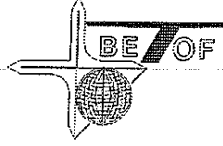


48634

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



تاديست خالد

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

المحكمة التجارية بمراكش
ملف حجز عقاري عدد 2014/663

تقرير خبرة

مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار
المملوك للسيدة كريستيان ريفادالا
ذي الصك العقاري عدد 43/8620

TADDIST Khalid
Inscrit au Tableau de l'ONIGT
Apt. 9, Imm. 2, Complexe Habous
Av. Allal El Fassi - Marrakech
Tel: 0524 33 19 19 - Fax: 0524 33 16 81

يناير 2017

D4688

مراكش في

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية
بمراكش



المرجع : ملف حجز عقاري عدد : 2014/663
الموضوع : إجراء خبرة عقارية

انطلاقاً من الأمر القضائي الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش
بتاريخ 2016/12/30، والقاضي بإجراء خبرة عقارية على الصك عدد 43/8620
المملوك للمنفذ عليه كريستيان ريفادالا.

وتبعاً لشهادة التسليم المؤرخة بـ 13 يناير 2017 القاضية بتبليغ هذا الأمر
القضائي.

فإنني أضع بين أيديكم مجموع ما توصلنا إليه من معلومات في إطار هذه الخبرة
والذي فهرسته كما يلي :

I / المعاينة الميدانية وتحديد عنوان العقار بدقة.

II / وصف العقار وتحديد التكاليف والتحملات المنصبة عليه.

III / تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق السمسرة العلنية.

I/ المعاينة الميدانية وتحديد عنوان العقار بدقة :

انطلاقاً من البحث الذي أجريناه على مستوى مصلحة المسح الطبغرافي فرع سيدي يوسف بن علي، وكذا مصلحة المحافظة العقارية للحصول على شهادة الملكية للصك عدد 43/8620 موضوع الخبرة وأيضاً التصميم العقاري لهذا الصك (لطفاً أنظر شهادة الملكية والتصميم العقاري للصك عدد 43/8620 رفقته).

وبعد تنزيل التصميم العقاري وإحداثياته على الخريطة الإجمالية الجوية والطبوغرافية، تم ضبط موقع العقار وتمت المعاينة تبعا لذلك بتاريخ 26 يناير 2017.

II/ وصف العقار وتحديد التكاليف والتحملات المنصبة عليه :

انطلاقاً من المعاينة الميدانية، بتاريخ 26 يناير 2017، للعقار موضوع الخبرة، واعتماداً على المعلومات المحصل عليها من مصلحة الهندسة الطبوغرافية والمحافظة العقارية، فإن الأمر يتعلق ببقعة أرضية محفظة تحت عدد 43/8620 في اسم السيد كريستيان ريفادالا بمساحة نهائية هي : 1 هكتار 17 آر 60 سنتييار.

العقار هو عبارة عن أرض فلاحية مشجرة، بها تسع شجرات زيتون متوسطة، أربعة أشجار تين كبيرة، نخلة وبعض المزروعات الموسمية (قمح، فصة) (لطفاً أنظر الصورة الفوطوغرافية رفقته).

يقع العقار موضوع الصك العقاري عدد 43/8620 بجهة مراكش- آسفي، عمالة مراكش، مقاطعة سيدي يوسف بن علي، دوار برادة (لطفا أنظر الصورة الجوية الإجمالية رففته)، ويستغل حاليا من طرف شخص يدعى حسن الربيب عن طريق ما يسمى ب "الرباع".

إحداثيات المركز للتحديد المكاني هي :

الأفصول : $x = 259800$ الأرتوب : $y = 111100$

يحد العقار شمالا القباج العربي وشرقا المطلب عدد 04/36850 وجنوبا المطلب عدد 04/36850 وغربا الطريق العمومية بوسع خمسة أمتار، وكل هذه الأراضي المجاورة هي فلاحية بامتياز.

يخترق العقار موضوع الخبرة مصرفان للسقي على طول حدوده الجنوبية والشرقية، وحسب المطلاع عليه من وثائق الوكالة الحضرية لمدينة مراكش، فإن العقار مغطى بوثيقة للتعمير ويتواجد كله بمنطقة Ra المعدة للاستغلال الفلاحي وغير مفتوحة للتعمير، ومسموح فقط بالبنائيات للأغراض الفلاحية والمندمجة مع الوسط

الفلاحي.

