18/66004

محمد دندان
خبير محلف لدى محاكم المملكة
في الشؤون العقارية ومسح الأراضي
489,شارع محمد الخامس رقم 17
-الرباط-
الهاتف : 0621702507

01 يوليوز 2019

تـــــقرير خـــــبـــرة

محمد دندان
خبير محلف لدى المحاكم
489، شارع محمد الخامس رقم 17
الرباط، النقال 06 66 83 48 52

المرجع: ملف عدد : 62-28-2019

القاضي المقرر: السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط.

الحمد لله،

بناء على الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بتعييني لإجراء خبرة على العقار الكائن بالصخيرات و في إطار نفس المهمة انتقلت إلى عين المكان حيث باشرت مهمتي حسب الحكم المشار إليه أعلاه.

التعريف بالعقار و المعاينة الفنية طبقا للنقط الواردة في الأمر:

1) الإطلاع على وثائق الملف و التعريف بالعقار : العقار عبارة عن منزل يتكون من طابق أرضي و طابقين علويين ، و هو الملك المسمى " عمر47" ذي الرسم العقاري عدد 38/156 يقع بالصخيرات المركز، يشتمل المنزل موضوع الخبرة على شقة بالطابق الأرضي و شقة بالطابق الأول و شقة ثالثة بالطابق الثاني، ذي واجهة واحدة على طريق معبد من عشرة أمتار و مرتبط بشبكة الماء و الكهرباء و التطهير كما يتميز من خلال مظهره الخارجي بجودة البناء – تفضلوا بالاطلاع على الصورة المرفقة.
2) **التأكد من العقار و تحديد مشتملاته و هل وقع به تغيير من وقت الرهن إلى يوم الخبرة**: عند وقوفنا على العقار قمنا بطرق بابه عدة مرات كما عدنا إليه بعد مرور نصف ساعة غير أن أحدا لم يفتح لنا الباب، غيران جيران العقار موضوع الخبرة رقم 45 و رقم 43 أفادوا بأن السيد عبد السلام السريعي لايسكن العقار و انه غير مستغل حاليا و غير مكري للأغيار، و عند اطلاعنا على التصميم للعقار موضوع الخبرة لدى مصالح المسح الطبغرافي للمحافظة العقارية بعين عتيق من أجل تحديد مشتملات العقار انطلاقا من التصميم تبين لنا أن إحداث البناء لم يتم إحداثه بالتصميم و أنه لازال أرضا عارية عكس الواقع.
3) **الاطلاع على الرسم العقاري** : بعد اطلاعنا على الرسم العقاري تبين لي مايلي:

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2 ماي 2008 سجل 1 عدد 2462 بقيمة ثلاثة ملايين درهم ضد السيد عبد السلام السريعي كفيل شركة سافورة لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- الرهن الرسمي بتاريخ 4 يونيو 2010 سجل 8 عدد 935 بقيمة مليون درهم يشمل الرسوم العقارية التالية : 13765/38 و 5867 /38 و 17348 /38 بقيمة مليون درهم ضد السيد عبد السلام السريعي كفيل شركة سافورة لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- الرهن الرسمي بتاريخ 11 مارس 2011 سجل 11 عدد 655 بقيمة ثلاثة ملايين درهم ضد السيد عبد السلام السريعي كفيل شركة سافورة لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- الرهن الرسمي بتاريخ 26 أكتوبر 2011 بقيمة مليوني درهم ضد السيد عبد السلام السريعي كفيل شركة سافورة لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- إنذار عقاري مقيد بتاريخ 7 مارس 2019 سجل 81 عدد 630 ملف عدد 62-28-2019 بقيمة تسعة ملايين درهم لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.

نتيجة الخبرة :

لتحديد قيمة العقار، اعتمدنا على المعايير التالية :

❖ **الوضعية القانونية للعقار** : بعد اطلاعنا على وثائق العقار تبين لنا أن العقار محفظ وبالتالي يعتبر هذا المعيار مؤثر على قيمة العقار من حيث التمويل بالخصوص.

❖ **موقع العقار :** يقع بالعقار بحي سكني يتوفر على جميع المرافق الضرورية للعيش.

❖ **المعيار الاقتصادي** : اعتمدنا على المعيار الاقتصادي و المتمثل في العرض و الطلب للعقارات المجاورة و المماثلة للعقار موضوع الخبرة. و تبين لنا أن هناك شبه ركود بالنسبة للطلب على العقارات.

و بعد استشارة بعض الوكالات و اعتمادا على المبيعات المسجلة في المنطقة اخذا بعين الاعتبار الفوارق نع العقار موضوع الخبرة ، تبين أي أن ثمن المتر المربع يتراوح مابين 8000 و 9000 درهم ، و بالنظر الى كون العقار لايتوفر بعد على إحداث البناء وغير تجاري و تشجيعا لأكبر عدد من المتزايدين فإنني أحدد ثمن المتر المربع في : 6500 درهم للمتر المربع الواحد و عليه يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني محدد كالتالي :

910.000،00 = 140 X 6500 درهم

تسعمائة و عشرة ألف درهم

و هكذا أكون قد أنهيت مهمتي حسب اجتهادي و للمحكمة الموقرة واسع النظر

أمضاء الخبير.
محمد دنـدان
خبير محلف لدى المحاكم
489، شارع محمد الخامس رقم 17
الرباط، التقال 52 48 83 066