون مجلس لدى المحاكم
حي الشورى العازل والمعاليه والكراء
برقة ساحة دار الإفتخار شارع الله - مراكش
17

المرفقات: - شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة -



Digitally signed
by MOHAMED
AIT LAHMADI
Date: 2018.11.28
11:20:04 +01:00



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأموال العقارية بمراكمش المنارة المهمضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية العادلة و
القانونية للرسم العقاري عدد 04/226793 هي كالتالي :

بيانات المالك

الملك المسمى " ملك-12 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/226793 المتكون من:
القسمة المفرزة رقم 12ap ، مساحتها 91 سنتيمتر المشتملة على شقة بالطابق الأول
من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/140304 المتكون من العمارتين
بمراكمش المنارة لمحاميد 5

بيانات المالك

1- المهدى جودار بن ابريك(EL MAHDI JOUDAR BEN BRIK)

بيانات الحقوق العينية والتدميات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

لا يوجد لدى الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا:-
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور
طبقا للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 23/09/2013 (سجل : 333 عدد: 471) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف
مبلغه خمسة مائة الف درهم (500000 ده) بفائدة معدلها 6.27 % سنويا على كافة الملك المذكور +

ق م

من طرف:

المهدى جودار بن ابريك

لفائدة:

القرض الفلاجي للمغرب ()

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

2 - الرهن الجيري المقيد بتاريخ 29/02/2016 (سجل : 372 عدد: 410) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه

تسعمائة واثنان وخمسون الف وثلاثة درهم (952003 ده) على كافة الملك المذكور

ضد:

المهدى جودار بن ابريك.

لفائدة:

المديرية الجهوية للضرائب بمراكش تاركة طريق السويهلة ()

- إنذار عقاري المقيد بتاريخ 02/08/2018 (سجل: 419 عدد: 156) على كافة الملك المذكور

ضد:

المهدى جودار بن ابريك-

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب ()

دبر بمراكش في: 28/11/2018 على الساعة 11 و 20 دقيقة و 1 ثانية

عن المدافع ظ و بأمر منه

سجل المداخيل:

رقم :

مدفع: 100 درهم

بتاريخ: 28/11/2018

طالب الشهادة : المرואزي يوسف