

Mohamed AGARD

Expert Judiciaire en Immobilier ☐ ☒ ☐

محمد أكرد

خبير قضائي في الشؤون العقارية ☐ ☒ ☐

33, زنقة يوغوسلافيا, الطابق 2, الشقة 8, جليز, مراكش, الهاتف: 06 58.80.81.25

مراكش في: 2017-11-17

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

- المراجع عدد: 2017/10/16/10

- ملف عقود مختلفة عدد: 2017/8103/1696

- أمر عدد: 1696 صدر بتاريخ: 2017/09/25

- القاضي المقرر: د/ محمد صابر

محمد أكرد
مستشار مقبول في التفتيش العقاري
خبير قضائي في الشؤون العقارية
33 زنقة يوغوسلافيا، طابق 2، جليز، مراكش
الهاتف: 06 58 80 81 25

- تاريخ التبليغ بالمهمة: 2017/10/16

- تاريخ تقديم طلب مهلة أولى:

- تاريخ تقديم طلب مهلة ثانية:

- تاريخ إيداع التقرير:

- مهلة الإنجاز: عشرة أيام

- ملاحظات:

33, زنقة يوغوسلافيا, الطابق 2, الشقة 8, جليز, مراكش, الهاتف: 06 58.80.81.25

مراكش في: 2017-11-17

2017/10/16/10

خبرة

2017/8103/1696

1696 صادر بتاريخ 2017/09/25

د/ محمد صابر

المرجع:

الموضوع:

ملف عدد:

الأمر عدد:

القاضي المقرر:

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

سيدي الرئيس,

بناء على الأمر عدد 1696 الصادر بتاريخ 2017-09-25 عن محكماتكم الموقرة في القضية عدد 2017/8103/1696 الرامي إلى تعييني لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة. أتشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم تقرير الخبرة التي عينت من طرفكم لإنجازها طبقا لما ينص عليه منطوق الأمر المذكور أعلاه المحدد لمهمتي كالآتي:

التنقل إلى عين المكان:

إثر توصلي بالأمر وبعد الاطلاع على وثائق الملف موضوع الصك العقاري عدد 04/123826, المدعو : جناح 2", وبعد البحث في مصالح المحافظة العقارية من أجل ضبط موقع وعنوان العقار المذكور أعلاه, انتقلت إلى عين المكان الكائن بشارع عبد الكريم الخطابي, عمارة رقم 140, الشقة رقم 6, مراكش, وبعدما تيقنت من موقع الشقة موضوع الخبرة على أرض الواقع وجدتها مغلقة, بعد ذلك قمت بالاتصال بحارس العمارة السيد يوسف مزوار, وأخبرته عن مهمتي صرح لي أن السيدة حليلة لعويجة, مالكة الشقة غير موجودة حاليا وأن الشقة فارغة, بعد ذلك قمت بإنجاز المهمة المنسدة إلي اعتمادا على معاينة الشقة من خارجها وعلى بعض التحريات التقنية من مصلحة المحافظة العقارية وعن بعض المعلومات من السكان المجاورين لهذه المنزل.

المعطيات:

موضوع الخبرة يكون العقار المشار إليه أعلاه وهو عبارة عن شقة متوسطة, مساحتها 116.00 متر مربع, مع موقف للسيارات بالطابق تحت الأرضي. الشقة تتواجد بالطابق الثاني المشتملة على صالون, غرفتين, مطبخ صحن حمام, مرحاض ولها شرفة في المطبخ تطل على شارع محمد الخطابي. وصرح لي حارس العمارة المذكور أعلاه أن الشقة كانت مرهونة سابقا.

موقع الشقة موضوع الخبرة جيد ومهم لتواجدها في جليز في مكان ممتاز, ويتوفر على جل المرافق الضرورية من ضمنها النقل الحضري والمتاجر المحيطة بالعمارة, ويكتسي الموقع أهمية بالغة.

بناء العمارة التي تتواجد بها الشقة موضوع الخبرة بناية عصرية قديمة شيء ما, حيث الجدران من الإبريك والإسمنت مدعمة بأعمدة مسلحة بالحديد, السقوف من الياجور الوردي الخاص, الحالة الإجمالية التي عليها العمارة متوسطة.

التجهيزات:

الشقة مجهزة بجميع التجهيزات الضرورية كالماء والكهرباء والواد الحار.

تحديد الثمن الافتتاحي:

أسفرت عملية إخضاع المعطيات المذكورة أعلاه للدراسة والتحليل مع الأخذ بعين الاعتبار العناصر التالية:

- موقع العقار ومساحته.
- نوعية البناء مع التجهيزات.
- جودة المحيط الذي يتواجد فيه العقار.
- جودة وفعالية تهيئة هذا العقار.
- جودة المواصلات التي تربط العقار في المنطقة وعلى صعيد المدينة.
- مراكز المقارنة.
- إضافة كذلك إلى الظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر منها حاليا العقار بصفة عامة.
- واستنادا كذلك على صناعتي الشخصية الناجمة عن الخبرة في الميدان التقني والعملية,
- أسفرت على معرفة القيمة المعقولة لهذا العقار, وبالتالي فإني أقترح على جنابكم أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع الشقة موضوع الخبرة موضوع الصك العقاري عدد 04/123826 هو مبلغ: 605.000.00 درهم.

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي, ولسيادتكم كامل النظر في هذا الموضوع.
وتقبلوا سيدي الرئيس, فائق احتراماتي وتقديراتي, والسلام.

لمضاء: محمد أكرد
مستشار مقبول في التهيئات العمرانية
خبير قضائي في الشؤون العقارية
33 زنتة بوعولافيا ط 2 ش 8 جليز مراكش
الهاتف: 06 58 80 81 25

المرفقات:

- تقرير خبرة: 3
- صورة من شهادة المحافظة: 1



Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

وكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد :
أ- أن الملك المسمى " جناح 2 " ، ذي الرسم العقاري عدد 04/123826 المتكون من:
1- القسمة المفردة رقم 2-2-2 ، مساحتها 1 آر 16 سنتييار المشتملة على شقة وموقف للسيارات بالطابق
التحت الأرضي
ب- 1000/46.96 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد M/26173
المتكون من العمارة الكائنة بمراكش المنارة جليز شارع محمدعبدالكريم الخطابي
هو إلى حد الآن في اسم :

1- حليمة لعويجة (HALIMA LAAOUIJA)
ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيّد بالرسم العقاري الأصلي المذكور ، طبقا
للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .
1 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2008/02/08 (سجل : 255 عدد: 769) من الرتبة الأولى ، ضمانا
لسلف مبلغه سبعمائة ألف درهم (700000 درهم) بفائدة معدلها 5,5 % سنويا على كافة الملك المذكور
من طرف:

حليمة لعويجة

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

2 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2008/04/23 (سجل : 257 عدد: 2356) من الرتبة الثانية ، ضمانا
لسلف مبلغه تسعمائة ألف درهم (900000 درهم) بفائدة معدلها 9 % سنويا على كافة الملك المذكور
من طرف:

حليمة لعويجة

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

3 - حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2011/07/25 (سجل : 300 عدد: 1483) ضمانا لدين قدره
160200 دھ على كافة الملك المذكور

ضد :

حليمة لعويجة

رسم عقاري عدد : 04/123826 الصفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش المنارة

الهاتف : الفاكس :

Tel : Fax :