

مراكش في: 11-1-2017

35549

أبي علي أومنصور محمد

خبير قضائي محلف

لدى محكمة الاستئناف

بمراكش

المحكمة الابتدائية بوزارة العدل والمحاكم  
القسم الابتدائي بالمحاكم  
الأوامر المتخذة بتاريخ 11-1-2017  
ورد بتاريخ 11-1-2017

## تقرير خبرة

إلى

السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالتجارية

بمراكش

ملف أوامر عدد: 2017/8103/1367

حكم بتاريخ: 2017/07/12

الأستاذ صابر

بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 2017/7/12 في ملف أوامر عدد 2017/8103/1367 و القاضي بانتدابي لإنجاز الخبرة التي رسمها منطوق القرار المذكور و الرامي إلى الانتقال إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 04/50017 عنوانه حي المسيرة الأولى حرف ب رقم المنزل 153 مراكش و المملوك للسادة حسن الكارح و احمد اقنطوس و عبد الهادي العطار بنسب متساوية من اجل معاينته و تحديد موقعه و بيان عنوانه مع وصفه و معرفة ما إذا كان مشغولاً أو شاغراً أو من يشغله و بأية صفة و بأي مستند و مطالبته بالإدلاء بصورة من عقد الكراء إن وجد أو بأي توصيل من الكراء يتوفر عليه و على ضوء ذلك تحديد ثمنه الافتتاحي لانطلاق السمسرة لبيعه بالمزاد العلني وذلك من اجل تسديد الدين المستحق مع الفوائد القانونية لفائدة شركة وفا ايموبيلي في ش م ق ملف حجز تنفيذي عدد 2014/186.

### المخابرة مع مصلحة المحافظــــــــــــــــة

اثر توصلي بالأمر وبعدهما اطلعت على الصك العقاري عدد 04/50017 بالمحافظة العقارية المنارة جليز مراكش  
تبين لي أن مساحتها 2م81  
يملكه لحد الآن السادة حسن الكارج و احمد اقنطوس و عبد الهادي العطار بنسب متساوية ثمن شرائه 620 ألف درهم بتاريخ 2006/4/7.  
التكاليف المنصبة على العقار: رهن الأول: كناش عدد 232 رقم 1312 بتاريخ 2006/4/27.  
الرهن الثاني: كناش عدد 232 رقم 1313 بتاريخ 2006/4/27 ضمنا لدين قدره ( 206000 درهم).  
إنذار عقاري: كناش عدد 297 رقم 1193 بتاريخ 2011/4/15 ضمنا لنفس المبلغ.  
حجز تنفيذي: كناش عدد 346 رقم 66 تاريخ 2014/6/23.

### الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة:

بتاريخ 2017/8/31 انتقلت إلى العقار ذي الصك العقاري عدد 04/50017 الكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه ولما طرقت باب المنزل عدة مرات فلم يجبني احد ولم أتمكن من الدخول إليه لوصفه و تحديد مشتملاته اكنفيت بمعاينته من الخارج.  
وبعد أن اطلعت على عقد الشراء اتضح لي أنها تشتمل على ثلاث طوابق.  
الطابق الأرضي: يحتوي على 3 غرف + مرحاض + مطبخ  
الطابق الأول: هو أيضا يحتوي على صالون + غرفتين + مطبخ + مرحاض.  
الطابق الثاني: نفس المواصفات  
بناؤها بالإسمنت المسلح و الحديد وفي حالة متوسطة و تتوفر على جميع المرافق الضرورية كالماء و الكهرباء و الواد الحار وهي مشغولة من طرف مالكيها كل واحد يشغل طابق حسب أقوال احد الجيران.

### تحديد الثمن الافتتاحي:

نظرا للعناصر المكونة للعقار بما في ذلك الموقع والمساحة و البناء.

واعتمادا على بعض عناصر المقارنة بالمنطقة وكذلك الظروف الاقتصادية العامة. ونظرا للانكماش الاقتصادي وتأثيره على سوق العقار.

### قيمة العقار

اعتمادا على مساحة العقار وموقعه.

واعتمادا لكون العقار يدخل في المدار الحضري لعمالة المنارة جليز مراكش.

وحيث تعذر بيع العقار رغم عرضه للبيع عدة مرات و ارتأت المحكمة إحالة القضية من جديد على خبير آخر من اجل تحديد ثمن افتتاحي جديد و مناسب لبيعه بالمزاد العلني.

لذا فإنني اقترح و احدد مبلغ العقار ذي الرسم العقاري عدد **04/50017** في مبلغ إجمالي قدره ( 400.000 ) ألف درهم بحسب **4938** درهم للمتر المربع لانطلاق السمسرة لبيعه بالمزاد العلني.

ويمكن أن يتصاعد هذا المبلغ إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

و بهذا اختم تقريرى و لمحمتكم الموقرة واسع النظر

أيدى عن توقيع الخبير  
عبد الملقط محمد  
أيت علي الوهنصور  
عروض المعاش زينة . قبة ابن تافع د 41  
067-09.09.03 044.38.44.71