

76448

رشييد السقا

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

مهندس معماري

52 شارع عبد المومن الطابق الرابع الرقم 46 الدار البيضاء
الهاتف 0522/98/06/39 الهاتف النقال 0661/16/94/95

البيضاء في: 2020/03/12

المحكمة التجارية بالدار البيضاء
البيضاء في: 2020/03/12

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف عدد: 2020/8103/3518

أمر رقم: 3518

ملف التنفيذ رقم: 2020/8516/54

الطلب: البنك الشعبي المركزي.

المطالبة: شركة روني ش.م.م.

المهمة

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء
سيدي الرئيس :

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عينت خبيراً
في الملف المشار إلى مراجعته أعلاه قصد القيام بالمهام التالية:

التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 1569/47 وتحديد مساحته
الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر احتمالاته وذلك
بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف
المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء
الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك
بصور فوتوغرافية.

2- انجاز المهمة

فور توصلني بالأمر القضائي سارعت إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاطلاع على الوثائق المتعلقة بالملف التنفيذي المشار إلى مراجعته أعلاه .

2-1 - الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة :

في يوم الاربعاء 2020/03/11 على الساعة الحادية عشرة صباحا انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 1569/47 الملك المسمى "لينا 342" الكائن بتجزئة لينا شارع المكي الناصري بقعة 342 سيدي معروف- الدار البيضاء و الذي يوجد في ملكية شركة رونيز ش.م.م.

وهناك وجدت بالعقار كلا من حارس الشركة المسمى بلخير حسب تصريحه، و السيدان عبد العالي ايت الشيخ و بودراع رشيد، حارسان قضائيان حسب تصريحها. لم يدلو لنا ببطاقهم الوطنية و لم يسمحوا لنا بالدخول.

3- وصف العقار

من خلال المعاينة الميدانية من الخارج و حسب تصريح حارس الشركة و الحارسين القضائيين، فإن العقار موضوع الخبرة هو عبارة عن شركة تسمى "رونيز" - عنوانها تجزئة لينا بقعة 341-342 شارع المكي الناصري سيدي معروف الدار البيضاء. كانت الشركة متخصصة في صناعة الأحذية و قد توقفت عن العمل منذ اواخر سنة 2018. هذه الشركة توجد على البقعتين 341-342 شيدت عليهما بناية مشتركة متكونة من طابق تحت ارضي و طابق ارضي و ثلاثة طوابق علوية. العقار دي الرسم العقاري 1569/47 موضوع الخبرة مساحته 5 ار و 4 سنتيار. حسب معطيات شهادة الملكية.

4- استنتاجات الخبر

- العقار دي الرسم العقاري 1569/47 موضوع الخبرة مساحته 5 ار و 4 سنتيار. حسب معطيات شهادة الملكية. هو جزء من العقار الذي شيدت عليه شركة رونيز، حيث تم تشيد بناية الشركة فوق البقعتين 341-342. هذين الآخرتين لكل منهما رسم

عقاري خاص به و لم يتم دمج الرسمين العقاريين في رسم عقاري واحد، كما لم يتم تحيين الرسميين العقاريين.
- هناك صعوبة في تحديد ثمن العقار دي الرسم العقاري 1569/47 نظرا لكون البناءات مشتركة و مبنية فوق رسمين عقاريين مختلفين.

5- تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

العقار موضوع الخبرة عبارة عن جزء من شركة رونيذ ش.م.م و التي توجد على البقتين 342-341 شيدت عليهما بناية مشتركة متكونة من طابق تحت ارضي و طابق ارضي و ثلاثة طوابق علوية.

ومن اجل تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني، قمنا بجولة بمحيط تجزئة لينا للتعرف على قيمة العقارات المعروضة للبيع والمجاورة أو المماثلة للعقار موضوع الخبرة. وبالاستشارة مع أرباب بعض المحلات التجارية المجاورة للعقار موضوع الخبرة.

أخذا بعين الاعتبار:
ما سبق ذكره من وصف للعقار وذلك في ما يخص موقعه بحيث يوجد بتجزئة لينا شارع المكي الناصري بقعة 342-341- سيدي معروف- الدار البيضاء و الذي يوجد في ملكية شركة رونيذ ش.م.م.
نظرا لكون البناءات مشتركة و مبنية فوق رسمين عقاريين مختلفين. فإننا نحدد ثمن الجزء الخاص بالعقار دي الرسم العقاري 1569/47 موضوع الخبرة.

وبالتالي فان ثمن العقار موضوع الخبرة هو:

- ثمن الارض :

$$540\text{م}^2 \times 5.000,00 \text{ درهم} = 2.700.000,00 \text{ درهم}$$

- ثمن البناية الجزء الخاص بالرسم العقاري 1569/47.

البناية الخاصة بالرسم العقاري 1569/47 حوالي 15 م عرضا و 20م طولاً.
البناية متكونة من طابق تحت ارضي و طابق ارضي و ثلاثة طوابق علوية.

- ثمن الطابق تحت ارضي :

$$20 \text{ م} \times 15 \text{ م} \times 1.000,00 \text{ درهم} = 300.000,00 \text{ درهم}$$

- ثمن الطوابق العلوية الثلاثة :

$$20 \text{ م} \times 15 \text{ م} \times 4 \times 2.000,00 \text{ درهم} = 2.400.000,00 \text{ درهم}$$

- مجموع ثمن العقار موضوع الخبرة :

$$5.400.000,00 = 2.400.000,00 + 300.000,00 + 2.700.000,00$$

نظرا للمزاد العلني نخفض ثمن العقار ب 10 في المائة 10% :

$$4.860.000,00 = 90\% \times 5.400.000,00$$

(اربعة ملايين و ثمان مئة و ستون الف درهم).

- الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني هو :

4.860.000,00 درهم

و بهذا تكون مهمتي قد انتهت ولمحمتكم الموقرة واسع النظر في الفصل والقول.

تحت جميع التحفظات.

ولكم واسع النظر في الفصل والقول

حرر بالدار البيضاء بتاريخ 2020/03/12

محمد بن عبد الوهاب محلف لدى المحاكم
52 شارع عبد الحميد الأمازيغية، الدار البيضاء
الهاتف : 34 35 34 35 - الفاكس : 34 35 34 35
الفاكس : 34 35 34 35

المرفقات :

صور التي يوجد بها العقار موضوع الخبرة.
نسخة من شهادة الملكية .

الإمضاء: مع تحفظات الخبير



