

322/1



كمال لحلو

مهندس معماري

خبير قضائي لدى

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

تقرير خبرة

RAPPORT D'EXPERTISE

ملف التجاري رقم : 2016/4/14781

16 مكرر, شارع مولاي يوسف زاوية شارع الحسن الأول, الطابق الأول

إقامة سرور, الدار البيضاء

16, Bis Angle Bd. Moulay Youssef et Hassan 1^{er}, 1^{er} étage, Résidence Sourour, Casablanca
Tél : 05.22.47.07.42/43

كمال لولو

مهندس معماري

خبير قضائي لدى

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

تقرير خبرة

RAPPORT D'EXPERTISE

المحكمة التجارية الدار البيضاء.

ملف التجاري رقم : 2016/4/14781

أمر رقم : 2016/14781

ملف التنفيذ رقم : 2016/517

القاضي المقرر : الأستاذ خالد يوسف .

الطالب : البنك الشعبي المركزي في شخص

ممثله القانوني

نائبته الأستاذة زينب العراقي محامية

بهيئة الدار البيضاء .

المطلوب : السيد عبد العزيز الحيمر

16 مكرر، شارع مولاي يوسف زاوية شارع الحسن الأول، الطابق الأول

إقامة سرور، الدار البيضاء

16, Bis Angle Bd. Moulay Youssef et Hassan 1^{er}, 1^{er} étage, Résidence Sourour, Casablanca
Tél : 05.22.47.07.42/43.

سيدي الرئيس،

بناء على الحكم الصادر عن محكمكم الموقرة في الملف المشار إليه طرته والقاضي بتعييني، بصفتي مهندس معماري خبير قضائي، لإنجاز المهمة الآتية:

1- المهمة:

- * التوجه إلى العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 08/139630، الكائن بمدينة الجديدة.
- * تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها، تحديد موقعه و مدى أقدميته.
- * ذكر ما إذا كان متقلا بتحملات أم لا.
- * ذكر ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- * تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة.
- * تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

2- شهادة الملكية المشتركة.

استصدرت شهادة الملكية تثبت أن المحل موضوع المهمة مسجل بالمحافظة على الأملاك العقارية بالجديدة، للملك المسمى " سلمى 1 " ذي الرسم العقاري عدد 08/139630 المتكون من:
أ-1- القسمة المفروزة رقم 1، مساحتها 1 ار 4 سنتييار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي.
ب- 10000/3612 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 08/85853 المتكون من العمارة الكائنة بالجديدة.
هو إلى حد الآن في اسم: عبد العزيز الحيمر بن بوشعيب (Abdelaziz el himer ben bouchaib).

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا:
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري.

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/07/08 (سجل: 184 عدد: 23) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500.000,00 درهم) بفائدة معدلها 5.8 % سنويا على كافة الملك المذكور.
من طرف: عبد العزيز الحيمر بن بوشعيب
لفائدة: البنك المركزي الشعبي.
الشروط على الرهن: - منع التفويت، منع الرهن،
- الكل وفق الشروط و الإلتزامات المنصوص عليها في العقد.

(طيه الشهادة الملكية).

3- الانتقال إلى عين المكان موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 08/139630:

(أ) تحديد موقعه.

بمجرد توصلي بالمهمة، انتقلت يوم السبت 23 يوليوز 2016 على الساعة العاشرة صباحا، إلى المحل موضوع مهمتي المدعو " سلمى 1 " الكائن بتجزئة النجد 2 التي تطل على شارع خليل جبران بالجديدة، حيث عاينت وجوده.

ب) وصف العقار ومن يستغل المحل :

* وصف العقار :

يوجد العقار موضوع الخبرة المسمى " سلمى 1 " ، بعمارة تتكون من طابق أرضي ، و طابقين علويين .
العقار موضوع الخبرة يوجد بالطابق السفلي للعمارة و يتكون : من شقة معدة للسكنى ، و محل مستغل للخياطة .

حسب تصريحات المكثري السيد عبد الإله الرملي ، الشقة تتكون من : صالون ، غرفتين ، مطبخ ، حمام ، و سطح (cour) .

