

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

53984

ملف رقم : 2020/8103/20843

تقرير خبرة قضائية
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

احمد سعيد يوس
خبير قضائي مسجل بالجدول الوطني
في الشؤون العقارية

2020
COPIE

ملف رقم : 2020/8103/20843
أمر رقم : 20843
ملف التنفيذ : 2020/8510/2910
بتاريخ : 2020/10/09

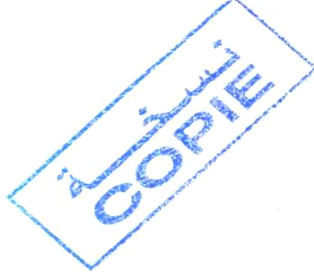
ذ/ المقرر : مونير نكبي

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذتين : بسمات الفاسي الفهري و أسماء العراقي الحسيني.
المحاميتين بهيئة الدار البيضاء.

ضد.

المطلوب : نور الدين ساعف
العنوان : تجزئة حي المحجوبي رقم 69 طريق بنسليمان بوزنيقة
ذي الرسم العقاري عدد : 25/14562

97A شارع حسن الصغير الطابق الأول مكتب رقم 80 الدار البيضاء. الهاتف: 0522.54.20.55
Email : saidyous01@yahoo.fr



إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

تقرير خبرة

السيد الرئيس المحترم

بناء على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة في الملف رقم : 2020/8103/20843
ملف التنفيذ رقم 2020/8510/2910 بتاريخ 2020/10/09 الرامي إلى إجراء خبرة
يتوخى منها ما يلي:

- أولاً : التوجه إلى العقار الكائن بتجزئة حي المحجوبي رقم 69 طريق بنسليمان بوزنيقة
- ثانياً : تحديد مساحة العقار الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك
بالتنصيب وذلك بالتنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف
المنفذ عليه.
- ثالثاً : تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة.
- رابعاً : تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية

تنفيذ المهام

بناء على المهمة المسندة لي من طرف محكماتكم الموقرة، يشرفني أن أقدم لكم تقريراً
شاملاً و مفصلاً يضم مجمل الأبحاث التقنية و العملية التي قمت بانجازها و هي
كالتالي :

الانتقال إلى المحافظة العقارية.

انتقلت إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
(ANCFCC) ببانسليمان و ذلك قصد الإطلاع على الرسم العقاري لتبيان موقع العقار
و المساحة الحقيقية و بعد ذلك انتقلت حيث يوجد العقار موضوع الخبرة .

أولاً: التوجه إلى العقاري ذي الرسم عدد 25/14562

انتقلت بتاريخ 2020/11/02 إلى معاينة العقار موضوع الخبرة الكائن بالعنوان أعلاه،
وجدت مدخل البناية مغلق و عدم وجود حارس لها يوم المعاينة.

ثانياً: تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتفصيل
ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً مشغولاً من طرف المنفذ عليه

إن الملك الذي نحن بصدد المسمى "المحجوبي 69" موضوع الرسم العقاري عدد 25/14562 مساحته 1 آر 41 سنتييار المتكون من عمارة من ثلاثة طوابق علوية و مستودع بالطابق أرضي و هو في اسم:

- السيد : نور الدين ساعف (NOURDINE SAIF)