TADDIST Khalid
IGT-Inscrit au Tableau de l'ONIGT
Appt. 9, Imm. 2 Complexe Habous
Av. Allal El Fassi - Marrakech
Tél: 0624 39 19 19 - Fax: 0624 39 19 81

ليس بالعقار أي مشتقات أو سياج عدا بعض أشجار الزيتون والتين المذكورة

سألفا.

أما بخصوص التكاليف والتحملات المنصبة على العقار فنذكر ما يلي :

- (1) ارتفاع سيلان المياه المقيد بتاريخ 2003/02/25 (سجل : 23 عدد : 657) عبارة عن مصرف.
- (2) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/07/22 (سجل : 47 عدد : 497) من الرتبة الثانية على كافة الملك المذكور لفائدة مصلحة التسجيل والتبوير.
- (3) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/08/07 (سجل : 47 عدد : 954) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه ثلاثة ملايين درهم (3000000 درهم) بفائدة معدلها 5,82 % سنويا على كافة الملك المذكور زائد الضريبة على القيمة المضافة لفائدة التجاري وفا بنك الممثلة من طرف "وفا عقار".
الشروط على الرهن : منع التقويت، منع الرهن ومنع الكراء.
- (4) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/08/07 (سجل : 47 عدد : 955) من الرتبة الثالثة، ضمانا لسلف مبلغه مليونان وتسعمائة وواحد وأربعون ألف درهم (2941000 درهم) بفائدة معدلها 7 % سنويا على كافة الملك المذكور زائد الضريبة على القيمة المضافة لفائدة التجاري وفا بنك الممثلة من طرف "وفا عقار".
الشروط على الرهن : منع التقويت، منع الرهن ومنع الكراء.
- (5) إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2014/12/15 (سجل : 77 عدد : 683) ضمانا لدين قدره 1437750.82 درهم على كافة الملك المذكور. الرهن المعني : (سجل : 47 عدد : 955) بتاريخ 2009/08/07 لفائدة التجاري وفا بنك الممثلة من طرف "وفا عقار".
- (6) إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2015/02/04 (سجل : 78 عدد : 530) ضمان لدين قدره 2306999.98 درهم على كافة الملك المذكور لفائدة التجاري وفا بنك الممثلة من طرف "وفا عقار".

TADDIST Khalid
JGT Inscrit au Tableau de l'ONIGT
Appt. 9, Imm. 2 Complexe Habous
Av. Allal El Fassi - Marrakech
Tél.: 0524 33 19 19 - Fax: 0524 33 16 81

III/ تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق السمسرة العلنية :

- انطلاقا من المعاينة الميدانية بتاريخ 26 يناير 2017.

- وبلحاظ الموقع المتواجد به العقار والقريب من مركز مراكش ب 8,5 كلمترات.

- بلحاظ المشاريع السكنية والسياحية بالمنطقة القريبة من العقار للذكر لا للحصر (تراب المعدن- الكونف الملكي).

- بحكم القرب من مجموعة من الدواوير بالمنطقة (برادة- زمران).

- بلحاظ الصبغة الفلاحية للمنطقة وللعقار نفسه.

- بحكم الاطلاع على الأثمنة المتداولة بالمنطقة من خلال استقراء آراء الوسطاء العقاريين.

- بحكم أن العقار محفظ ومستقل بذاته.

فإننا نقدر الثمن الإجمالي للعقار ب 120 درهم للمتر المربع الواحد.

وبالتالي يكون الثمن الإجمالي هو :

$$11760 \times 120,00 = 1.411.200,00$$

بالحروف : مليون وأربعمائة وإحدى عشر ألف ومائتي درهم

وبهذا أختتم تقريرتي ولمحكمتكم الموقرة واسع النظر.

والسلام.

FADDIST Khalid
IGT Inscrit au Tableau de l'ONIGT
App. 9, Im. 2 Complexe Habous
Av. Allal El Fassi - Marrakech
Tel.: 0524 35 19 19 - Fax: 0524 35 16 81

5

المرفقات :

- (1) شهادة الملكية للصك عدد 43/8620.
- (2) نسخة التصميم العقاري للصك عدد 43/8620 .
- (3) صورة فوطوغرافية للبقعة.
- (3) الصورة الجوية الإجمالية.

إمضاء :

خالد تاديست
مهندس طبغرافي
خبير قضائي

TADDIST Khalid
IGT Inscrit au Tableau de l'ONIGT
ppt. 9, Imm. 2 Complexe Habous
Av. L'Alal El Fess, Marrakech
Tél. 0524 33 19 14 Fax 0524 33 16 81