

51554

..... المحكمة

..... ملف

..... رقم

.....

ضد

.....



مصطفى أبيض
خبير محلف لدى المحاكم



16, زنقة فوكو الدار البيضاء

الهاتف : 05.22.26.67.76 / 05.22.27.17.37 - الفاكس : 05.22.83.67.06

مصطفى أبيض

Expert Assermenté Prés les Tribunaux

خبير محلف لدى محاكم المغرب

Mustapha ABIED

ملف تجاري

عدد : 2015/4/27719

القاضي: الأستاذ خالد يوسف

المدعي: البنك المغربي للتجارة و الصناعة

محامي: الأستاذة بسمات

المدعي عليه: الونسعيدي فاطمة

مرجع الخبير: 5277

الى السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي،

تبعا للقرار الصادر عن محكمتكم الموقرة و الذي بمقتضاه عينت خبيرا في القضية المشار الى مراجعتها طرته و الذي جاء فيه:

ماهية الحكم

تحديد الثمن الافتتاحي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 12/139832.

القيام بالمهمة

بتاريخ: 2015 انتقلت الى الرسم العقاري عدد 12/139832 وذلك قصد القيام بالمهمة المسندة الي من طرف المحكمة الموقرة و المنصوص عليها اعلاه.

الانتقال الى المحافظة

انتقلت الى المحافظة العقارية قصد الاطلاع على ملف النازلة و هناك تبث لي ما يلي

الوصف الإجمالي

شقة من مساحة 99م² ذي الرسم العقاري عدد 12/139832 و ذلك حي طارق زنقة 16 الرقم 40 البرنوصي الدار البيضاء.

هذا و تجدر الإشارة الى أن الموقع لا باس به و الحالة العامة متوسطة.

تحديد القيمة الحقيقية

- نظرا للموقع الذي يوجد به العقار موضوع النازلة
 - نظرا للمواد المستعملة في البناء
 - وبعد البحث الشخصي الذي قمت به لمعرفة قيمة العقارات بهذه الناحية
- نحدد ثمنها ارضا و بناء في مبلغ 8000 درهم مع تحفيظ نسبة 10% è

و عليه تكون

8000 درهم x 299 م. = 0.9 x 792000 درهم

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني

نحدد في نسبة 20% ما يجب أن يكون عليها التحفيظ

792000 درهم = 80x 633600 درهم

100

و نحدد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار ذي الرسم العقاري عدد 12/139832 في مبلغ 633600 درهم

بدلك تكون مهمتي قد انتهت و الرأي السديد للمحكمة الموقرة
تحت جميع التحفظات الخبير مصطفى أبيض

51554

أبيض

مصطفى

Expert Assermenté Près les Tribunaux
du Maroc



خبير محلف لدى محاكم المغرب



MUSTAPHA

ABIED

☆☆

خبرة

تقرير

☆☆

بأمر من المحكمة التجارية بالدار البيضاء



2015/4/27719

ملف تجاري عدد

القاضي المقرر: الأستاذ "خالد يوسف"

الطالب: "البنك المغربي للتجارة و الصناعة"

محاميه: "مكتب الأستاذة بسمات و شريكها"

المطلوب: السيدة "فاطمة الونسعيد"

تاريخ إجراء الخبرة: 21 يوليوز 2016

16 rue Faucaud 4^e étage - CASABLANCA -

Tél.: 0522 271 737 / 270 539 / 299 885

Fax: 0522 836 706

16، زنقة فوكو الطابق الرابع الدار البيضاء

ملف تجاري عدد : 2015/4/27719
 أمر رقم : 2015/27719 بتاريخ 2015/11/16
 ملف تنفيذ عدد : 2015/630
 القاضي : الأستاذ "خالد يوسف"
 الطالب : "البنك المغربي للتجارة و الصناعة"
 محاميه : "مكتب الأستاذة بسمات و شريكتها"
 المطلوب : السيدة "فاطمة الونسعيدي"
 تاريخ التحويل : 2016/11/23
 مرجع الخبر : 5277

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
 بالدار البيضاء

تقرير تحميلي

سيدي الرئيس المحترم،
 يؤسفنا أن ننهي إلى علمكم أن خطأ ماديا قد تسرب خلال طبع تقريرنا المشار إلى مراجعته طرته و
 الذي جاء فيه ما يلي :

مهمة الحكم

- (1) تحديد موقع الملك ذي الرسم العقاري 12/139832، مدى أقدميته و تحديد مساحته الحقيقية مع ذكر تحملاته و التنصيب ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- (2) تحديد الثمن الحقيقي و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع العقار المشار إليه اعلاه مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