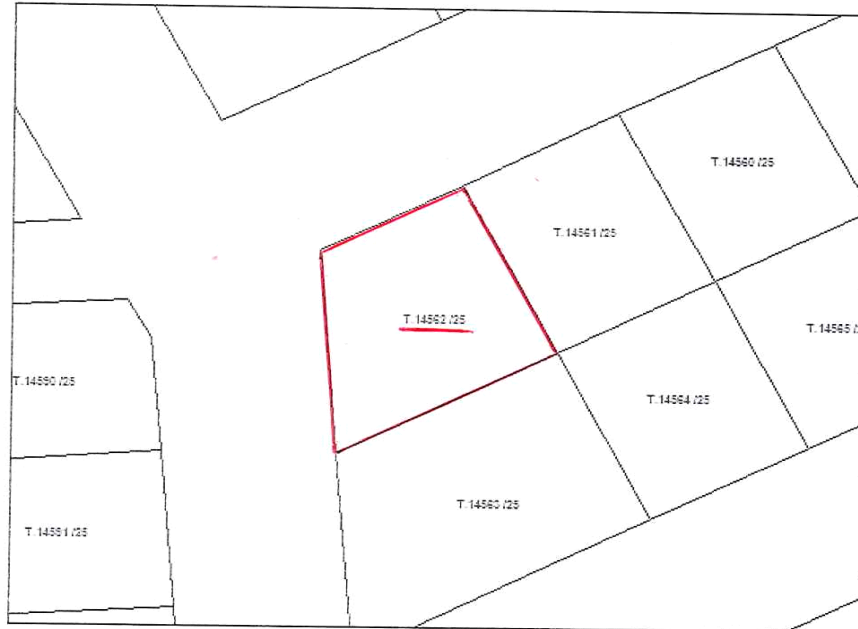
يوجد بالعقار تحملات و تقييدات عقارية:

- 1- رهن رسمي مقيد لفائدة مصلحة التسجيل و التمبر بتاريخ 2005/08/30
- 2- رهن رسمي مقيد لفائدة القرض الفلاحي للمغرب بتاريخ 2008/02/26
- 3- رهن رسمي مقيد لفائدة القرض الفلاحي للمغرب بتاريخ 2009/06/19
- 4- إنذار عقاري لفائدة القرض الفلاحي للمغرب بتاريخ 2016/12/29

تحديد المنطقة المتواجد بها العقار: قمت باستخرجت نسخة من الإحداثيات التي تبين موقع العقار حتى نتمكن من الانتقال إليه

Fiche Signalitique

Propriété numéro: T14562/25



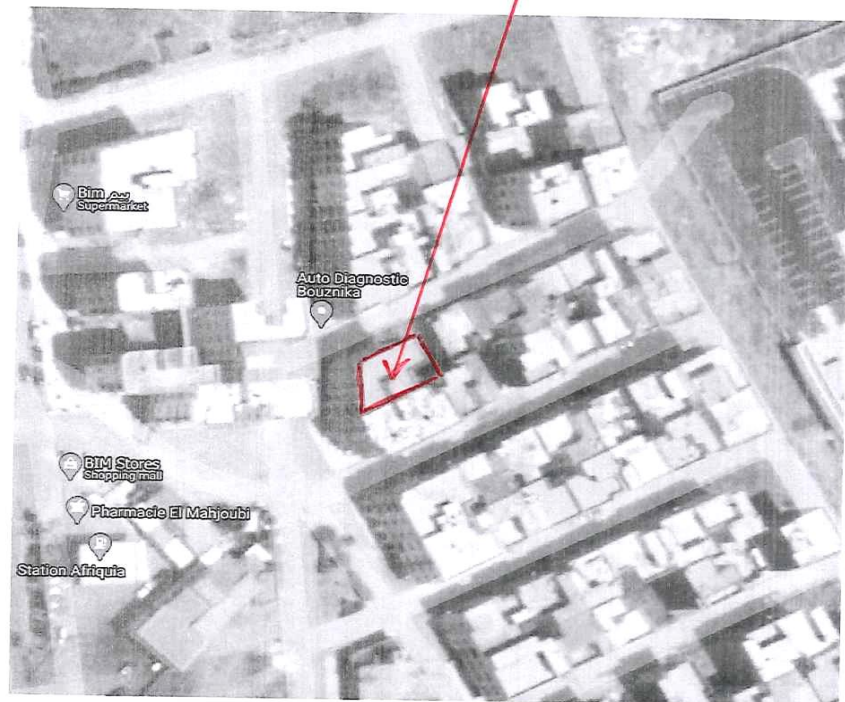
Liste des bornes (4)

