

MINA TAQUI
Expert Assermentée Prés les Tribunaux

53178
02 JUIN 2016

مدينة تافيلالت
خبيرة محلفة لدى المحاكم

الدار البيضاء في 31 ماي 2016
تقرير خبرة

نسخة مطابقة للأصل

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

مرجعي: 2016/640

ملف رقم: 2016/4/12416

القاضي المقرر: ذ/ خالد يوسف

بين: شركة وفا إيموبيلياي

النائب عنها: ذة/ بسمات وشريكتها

و: حاتم دعلة - نادية بالخطاب

سدي الرئي

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريري هذا المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه والتي سبق لكم أن عينتموني فيها خبيرا.

على الخبر القيام بما يلي

- 1- التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/111773 الكائن بالطابق 3 عمارة ب تجزئة شريفة 2 الرقم 8 و 9 الجديدة.
- 2- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته.
- 3- التوصيف ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- 4- تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار.
- 5- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني.
- 6- تحرير تقرير في الموضوع.

الإجراءات

- بعدما توصلت بالأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء قمت بالإجراءات التالية:
- الإطلاع على الملف المشار إلى مراجعته أعلاه وعلى جميع الوثائق المتعلقة به.
 - الانتقال إلى الأماكن موضوع الخبرة قصد المعاينة.

الإنذار

- بتاريخ 2016/05/31 وعلى الساعة الثامنة صباحا تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى الأماكن موضوع الخبرة والكائنة بتجزئة شريفة 2 عمارة ب الطابق 3 الرقم 8 و 9 الجديدة، توجهنا إلى المحافظة العقارية بالجديدة قصد الإطلاع على الرسم العقاري عدد 08/111773، لكن تصادفنا مع الإضراب العام، وعلى هذا الأساس استعنا بأحد سائقي سيارة الأجرة الصغيرة الذي دلنا على العنوان درب لعفو الزنقة 47 الرقم 5 - الفداء - الدار البيضاء - هاتف: 06.63-36-39-64

نسخة مطابقة الأصل

على أنه في الطريق المؤدية إلى سيدي بوزيد.

وبالفعل توجهنا إلى الطريق المؤدية إلى سيدي بوزيد حيث وجدنا حي الشريفة، وبعد عدة أبحاث وتحريات لدى الساكنة بالمنطقة، حيث توصلنا إلى العقار المذكور، وعندما طرقتنا جرس الطابق 3 لم يجب أحد، وعند استفسار أحد السكان بالعمارة الشقة رقم 7 وسألناها عن المعنى بالأمر أكد لنا بأنه يسكن بالطابق 3، لكن ليس بإستمرار حيث يأتي بعض الأحيان رفقة عائلته.

وصف العقار موضوع الخبرة

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد مساحته ال حقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، ومن خلال المعاينة المنجزة للأماكن المعنية، فإن الأمر يتعلق بعقار هو عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة، وتقع بتجزئة شريفة 2 عمارة ب الطابق 3 الشقة 8 و9 (طريق سيدي بوزيد) الجديدة، وأن المساحة الإجمالية لا تتعدى 88,00 متر مربع. هذا فيما يتعلق بوصف العقار موضوع الخبرة.

التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه

جوابا على سؤال أمر المهمة والرامي إلى التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، ومن خلال المعاينة المنجزة للأماكن المعنية، فإن العقار مشغول من طرف المنفذ عليه وعائلته حسب تصريحات أحد الجيران.

هذا فيما يتعلق بالتنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى إلى تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار، ونظرا للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن بتجزئة شريفة 2 عمارة ب الطابق 3 الشقة 8 و9 (طريق سيدي بوزيد) والذي يعتبر من الأحياء السكنية الجيدة الحديثة بالجديدة، كما أن المواد المستعملة أثناء التشييد والممكن اعتبارها جيدة الجودة، زيادة على أن المنطقة لم تعد بها أراضي قابلة للمساومات العقارية ولو شبه عارية، بالإضافة إلى المساحة العامة والتي لا تتعدى 88,00 متر مربع.

وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المتر المربع في مبلغ

ثمانية آلاف درهم (8000,00 درهم) .

وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي :

قيمة المتر المربع × المساحة العامة

8000,00 درهم × 88,00 م.م = 704.000,00 درهم

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ سبعمائة وأربعة آلاف درهم.

(704.000,00 درهم)

هذا فيما يتعلق بتحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار.

نسخة مطابقة الأصل

نسخة مطابقة الأصل

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

نظرا لكون الثمن الحقيقي للعقار قد تم تحديده، واعتبارا أن العقار سيتم بيعه بالمزاد العلني، فإنه من اللازم خصم نسبة 30% من القيمة الحقيقية .
وعليه تصبح العملية كالتالي :

القيمة الحقيقية - خصم نسبة 30%

704.000,00 درهم - نسبة 30%

إن: نسبة 30% = 211.200,00 درهم

وبالتالي تصبح العملية على الشكل التالي :

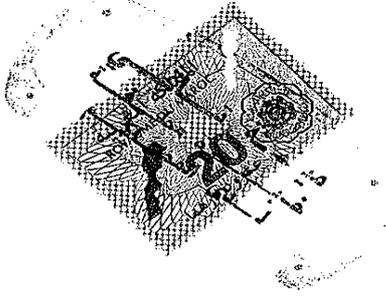
704.000,00 درهم - 211.200,00 درهم = 492.800,00 درهم

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/111773 للملك المسمى " الفردوس 15 " والكائن بتجزئة شريفة 2 عمارة ب الطابق 3 الرقم 8 و9 (طريق سيدي بوزيد) الجديدة في مبلغ أربع مائة وإثنان وتسعون ألف وثمانمائة درهم.

(492.800,00 درهم)

وبالتالي يمكن اعتبار هذا المبلغ كأساس لافتتاح البيع بالمزاد العلني.
هذا فيما يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني.
هذا ما وصل إليه اجتهادنا في الموضوع وبتوقيعنا تكون مهمتنا قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر في الفصل والقول.

الإمضاء : ذة/ مينة تاق



المرفقات:

- نسخة من الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة.
- نسخة من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري.