

3304

# بركاش الحسين

مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم

منزل كمال شارع الشيخ السعدي شقة 3 احشاش - أكادير

دراء الملحقية الحضرية تالبرجت - الهاتف : 17 29 40 0637 - 20 27 40 0610 - 00 34 22 0528 Tél\_Fax

أكادير في: 2019/06/03

تقرير  
مرفوع إلى السيد  
رئيس المحكمة التجارية  
بأكادير

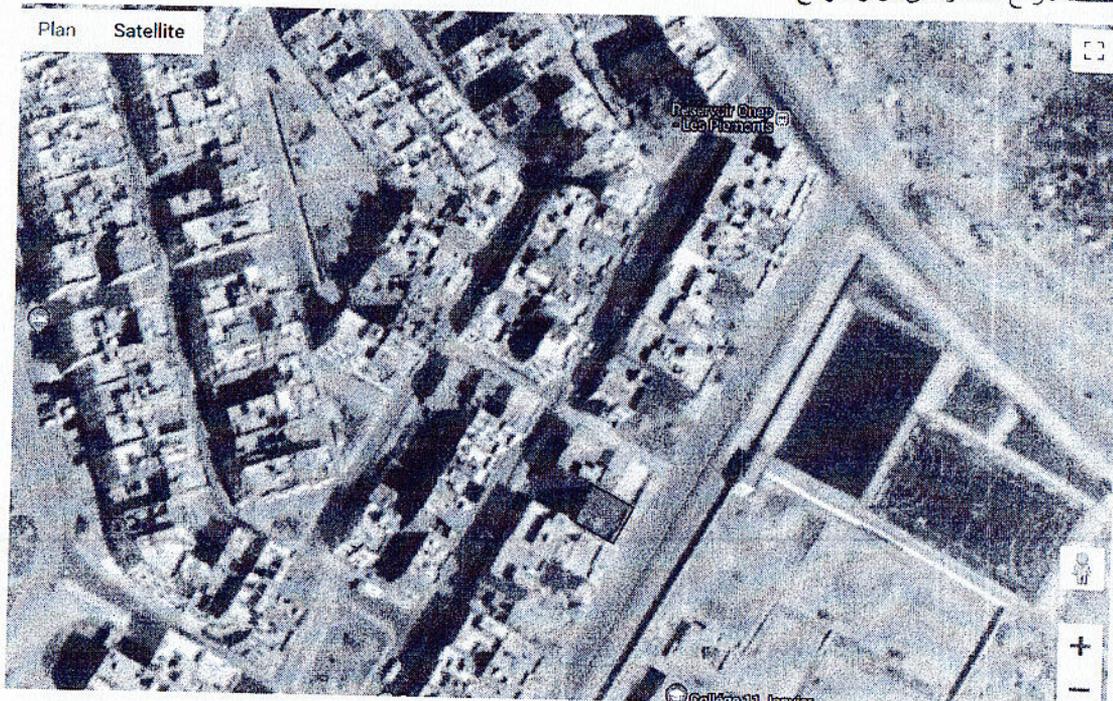
محكمة	: المحكمة التجارية بأكادير.
رقم الملف	: 2019/1010.
حكم عدد	: 2019/1010.
تاريخ	: 2019/03/26.
المدعي	: القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني الكائن مقره بساحة العلويين الرباط.
النائب عنه	: الأستاذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش .
المدعى عليه	: عادل خليل صبار ، الكائن بشارع تيفلت قبالة الثانوية الاعدادية 11 يناير
ملف	: الحي المحمدي 1-54 أو بشركة كهرياء سناء شارع الشيخ السعدي تالبرجت أكادير .
	: اوامر مبنية

## 6. الصور



الصورة رقم 1 للعقار المحجوز

تموقع العقار على أرض الواقع



سيدي الرئيس:  
تبعاً للأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة بتاريخ 2019/03/26. والرامي الى تحديد ثمن افتتاحي لبيع العقار المشار الى مراجع ملفه أعلاه أرفع الى حضرتكم نص التقرير الذي تم اعداده في هذا الشأن وذلك في الفقرات التالية:

## 1. مهمة الخبير

الاجراءات الاولى:

- 1-1. استدعاء اطراف النزاع ووكلائهم لحضور انجاز الخبرة .
- 1-2. تحديد ثمن افتتاحي جديد لإنطلاق المزاد العلني المتعلق بالعقار المحجوز موضوع ملف التنفيذ 2018/2807 يكون أدنى بقليل من القيمة المعقولة للعقار استناداً الى موقعه ومساحته ومشمولاته ووجه استغلاله والتمن الذي بيعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة لإجراء الخبرة .