القيام بالمهمة

بتاريخ 23 يوليوز 2016 توجهنا إلى موقع العقار موضوع النزلة، فوجدنا المنزل مغلقا، ثم قمنا باستقصاء المعلومات اللازمة والتقطنا بعض الصور الفوتوغرافية. باعتمادنا على التصميم الطبغرافي و مجموع المعطيات و الوثائق التقنية الأخرى، ثم استنادا على اطلاعنا على السجلات بمصلحة المحافظة العقارية و المسح الخرائطي لعمالة سيدي البرنوصي الدار البيضاء، وبعد تحرياتنا لدى مهنيين و وسطاء بالمنطقة نباشر تقريرنا كالتالي □

(1) الموقع الجغرافي و الوصف الإجمالي للعقار :

يتعلق الأمر بمنزل ركني يدخل ضمن المجال الحضري لعمالة سيدي البرنوصي الدار البيضاء، متواجد بحي طارق زنقة 16، الرقم 40، سيدي البرنوصي الدار البيضاء. المساحة الإجمالية للعقار موضوع خبرتنا هي 99 سنتيار (99 م²)، على شكل منزل من مجموع ثلاث مستويات (R²+)، بناياته في حالة جيدة على الرغم من قدمها، تجهيزاته عادية الجودة و نظرا لكون العقار مغلقا لم نتمكن من معاينته من الداخل و لم نحصل على معلومات بخصوص القاطنين به. يتواجد العقار بحي شعبي، يطل على زنقة واسعة و هو قريب من جل المرافق و التجهيزات الحيوية الضرورية المتاحة بالمدينة، ويتميز الحي باكتظاظ سكاني متوسط.

مصطفى أبيض
 خبير محلف لدى محاكم المغرب
 في الشئون العقارية
 Mustapha ABIED
 Expert Assementé près les Tribunaux du Maroc
 dans les Affaires Immobilières

(2) الوضعية القانونية :

على ضوء السجلات التي اطلعنا عليها بالمحافظة العقارية و المسح الخرائطي لعمالة سيدي البرنوصي الدار البيضاء قمنا بتلخيص المعلومات في الجدول التالي :
(مستخلص من سجلات المحافظة العقارية)

<u>الرسم العقاري</u>	12/139832 :
<u>اسم العقار</u>	: "دار الحنصري"
<u>الموقع</u>	: حي طارق زنقة 16، الرقم 40، سيدي البرنوصي الدار البيضاء
<u>المساحة</u>	: 99 سنتيار (99 م ²)
<u>المحتوى</u>	: أرض بها بناية من سكن و مخزن بالطابق الأرضي و طابقين علويين
<u>المالك</u>	: السيدة "فاطمة الونسعيدي"
<u>الرهون</u>	: رهن رسمي مقيد بتاريخ 2012/01/25 (سجل : 71 عدد : 1910) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه مليون و سبعمائة و خمسون ألف درهم (1.750.000,00 دهم) لفائدة "البنك المغربي للتجارة و الصناعة"

(3) تحديد القيمة التجارية :

كما جرت العادة بمكتبنا قمنا بتحقيقتنا لدى مهنيين و مختصين من منعشين و وكلاء عقاريين في شأن الأثمنة المتداولة بالمنطقة، ليتبين لنا أنهم يحددون القيمة التجارية الحالية لعقارات مماثلة للعقار موضوع خبرتنا أرضا في مبلغ 13.000,00 درهم
للمتر المربع و بناء في مبلغ 2.000,00 درهم
للمتر المربع المغطى نضرا لتقادم بناياته، و عليه تكون القيمة الإجمالية للعقار "دار الحنصري" كالاتي :

$$1.881.000,00 \text{ درهم} = (3 \times 99 \times 2.000,00) + (99 \times 13.000,00)$$

(4) تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني :

نحدد في نسبة 20 % ما يجب عليه التخفيض، و عليه يكون الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار المسمى "دار الحنصري" ذي الرسم العقاري عدد 12/139832 بالمزاد العلني كالاتي :

$$1.504.000,00 \text{ درهم} = 0,80 \times 1.881.000,00$$

(مليون و خمسمائة و أربعة آلاف درهم)

و بذلك تكون مهمتنا قد انتهت و نسلم هذا التقرير للاقتضاء و الإدلاء به عند الحاجة.

حرر في الدار البيضاء بتاريخ 25 يوليوز 2016

تحت جميع التحفظات
الخبير مصطفى أبيض