(طيه الصور الفوتوغرافية)

* من يستغل المحل :

طرقت باب الشقة موضوع الخبرة ففتح لي سيد يقول أن اسمه عبد الإله الرملي دون أن يدلي لي ببطاقته الوطنية ، و صرح لي أنه يكتري الشقة من مالكها السيد عبد العزيز الحيمر مند سنة و نصف تقريبا ، و رفض التصريح بالسومة الكرائية لأنه يعتبرها خصوصية بين المتعاقدين ، و صرح لي كذلك أن المحل المجاور للشقة و التابع للعقار موضوع الخبرة مكري و مستغل للخياطة .

تبين لي من خلال معاينتي ، أن العقار موضوع الخبرة عبارة عن شقة معدة للسكنى بها سطح ، و محل مستغل للخياطة ، العقار يوجد بالطابق الأرضي بتجزئة النجد 2 بالجديدة ، و حسب تصريحات المكثري السيد عبد الإله الرملي العقار في ملك السيد عبد العزيز الحيمر .

العقار مبني في سنة 2012 تقريبا ، و حسب معاينتي العقار يوجد في حالة جيدة .

4- تحديد المساحة الحقيقية :

العقار موضوع الخبرة متكون من شقة ، سطح ، و محل للخياطة .
حسب شهادة الملكية المساحة الإجمالية للعقار تساوي 104 متر مربع و تنقسم كالتالي :
مساحة الشقة و المحل التجاري تساوي 88 متر مربع .
مساحة السطح (cour) 4m x 4 m تساوي 16 متر مربع .

5- البحث عن أئمة العقارات المجاورة .

قمت ببحث دقيق عن الأئمة سواء بإدارة المحافظة العقارية وكذا لدى المستثمرين وأرباب الحرف والمهنيين المتخصصين في ميدان العقار المتواجدين بالمنطقة وذلك من أجل العثور على بعض عناصر المقارنة للأئمة التي تروج بالسوق العقاري بالمنطقة ، فتبين إلي من خلال ذلك أن الأئمة متوسطة بهذه المنطقة ، وذلك راجع لكون هذا العقار يوجد بحي حديث البناء ، بتجزئة النجد 2 بالجديدة .
استنتجت من خلال ذلك أن أئمة الشقق التي تروج بالسوق العقاري بالمنطقة تتراوح ما بين 6.000,00 درهم إلى 6.500,00 درهم للمتر المربع المغطى .
و 3.000,00 درهم إلى 3.250,00 درهم للمتر المربع بالنسبة للسطح .

6- تحديد الثمن الافتتاحي :

بناء على الدراسات و البحوث التي قمت بها وبناء على عناصر المقارنة للأئمة الراجعة بالسوق العقاري في المنطقة ، فإني قومت الثمن المتر المربع المغطى للعقار في مبلغ :
- 6.250,00 درهم للمتر المربع المغطى للشقة و المحل التجاري .
- 3.125,00 درهم للمتر المربع للسطح .

7- رأس المال المجدد :

بالنظر إلى قيمة 6.250,00 درهم للمتر المربع المغطى ، والمساحة الإجمالية للشقة و المحل 88 متر مربع .
و بالنظر إلى قيمة 3.125,00 درهم للمتر المربع للسطح ، والمساحة الإجمالية للسطح 16 متر مربع .
فإن قيمة الرأسمال المجدد يساوي :

$$6.250,00 \text{ درهم} \times 88 \text{ متر مربع} = 550.000,00 \text{ درهم} .$$

$$3.125,00 \text{ درهم} \times 16 \text{ متر مربع} = 50.000,00 \text{ درهم} .$$

القيمة الإجمالية للعقار تساوي : 600.000,00 درهم .

