



خالد القاسمي
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم

المحكمة التجارية الدار البيضاء

ملف رقم: 2017/8103/16352

رقم التنفيذ : 2017/8516/957

القاضي المقرر: ذ. خالد يوسف

مرجع الخبر : 2017/13

القاسمي خالد
مهندس معماري خبير قضائي

تقرير خبرة قضائية

6 زنقة أبو عمر الحرث
حي 2 مارس
الدار البيضاء

الهاتف: 0522838016 الفاكس: 0522838128

تقرير خبرة قضائية

الى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجع الخبر 2017/13

القاضي المقرر : ذ. خالد يوسف

ملف رقم: 2017/8103/16352

أمر رقم : 16352

ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/957

رقم ملف الخبرة : 1265

الطالب : شركة وفا امبيلي في شخص ممثلها القانوني

المحامي : ذة. بسمات و العراقي

ضد المطلوب : صالح الدين سعيدة

تقرير الخبرة

مرفوع إلى السيدة رئيسة المحكمة التجارية بالدار البيضاء

السيد الرئيس المحترم :

طبقا لمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية و المادة 20 من القانون رقم 53/95 المحدث للمحاكم التجارية تم تعييني خبيرا قضائيا للقيام بالمهمة التالية:

- 1) التوجه الى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 53/43113 الكائن ب تجزئة الزهرة بقعة رقم 102 الطابق الأول حد السوالم
- 2) تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى اقدميته
- 3) ذكر تحملته و ذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير او مغلقا او مشغولا من طرف المنفذ عليه
- 4) على ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت اجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

1) التوجه الى العقار أعلاه :

بعد توصلنا بالمهمة انتقلنا يوم الثلاثاء 2017/07/11 على الساعة الثانية بعد الزول الى عين المكان : تجزئة الزهرة بقعة رقم 102 الطابق الأول حد السوالم موضوع الخبرة، ذي الرسم العقاري 53/43113 ، ان باب الشقة مغلق و لم نجد أي أحد للتجاوب معنا، وجدنا إسم صالح الدين مكتوب على العدا الكهربي الموجود بباب العمارة (انظر الى الصورة المرفقة)

(2) تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته:
اتضح لنا أن مساحة الشقة موضوع الخبرة هي 60 م² ، حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري الخرائطية المدلى بها في الملف (انظر المرافقات).

موقع العقار و أقدميته : ان العقار هو عبارة عن شقة موجود ب : تجزئة الزهرة بقعة رقم 102 الطابق الأول حد السوالم بعمارة سكنية من طابق أرضي و طبقتان و يحتوي على سبعة شقق بحي معتدل ذو السكن الاقتصادي (انظر الصور) .

(3) ذكر تحملائه و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير او مغلقا او مشغولا من طرف المنفذ عليه :
الشقة موضوع النازلة هي في ملك صالح الدين سعيدة حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري الخرائطية بتاريخ 2017/05/23 (انظر المرافق)
ان الشقة مغلقة في الوقت اجراء الخبرة.

(4) تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية:

حسب المعطيات الميدانية الخاصة و موقع العقار و مشتملاته و كونه في الطابق الاول و وحسب سوق العقارات الخاصة للعمارات ذات الملكية المشتركة فنحدد ثمن العقار في 4.500.00 درهم للمتر مربع.
أي 60 متر مربع * 4.500,00 درهم = 270.000,00 درهم.

الثمن الاجمالي للشقة للمزاد العلني بعد تخفيض 20 % سيصبح:
270.000,00 درهم * 80 % = 216.000,00 درهما

أي الثمن الافتتاحي لبيع الشقة بالمزاد العلني نحدده في مبلغ:
216.000,00 درهم (مائتين وستة عشر ألف درهم)

هذا ما توصلنا له خلال إنجاز المهمة التي عينتمونا لانجازها و لمحکمتم الموقرة واسع النضر.

