

MINA TAQUI

Expert Assermentée Prés les Tribunaux

مينة تاقوي

خبيرة محلفة لدى المحاكم

20 JUN 2017

الدار البيضاء في 19 يونيو 2017

تقرير خبرة

مرجعي: 2017/695

ملف رقم: 17/8103/16147

القاضي المقرر: ذ/ خالد يوسف

بين: شركة وفا إيموبيلي

النائب عنها: ذات/ بسمات- العراقي

و: اسلاكن المختار- السايح دلال

السيد الرئيس

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

على الخبير القيام بما يلي

- 1- التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 46/242 والكائن ب 206 زنقة مصطفى المعاني الطابق 4 الشقة رقم 8 حي الحرية الدار البيضاء.
- 2- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته.
- 3- التنصيص 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.

الإجراءات

بعدما توصلت بالأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/06/15 قمت بالإجراءات التالية :

- الإطلاع على الملف المشار إلى مراجعها أعلاه وعلى جميع الوثائق المتعلقة به.
- التوجه للمحافظة العقارية بأنفا قصد الإطلاع على ملف الرسم العقاري المذكور.
- الانتقال إلى الأماكن موضوع الخبرة قصد المعاينة.

الإنجاز

- بتاريخ 2017/06/19 تم التوجه للمحافظة العقارية بأنفا قصد الإطلاع على ملف الرسم العقاري 46/242 حيث تم تسجيل المعلومات التالية :
- أن الملك المسمى " المعاني 11" موضوع الرسم العقاري عدد 46/246 هو في ملكية كل من : السيدة دلال السايح، وطنيتها رقم 72262 ت ، من مواليد 1980/03/11 بالرباط، متزوجة بالسيد المختار اسلاكن.

درب لعفو الزنقة 47 الرقم 5 - الفداء- الدار البيضاء - هاتف: 64-39-36-063

53063

السيد المختار اسلاكن، وطنيته رقم 730703 ب أوه/2014، من مواليد 19976/10/26 بالبيضاء،
تقني فندقي المهنة، متزوج بالسيدة دلال السايح، سكناه ب 89 إقامة ابن زيدون الطابق 15 الشقة
31 شارع أنفا الدار البيضاء

- أن العقار هو عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة، ويقع ب 206 شارع
مصطفى المعاني الطابق 4 الشقة رقم 8 حي الحرية عمالة أنفا الدار البيضاء.
- أن العقار يشتمل على: صالون- غرفة - بيت الخزين- حمام- مطبخ- بلاكارات-
مرحاض- سطح، وأن المساحة الإجمالية لا تتعدى 122,00 متر مربع.
- أن العقار عليه رهن من الدرجة لفائدة البنك بسبب دين تخلذ بذمته.
- وفي نفس اليوم وعلى الساعة الحادية عشر والنصف صباحا تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى
الأماكن موضوع الخبرة والكائن ب 206 زنقة مصطفى المعاني الطابق 4 الشقة رقم 8 حي الحرية
عمالة أنفا الدار البيضاء، وبعد الصعود للطابق 4 وطرق الباب لعدة مرات لم يجب أحد، وعند
استفسار أحد سكان العمارة صرح لنا بأن العقار كانت يستغل كمركز للنداء وأنه منذ مدة طويلة وهو
مغلق تماما، ووجدنا عليه علامات الإهمال.

وصف العقار موضوع الخبرة

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته
وذكر تحملاته، ومن خلال ملف المحافظة العقارية بأنفا خاصة عقد توثيقي محرر من طرف ذة/
أمال مساندة، موثقة بالمحمدية والكائن مكتبها بشارع الحسن الثاني عمارة فروري الطابق 2 الشقة
رقم 5 (مواجهة لمحطة القطار) بالمحمدية، والمورخ بالمحمدية في 2007/03/26 والمسجل
بالمحمدية في 2007/04/12، وحسب المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، وكون الشقة مغلقة،
فإن الأمر يتعلق بعقار هو عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة وتقع بزقنة
مصطفى المعاني الطابق 4 الشقة رقم 8 حي الحرية عمالة أنفا الدار البيضاء، أما المساحة الإجمالية
فهي تتعدى 122,00 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، وحسب تصريحات أحد سكان
العمارة، فإن العقار مغلق منذ مدة.

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 تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار، ونظرا
للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن ب 206 زنقة مصطفى المعاني الطابق 4 الشقة رقم 8
حي الحرية، والذي يعتبر من الأحياء السكنية الجيدة بعمالة أنفا، كما أنه على مقربة من المحكمة
الإبتدائية المدنية، زيادة على كون البناية تعد من البنايات القديمة العهد، كما أن المواد المستعملة أثناء

التشييد والممكن اعتبارها حسنة الجودة، زيادة على أن المنطقة لم تعد بها أراضي قابلة للمساومات العقارية ولو شبه عارية، بالإضافة إلى المساحة العامة والتي لا تتعدى **122,00 متر مربع**. وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المتر المربع في **ثمانية آلاف درهم (8000,00 درهم)**.

وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي :

قيمة المتر المربع \times المساحة العامة

$$8000,00 \text{ درهم} \times 122,00 \text{ م.م} = 976.000,00 \text{ درهم}$$

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ **تسعمائة وستة وسبعون ألف درهم**.

(**976.000,00 درهم**)

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

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%**

$$976.000,00 \text{ درهم} - \text{نسبة } 30\%$$

$$\text{أذن: نسبة } 30\% = 292.800,00 \text{ درهم}$$

وبالتالي تصير العملية على الشكل التالي :

$$976.000,00 \text{ درهم} - 292.800,00 \text{ درهم} = 683.200,00 \text{ درهم}$$

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار الكائن ب **206 زنقة مصطفى المعاني الطابق 4 الشقة رقم 8** هي الحرية عمالة أنفا الدار البيضاء في مبلغ **ستمائة وثلاثة وثمانون ألف ومائتي درهم**.

(**683.200,00 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 تارة

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر عن محكمتمكم الموقرة.

- نسخة من توصيل المحافظة العقارية بأنفا كناش رقم 8895 توصيل رقم 081

بتاريخ 2017/06/19.