Type:	MT
Consistance:	IN
Surface Calculée:	140.44 m ²
Surface Adoptée:	140.535 m ²

Num	X	Y
B170	337 313,33	353 551,61
B165	337 321,4	353 555,88
B167	337 326,91	353 545,18
B171	337 314,36	353 538,53

نسخة
COPIE

المنطقة: يوجد العقار موضوع الخبرة بحي المحجوبي ببوزنيقة في اتجاه طريق بنسليمان





صور فوتوغرافية للعقار موضوع الخبرة عبارة عن بناية من النوع الاقتصادي في حي من المستوى المتوسط لم نتمكن من معاينته من الداخل لكون باب العمارة كان مغلقا.



ثالثا : تحديد قيمة المتر المربع للعقار.

يمكن تحديد قيمة العقار موضوع الخبرة ، مراعيًا في ذلك قيمة الأرض و البناء وموقعه في هذه المنطقة مع المقارنة بمثيلاته في نفس الجهة. و نظرا لحالته، ومواصفاته وظروف استعماله وتبعًا للبحث الذي أجريناه بعين المكان، حول التغيرات التي عرفتھا المنطقة.



إن العقار الذي نحن بصدده عبارة عن بناية من طابق أرضي و ثلاثة طوابق من النوع الاقتصادي و لتحديد قيمته فإننا اعتمدنا على ما هو متداول فعليا في السوق العقارية التي تتلخص في البيانات التالية :

قيمة الأرض : ثمن المتر المربع في المساحة الإجمالية.
 5.500,00 درهم للمتر المربع $\times$ 141 متر مربع = **775.500,00 درهم.**

قيمة البناء : ثمن البناء للمتر المربع في المساحة الإجمالية

الطوابق	المساحة	الثلث	القيمة الإجمالية
الأرضي	141	1.800,00	253.800,00
الطابق الأول	141	2.400,00	338.400,00
الطابق الثاني	141	2.400,00	338.400,00
الطابق الثالث	141	2.400,00	338.400,00
المجموع			1.269.000,00

مجموع القيمتين = 2.044.500,00 درهم

رابعاً : تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

فقد قدرنا قيمة البناية المشار إليها، كما توصلنا لتقويم عقاري جدي في ثمن قدرناه على ما هو متداول فعليا في السوق العقاري. وبهذا فقد توصلنا حسب رأينا لتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ : **1.703.750,00 درهم.** ليرتفع المزاد حسب الطلب.



الخلاصة و النتيجة

أنا الموقع أسفله احمد سعيد يوس خبير قضائي مسجل بالجدول الوطني في الشؤون العقارية

بناء على الأمر المبني على طلب الصادر عن محكماتكم الموقرة الرامي إلى إجراء خبرة لتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني وبناء على الأبحاث الشخصية التي قمت بإجرائها و ما دلت عليه مكاتب المنعشين العقاريين ببوزنيقة، فإننا نقترح القيمة السوقية للعقار ذي الرسم عدد : 25/14562 المسمى " المحجوبي 69 "

قيمة العقار هي : 2.044.500 درهم (مليونان و أربعمائة و أربعون ألف و خمسمائة درهم)
أما انطلاق البيع بالمزاد في : 1.703.750 درهم (مليون و سبعمائة و ثلاثة ألف و سبعمائة و خمسون ألف درهم) ليرتفع هذا المبلغ حسب المزاد.

يبقى للمحكمة الموقرة واسع النظر و الرأي السديد و الأخير لاتخاذهما.

وبهذا تكون مهمتنا قد انتهت
تحت جميع التحفظات الفعلية و القانونية

احمد سعيد يوس
 خبير قضائي محلف
 97، 8 شارع حسن الصغير رقم 80
 الدار البيضاء - الهاتف: 0661 34 38 48