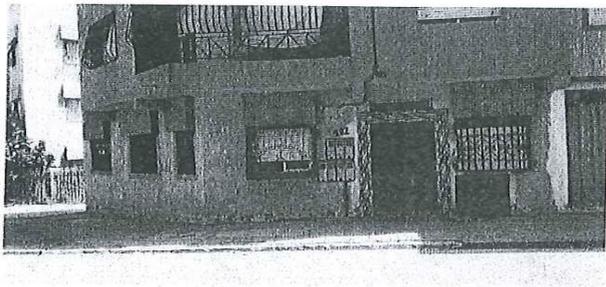
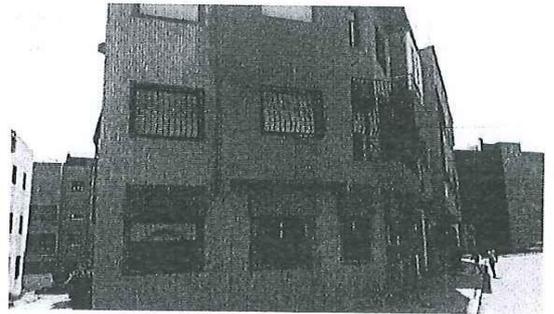
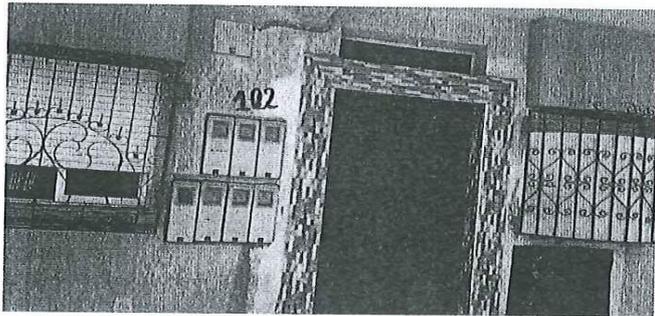
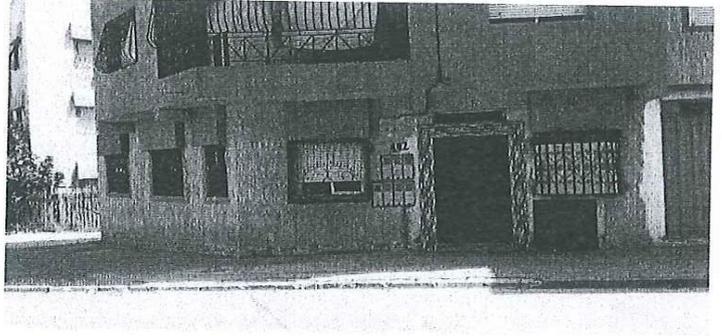
تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير : خالد القاسمي

EL KASMI Khalid
Architecte D.P.L.G
Aut N° : 2343
acselkasmi@gmail.com

المرافقات

- نسخة من الشهادة الملكية المشتركة
- صور للعتار





الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

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

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد الممضي أسفله يشهد :

أ- أن الملك المسمى " الزهراء 3/102 "، ذي الرسم العقاري عدد 53/43113 المتكون من:

أ-1- القسمة المفوزة رقم 5-15، مساحتها 60 سنتيبار المشتملة على شقة بالطابق الأول

ب- 10000/1714 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/20372 المتكون من العمارة الكائنة ب حد السوالم هو إلى حد الآن في إسم :

1- سعيدة صالح الدين (SAIDA SALAHEDDINE)

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحويلات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للتانون و النظام الخاصص لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/08/02 (سجل : 52 عدد: 2894) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه ثلاثمائة وستون الف درهم (360000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

سعيدة صالح الدين

لفائدة:

التجاري وفا بنك

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/08/02 (سجل : 52 عدد: 2895) من الرتبة الثانية ، ضمنا لسلف مبلغه تسعون الف درهم (90000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

سعيدة صالح الدين

لفائدة:

التجاري وفا بنك

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر ببرشيد في: 2017/05/23 على الساعة 12 و 28 دقيقة و 44 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

مجل الداخل :

رقم : 9246

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2017/05/23

طالب الشهادة :

رسم عقاري عدد 53/43113 الصفحة (1/1)

Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد

7 شارع محمد الخامس ص.ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 الفاكس : 022324168

7 boulevard Mohamed V BP 292 Berrechid Tel : 022324791 . Fax : 022324168