## 2. استدعاء أطراف الدعوى

في يوم 2019/04/30 تم توجيه استدعاءات لأطراف الدعوى ووكلائهم بطريقة قانونية من أجل طلب الحضور إلى مكتبنا ثم الإنتقال الى العقار المحجوز لإجراء المعاينة وذلك في يوم 2019/05/15 على الساعة الرابعة بعد الزوال. الرسائل الموجهة الى الاطراف:

- القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني الكائن مقره بساحة العلويين الرباط . (عن طريق كاتب دفاعه)
- الأستاذة زينب العراقي محامية بهيئة مراكش (عن طريق كاتبها) .
- عادل خليل صبار ، الكائن بشارع تيفلت قبالة الثانوية الاعدادية 11 يناير الحي المحمدي 1-54 أو بشركة كهرباء سناء شارع الشيخ السعدي تالبرجت أكادير (عن طريق مفوض قضائي).

## 3. الانتقال الى عين المكان

في يوم 2019/05/15 على الساعة الرابعة بعد الزوال انتظرنا في مكتبنا حضور أطراف الدعوى فتبين إلينا غياب الجميع بعد ذلك انتقلنا إلى العقار المحجوز فبدأنا بمعاينته.

• وصف العقار:

فور وصولنا قمنا بالنقر على بابه الرئيسي فأجابت سيدة حيث قمنا باستفسارها عن الطرف المدعى عليه فأبت إعطائنا أي معلومة وانصرفت , بعد استفسار بعض الجيران صرحوا أن المدعي يقطن بالعقار المحجوز رفقة عائلته. يسمى الملك- الحي المحمدي 1-54 , يقع في منطقة مجزئة , عدد رسمه العقاري هو 09/120641 وهو عبارة عن بقعة أرضية , مساحتها 117 متر مربع , بني عليها بناية ذات طابق سفلي و طابقين علويين سكنيين و سطح , أمام البناية حديقة ومخبأ للسيارة , الكل محاط بسور الذي به بابين باب كمدخل المنزل وباب اخر كمدخل للسيارة , تحتوي البناية على واجهة رئيسية عرضها 10 متر تقريبا مطلة على شارع معبد عرضه 18 متر تقريبا, الملك كائن بشارع تيفلت أمام الجانب الأيمن للثانوية الاعدادية 11 يناير الحي المحمدي 1-54 عمالة أكادير إدواتانان .

• انظر الصورة رقم 1

• أنظر موقع العقار على أرض الواقع

## 4. تحديد الثمن الإفتتاحي

بناء على شهادة الملكية ، فمساحة الرسم العقاري عدد 09/120641 المحجوز هي 117 متر مربع. وبعد التحريات التي اجريناها حول الاسعار المتداولة في السوق العقاري لهذه المنطقة و تبعا للمعطيات والمواصفات للعقار المحجوز المذكورة أعلاه في الوصف , وكذا بالنسبة للعقارات المجاورة والتي قمنا بالاستفسار والاخذ بالقياس عنها , و استنادا الى موقعه ومساحته ومشمولاته , حددت سعر المتر المربع أرضا وبنائة في مبلغ :

10.000 درهم للمتر المربع الواحد.

117 م<sup>2</sup> x 10.000 درهم = 1.170.000,00 درهم

وبما أن الرسم العقاري يخضع للمزاد العلني و تبعا للمعطيات والمواصفات للعقار المذكورة أعلاه

، فقد حددت 30 % كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

1.170.000,00 درهم x 30 % = 351.000,00 درهم , أي :

1.170.000,00 درهم - 351.000,00 درهم = 819.000,00 درهم , أي

الثمن اللائق للعقار المحجوز هو:

**819.000,00 درهم**

وبهذا سيدي الرئيس اكون قد انجزت المهمة المسندة الي على وضوء المعاينة الميدانية واعتمادا على الوثائق المدلى بها والراي السديد لمحکمتمكم الموقرة.

تحت جميع التحفظات

الخبير الحسين بركاش

## 5. المرفقات

- الصورة رقم 1
- تموقع العقار على أرض الواقع
- الأمر بالقيام بالمهمة
- الرسائل الموجهة للأطراف مع الاشعار بالاستلام.
- شهادة الملكية للعقار المحجوز.
- ملف التنفيذ عدد 2018/2807
-