8- التخفيض من القيمة الإجمالية للعقار:

بما أن الأمر يتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني ، و بما أن العقار حديث البناء ، فإني خفضت الثمن المحصل عليه بنسبة 10 % .
وهكذا تبلغ قيمة العقار :

$$540.000,00 \text{ درهم} = \frac{90 \times 600.000,00}{100}$$

9- الخلاصة :

بناء على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة ، والقاضي بتعيني ، بصفتي مهندس معماري ، خبير محلف لإنجاز الأمورية طبقا لما نص عليه الملف المشار إليه أعلاه ، والمتعلقة بتحديد قيمة العقار وقت إجراء الخبرة ، العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/139630 ، المدعو " سلمى 1" الكائن بتجزئة النجد 2 ، بمدينة الجديدة ، إني و حسب اجتهادي وخبرتي وبناء على البحوث والتحريات التي قمت بها ، قد قومت القيمة الافتتاحية لبيع العقار المذكور بالمزاد العلني في مبلغ :

540.000,00 درهم .

(خمسمائة و أربعون ألف درهم) .

بذلك أكون قد أنهيت مهمتي .
وتفضلوا، سيدي الرئيس، بقبول عبارات احترامي وتقديري .

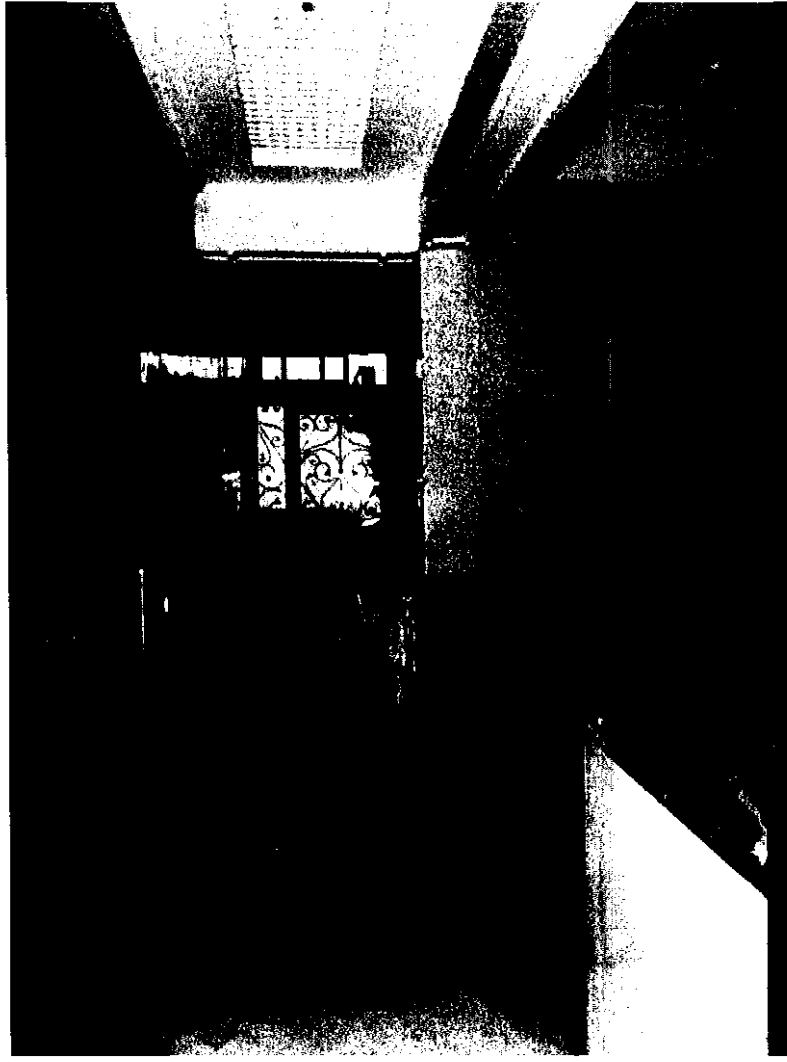
وحرر بالدار البيضاء في 2016/07/25

طيه المرافقات :
- نسخة من شهادة الملكية .
- صور فوتوغرافية .
- صورة فضائية لموقع العقار .



