

44770

المحكمة التجارية بالدار البيضاء



المرجع : 2012/44
ملف عدد : 2012/4/13262
أمر رقم : 2012/13262
ملف التنفيذ رقم : 2009/243
أمر بتاريخ : 2012/05/07

طالب التنفيذ : شركة وفا ايموبيلي

تنوب عنها الأستاذة بسامات وشريكاتها
- المحاميات بهيئة الدار البيضاء -

المطلوب ضده التنفيذ : طه محمد

نجيب قرموشي

خبير محلف لدى المحاكم

NAJIB OUARMOCHI

Expert Assermenté Près Les Tribunaux

الدار البيضاء في: 2012/06/12

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2012/44
ملف عدد: 2012/4/13262
أمر رقم: 2012/13262
ملف التنفيذ رقم: 2009/243
أمر بتاريخ: 2012/05/07

طالب التنفيذ: شركة وفا ايموبيلي

تنوب عنها الأستاذة بسمات وشريكاتها
- المحاميات بهيئة الدار البيضاء -

المطلوب ضده التنفيذ: طه محمد

سيدي، فضيلة الرئيس المحترم،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقريرتي هذا المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق
لمحکمکم الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2012/05/07 والذي
جاء بمنطوقه مايلي:

ماهية الحكم التمهيدي على الخبير؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 01/68341 وتحديد مساحته الحقيقية بعد
مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقا
أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي
للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز
ذلك بصور فوتوغرافية عند الاقتضاء.

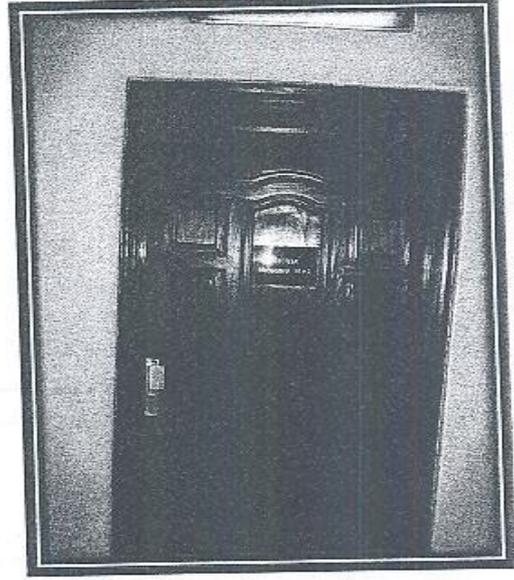
الجواب على النقاط الواردة بالأمر القضائي؟

فور توصلني بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية خاصة مصلحة المسح
العقاري، قصد الاطلاع على الرسم العقاري موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 01/68341
للملك المسمى < لوتيلو 4 > والوقوف كذلك على موقعه، وبعد ذلك، انتقلت مباشرة إلى
العقار موضوع الخبرة حيث وجدت بالمحل السيد طه محمد، الحامل للبطاقة الوطنية رقم
B470375 - حسب تصريحه - وهو دكتور مختص في الطب الرياضي، حيث أن العقار
موضوع الخبرة عبارة عن عيادة طبية للطب الرياضي والفيزيائي والتأهيل، وبعد أن عرفت
بصفتي وموضوع مهمتي قمت بالمطلوب كالتالي:

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم 01/68341 للملك
المسمى < لوتيلو 4 >، شارع عبد المومن، احمد الناصري، الرقم 6، اقامة أهل اكادير،
الطابق الأول الشقة 1، الدار البيضاء.
وهو عبارة عن مكتب بالطابق الأول بحيث يستغل حاليا من طرف المنفذ عليه السيد طه محمد
كعيادة للترويض والطب الرياضي، خاضع لنظام الملكية المشتركة، يحمل الجزء المفروز رقم
9، وتبلغ مساحته حسب معطيات الرسم العقاري 134,00 متر مربع.

ويشتمل على بهو استقبال ، بهو انتظار ، خمس قاعات للترويض ، قاعة للتأهيل ، مرحاض ، غرفتين حيث توجد معدات طبية ، بالإضافة إلى مكتب . ويشتمل كذلك على ما نسبته 70 من أصل 1000 من مجموع الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 1493/د .

صورة بداخل العيادة الطبية



صورة لمدخل العيادة الطبية

ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

1- تحديد الثمن الحقيقي : اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة واخذا بعين الاعتبار عامل الموقع ومستوى الأشغال الثانوية للعقار ، واعتبارا للائتمان المتداولة بالسوق حاليا ، واخذا بعين الاعتبار ارتفاع مستوى أثمان العقارات حاليا ، وذلك بالمقارنة بالعقارات المماثلة من الناحية العملية والمردودية ، بذلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 16.000,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد . وحيث ان مساحة الشقة تبلغ 134,00 متر مربع.

بذلك تكون القيمة الحقيقية للشقة كالتالي :

$$16.000,00 \text{ درهم} \times 134,00 \text{ متر مربع} = 2.144.000,00 \text{ درهم.}$$

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 75% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

$$2.144.000,00 \text{ درهم} \times 75\% = 1.608.000,00 \text{ درهم.}$$

بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع ذي الرسم عدد 01/68341 للملك المسمى < لوتيلو 4 > في مبلغ 1.608.000,00 درهم .. مليون وستمانه وثمانية آلاف درهما.

وبهذا اكون قد أنهيت المهمة المسندة
الى من طرف محكمتكم الموقرة
والتي يبقى لها واسع النظر في الموضوع

الإمضاء:

المرفقات :

نسخة من شهادة الملكية .