

53107

MINA TAQUI

Expert Assermentée Près les Tribunaux



مدينة تافقي
خبيرة محلفة لدى المحاكم

الدار البيضاء في 10 ماي 2016

تقرير خبرة

مرجعي: 2016/635

ملف رقم: 2016/4/11130

القاضي المقرر: ذ/ خالد يوسف

بين: شركة وفا إيموبيلبي

النائب عنها: ذة/ بسامات وشريكها

و: عبد الصمد بنخاليد

سيد الرئي

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريري 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 33/24445 والكائن بالألفة مجموعة ب الزنقة 90 الرقم 30 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.

6- تحرير تقرير في الموضوع.

الإجراءات

بعدما توصلت بالأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/05/09 قمت بالإجراءات التالية:

- الإطلاع على الملف المشار إلى مراجعها أعلاه وعلى جميع الوثائق المتعلقة به.

- التوجه للمحافظة العقارية للحي الحسني قصد الإطلاع على ملف الرسم العقاري المذكور.

- الانتقال إلى الأماكن موضوع الخبرة قصد المعاينة.

الإجراءات

- بتاريخ 2016/05/10 تم الانتقال إلى المحافظة العقارية للحي الحسني قصد الإطلاع على ملف

درب لعفو الزنقة 47 الرقم 5 - الفداء - الدار البيضاء - هاتف: 06.63-36-39-64

الرسم العقاري عدد 33/24445 حيث تم تسجيل البيانات التالية:

- أن الملك المسمى "وردي 3" موضوع الرسم العقاري عدد 33/24445 هو في ملكية السيد عبد الصمد بنخاليد، من مواليد 1969/04/10، وطنيته رقم 96598 ب ك/2020، متزوج بالسيدة غزلان مغفور سنة 2002.

- أن العقار هو عبارة عن شقة دوبليكس سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة وتبلغ مساحتها 38 الطابق 2 و3 عمالة الحي الحسني الدار البيضاء. لدى المصاحف

- أن العقار عليه رهن من الدرجة الأولى لفائدة البنك بسبب دين تخلذ بذمته.
- وبتاريخ 2016/05/10 وعلى الساعة الثالثة زوالا تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى الأماكن موضوع الخبرة والكائنة بالألفة مجموعة ب الزنقة 90 الرقم 39 الطابق 2 و3 عمالة الحي الحسني الدار البيضاء، وبعد عدة أبحاث وتحريات تم العثور على العنوان المذكور، وعند الصعود للطابق 2 وطرق الباب لعدة مرات لم يجب أحد، وعند استفسار أحد السكان صرح لنا بأن المعني بالأمر يسكن رفقة عائلته، وهو حاليا في العمل.

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 للحي الحسني وعقد البيع التوثيقي وحسب المعاينة الخارجية للأماكن المعنية، فإن الأمر يتعلق بعقار هو عبارة عن شقة دوبليكس سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة وتقع بالألفة مجموعة ب الزنقة 90 الرقم 38 الطابق 2 و3 عمالة الحي الحسني الدار البيضاء، وأن المساحة الإجمالية فهي لا تتعدى 1 آر 44 سنتياري ما يعادل 144,00 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.

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 بالألفة مجموعة ب الزنقة 90 الرقم 38 الطابق 2 و3 والذي يعتبر من الأحياء السكنية الجيدة بعمالة الحي الحسني، 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 144,00 متر مربع.

نسخة مطابقة الأصل

وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المتر المربع في مبلغ
ثمانية آلاف وخمسمائة درهم (8500,00 درهم).
وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي:

$$\text{قيمة المتر المربع} \times \text{المساحة العامة} = 8500,00 \text{ درهم} \times 144,00 \text{ م.م} = 1.224.000,00 \text{ درهم}$$

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ أربع مائة مليون ومائتين
وأربعة وعشرون ألف درهم.
(1.224.000,00 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%

1.224.000,00 درهم - نسبة 30%

أين: نسبة 30% = 367.200,00 درهم

وبالتالي تصبح العملية على الشكل التالي:

1.224.000,00 درهم - 367.200,00 درهم = 856.800,00 درهم

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار بالمزاد
العلني والكائن بالألفة مجموعة ب الزنقة 90 الرقم 38 الطابق 2 و3 عمالة الحي الحسني الدار
البيضاء في مبلغ ثمانمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة درهم.

(856.800,00 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 ويتوقعنا 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 عقد بيع + نسخة من شهادة الملكية.

- نسخة من إنذار عقاري.

