

٤٥٥٨١

الطريق
دستة



المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف رقم 2017/8103/25758

أمر رقم 25758 صدر بتاريخ 2017/9/26

ملف التنفيذ 2012/1139

القرض الفلاحي بالمغرب

ضد

رجاء في الله لدرسية

تقرير الخبرة

ريضى عبد السلام

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

Expert judiciaire Assermenté près les Tribunaux Marocaines

الدار البيضاء في تاريخ 2017/11/08

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء.

المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف رقم: 2017/8103/25758.

أمر رقم 25758 صدر بتاريخ 2017/9/26

ملف التنفيذ 2012/1139

-القرض الفلاحي بالمغربي

ضد:

رجاء في الله ادرسية

سيدي الرئيس المحترم،

يشرفني أن أوافيكم بتقرير المتعلق بالملف المشار إليه طرته أعلاه والذي عينتموني
خبيرا فيه قصد القيام بالمهمة التالية:

التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد: 15/15221 الكائن بتجزئة
خديجة الزنقة 12 الذروة عمالة برشيد ، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها
وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو
مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم
التمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي
لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

القيام بالمهمة:

في التاريخ أعلاه انتقلت إلى المحافظة العقارية ببرشيد وهناك تأكد لي أن الملك
المسمى " خديجة 24 مكرر " ذي الرسم العقاري أعلاه الكائن بالذروة الزنقة 12
مساحته 100 متر مربع ، وهو يتكون من سفلي و طابقين علويين هو في اسم :

حي السدري م 2 زنقة 38 رقم 30 البيضاء، الهاتف-06.66.17.07.90/ 05.22.70.68.17

-ادريسية رجاء في الله ، و انه لا يوجد بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني او تحمل عقاري ما عدا :

(1) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2008/2/11 سجل 35 عدد 1511 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه مليونان و تسعمائة الف درهم 2.900.000,00 درهم على كافة الملك المذكور .

من طرف ادريسية رجاء في الله.

لفائدة القرض الفلاحي بالمغرب

(2) انذار عقاري مقيد بتاريخ 2012/11/7 سجل 58 عدد 2751 ضمانا لنفس الدين حسب شهادة الملكية المدلى بها والمسلمة من المحافظة العقارية ببرشيد بتاريخ 2013/7/8.

التوجه إلى العقار المذكور:

تجزئة خديجة 24 مكرر الزنقة 12 الدروة وهناك وجدت المحل المعني بالأمر مغلقا ولا أحد به ، و هو يتكون من سفلي كتب عليه (سوبيرمارشي) به 3 أبواب حديدية من الجهة اليمنى واثنان من الجهة اليسرى ، الكل مغلق .و العمارة لها واجهتان ، الطابق الأول يظهر بجزء منه بعض الحوائج بالنافذة وهو مغلق ولا وجود لجرس هناك ، والطابق الثاني مغلق بالمرّة ؛ و سألتُ بعض السكان هناك فصرح لي أحد منظفي الأزقة هناك أن بعض الغرف مؤجرة للعزاب ، انهم لم يأتوا إلى المحل إلا في بعض الأحيان ، وزجاج باب العمار مكسر جزء كبير منه و عدم صيانة العمارة حسب ما يظهر من الخارج .
العمارة من سفلي متجر وطابقين علويين و السطح لم يعاين ، وسمعت من بعض الجوار ان صاحبة الملك توجد خارج المغرب مع زوجها ، مساحته الإجمالية 100 متر مربع .

تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة. والتمن الافتتاحي

لانطلاق المزاد العلني.

بناء على المعاينة التي قمت بها هناك خارج العمارة و مرافقها مغلقة و لا من يجيب ، وهي بعيدة عن جميع المرافق العمومية والإدارية وغيرها ولا زالت

تلك الجهة فارغة من السكان ، وبعد البحث الشخصي الذي قمت به هناك ومع بعض الوسطاء العقاريين وبصفة خاصة القرييين من العقار وبعض المنعشين العقاريين وأرباب المهن بنفس المنطقة ، فقد اتضح ان أرض العقار هناك تساوي 4500,00 درهم للمتر مربع و البناء حسب أقدميته وعدم صيانتها و خصوصا الحالة العامة للبنية مع العلم ان المبني من السطح لم يعاين ولم يؤخذ بعين الاعتبار ، المساحة الإجمالية للعقار 100 متر مربع في كل مستوى من المستويات الثلاث من الأرض تساوي 300 متر مربع مع العلم أنه سبق إجراء خبرة أخرى مؤرخة في 2016/12/7 الخبير ذعدنان الرافي.

الخلاصة:

بناء على الاستنتاجات والمعطيات السالفة الذكر فقد حددت ثمن المتر المربع من البناء في مبلغ 1100,00 درهم مع تخفيض نسبة 23 في المائة للحالة التي يوجد عليها ولأقدميته وبيعه بالمزاد العلني و عليه فإن الثمن يكون كما يلي :

ثمن الأرض هو 4500 درهم $\times 100 \text{ م} = 450.000,00$ درهم

و ثمن البناء هو 1100 درهم $\times 300 \text{ م} = 330.000,00$ درهم

780.000,00 درهم

مع تخفيض نسبة 23 في المائة لأقدميته وأغلقه وبيعه بالمزاد العلني وعليه فإن الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني يكون كما يلي :

الحقيقي الإنطلاقي

780.000,00 درهم $\times 0,77 = 600.600,00$ درهم

أقول ان تحديد الثمن الافتتاحي والإنطلاقي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع المهمة هو ستمائة الف و ستمائة درهم هك 600.600,00 درهم ذا وبذلك فإن مهمتي تكون قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير القضائي المحلف

المرفقات:

تصميم من المحافظة العقارية