نظرة شاملة عن العقار
موضوع الخبرة ذي الرسم
العقاري عدد 08/139630





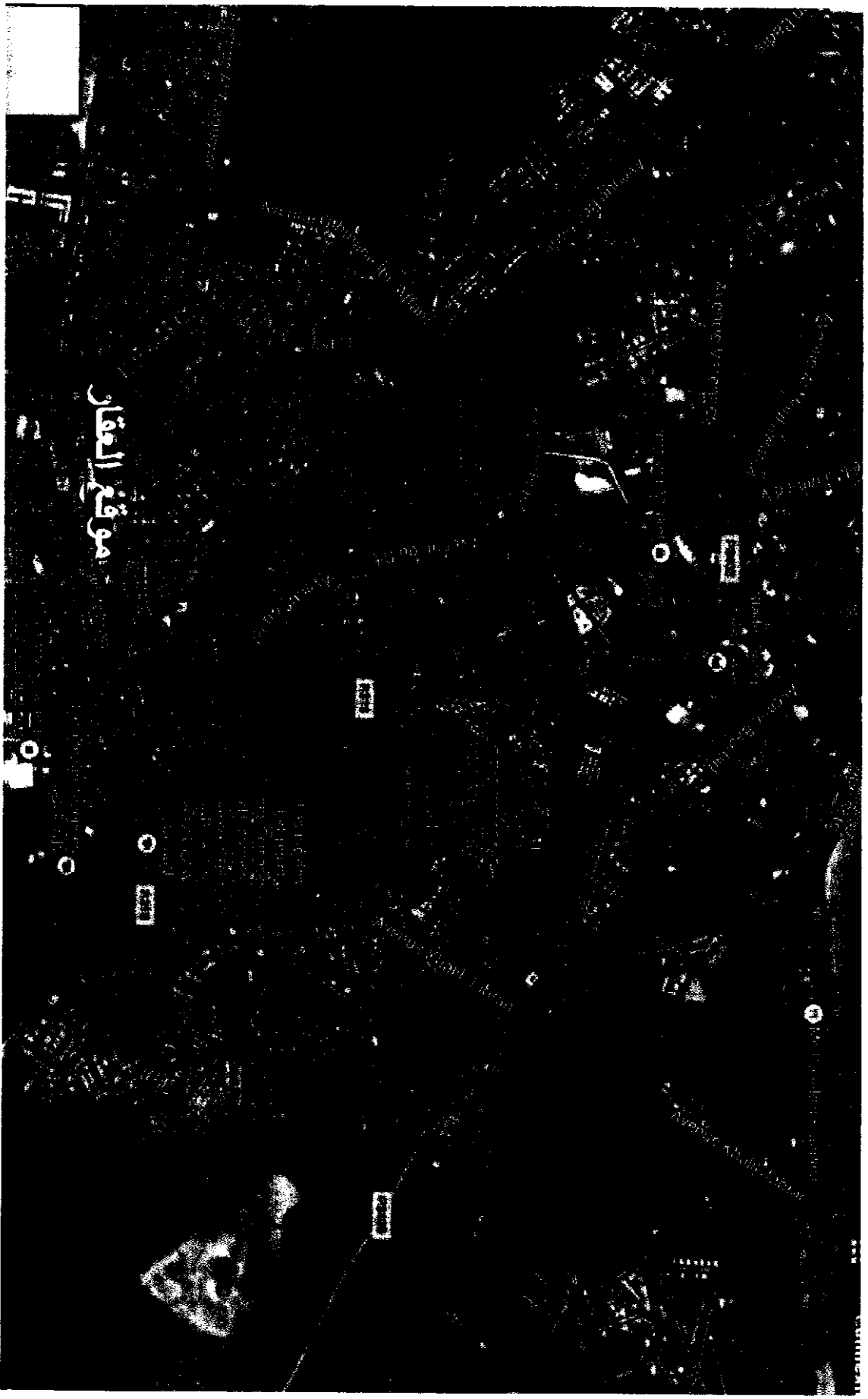
نظرة شاملة عن داخل الشقة موضوع
الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 08/139630





نظرة شاملة عن موقع العقار موضوع الخبرة
ذي الرسم العقاري عدد 08/139630.





صورة فضائية لموقع العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 08/139630