

53279

من

العنوان: الدار البيضاء

Tél. Fax : 0528 22 34 60 - 051 02 40

2019/11/12

السيد المختار
العنوان: الدار البيضاء
الهاتف: 0637402927 / 0601531966 - 0698940000
البريد الإلكتروني: expert.daralcalame@orange.ma

السيد
السجارية

المواطن الكائن مقهى بساحة العلوين الرباط.

العنوان:

العنوان: الدار البيضاء C2 حي الداخلة اكادير

سيدي الرئيس:

تبعا للأمر الصادر عن محكمتكم المؤقتة بتاريخ 17/10/2019. والرامي إلى تحديد مهن افتتاحي لبيع العقار المشار إلى مراجع ملفه أعلاه أرفع إلى حضرتكم نص التقرير الذي تم إعداده في هذا الشأن وذلك في الفقرات التالية:

1. مهمة الخبر

الإجراءات الأولية:

- 1-1. استدعاء أطراف النزاع ووكلاهم لحضور لحضور انجاز الخبرة .
- 1-2. تحديد مهن افتتاحي جديد لإطلاق امداد العلني المتعلق بالعقار المحجوز المدعي مختار السوسي 4-47-4 موضع الرسم العقاري عدد 190810 ، موضوع بملف التنفيذ عدد 2018/2471 ، الجاري في ملكية شركة بورفون ، استنادا إلى موقعه ومساحته ومشتملاته ووجه استغلاله والثمن الذي بيعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة لإجراء الخبرة .

2. استدعاء أطراف الدعوى

في يوم 24/10/2019 تم توجيهه استدعاءات لأطراف الدعوى ووكلاهم بطريقة قانونية من أجل طلب الحضور إلى مكتبنا ثم الإنقال إلى العقار المحجوز لإجراء المعاينة وذلك في يوم 30/10/2019 على الساعة الخامسة بعد الزوال.

الرسائل الموجهة إلى الأطراف:

- القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثلها القانوني الكائن مقره بساحة العلوين الرباط ((عن طريق موضوع قضائي)).
- الأستاذة بسمات والعراقي المحاميتان ب الهيئة البيضاء (عن طريق موضوع قضائي)..
- شركة بورفون في شخص ممثلها القانوني ، الكائن برقم 11 بلوك C2 حي الداخلة أكادير (عن طريق موضوع قضائي).

3. الانتقال إلى عين المكان

في يوم 30/10/2019 على الساعة الخامسة بعد الزوال انتظرنا في مكتبنا حضور أطراف الدعوى فتبين إلينا غياب الجميع بعد ذلك انتقلنا إلى العقار المحجوز فبدأت بمعاينته.

• وصف العقار:

يسمي الملك مختار السوسي 4-47-4 موضع الرسم العقاري عدد 190810 و يتعلق الأمر بشقة بالطابق الثاني بمساحة 86 متر مربع والمكونة من القسمة المفرزة رقم 13 و موقف للسيارات بالطابق تحت أرضي بمساحة 8 متر مربع والمكون من القسمة المفرزة رقم 13A ب 1000/91.98 من الأجزاء المشتركة للملك الأصلي موضوع الرسم العقاري عدد 09/74352 والمكون من عمارة تسمى - إقامة بولو 3 - كائنة بحي المختار السوسي أكادير ، لها واجهتين واجهة أمامامية مطلة على شارع رئيسي عرضه 45 متر ، وواجهة جانبية مطلة على شارع رئيسي عرضه 30 متر، تحتوي على ثلاث طوابق علوية سكنية وطابق سفلي تجاري وطابق تحت أرضي وسطح حسب المعاينة الخارجية ، حيث تuder علينا الوصول إلى العقار موضوع الحجز لكون الباب الرئيسي للعمارة التي تحتوي على العقار المحجوز مغلق رغم عدة محاولات النقر على بابها الرئيسي ، وتوفر هذه المنطقة على جميع وسائل العيش الضرورية من ماء و كهرباء وواد حار وجميع مستلزمات الحياة الضرورية.

في يوم 21/11/2019 على الساعة العاشرة عشرة و 40 دقيقة صباحا حضر إلى مكتبنا السيد عبد السلام ربيح حاملا معه بطاقة تعريفه الوطنية رقم 199107 JB بصفته أحد آملاك بالعمارة المحجوز عليها حيث قدم إلينا بعد علمه بقيامنا بإنجاز المعاينة للعقار موضوع الدعوى ثم أدى إلينا بصورة شمسية لعقد البيع للعقار المحجوز وصرح أن العقار موضوع الحجز يقطن به حاليا صاحب العقد المبرم.

• انظر الصور رقم 1 و 2 .

• انظر قواعة العقار على أرض الواقع

٤. تحديد ثمن افتتاحي جديد

بناء على صورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع الحجز، فمساحة الرسم العقاري المحجوز عدد 190810 هي : بالنسبة للشقة بالطابق الثاني مساحتها هي 86 متر مربع.

بالنسبة ل موقف السيارات بالطابق تحت أرضي مساحته هي 8 متر مربع .

وبعد التحريات التي اجريناها حول الاسعار المتدولة في السوق العقاري لهذه المنطقة و تبعاً للمعطيات والمواصفات للعقار المحجوز المذكورة أعلاه في الوصف ، وكذا بالنسبة للعقارات المجاورة والتي قمنا بالاستفسار والأخذ بالقياس عنها ، و استناداً إلى موقعه ومساحته ومشتملاته حددت سعر المتر المربع في مبلغ :

8.000 درهم للمتر المربع الواحد بالنسبة للشقة بالطابق الثاني.

5.000 درهم للمتر المربع الواحد بالنسبة لموقف السيارات بالطابق تحت أرضي .

• بالنسبة للشقة بالطابق الثاني :

$$8 \text{ م}^2 \times 8.000 = 688.000,00 \text{ درهم}$$

و بما أن الرسم العقاري يخضع للمزاد العلني و تبعاً للمعطيات والمواصفات للعقار المذكورة أعلاه ، فقد حددت 25 % كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

$$688.000,00 \times \% 25 = 172.000,00 \text{ درهم ، أي :}$$

$$688.000,00 - 172.000,00 = 516.000,00 \text{ درهم ، أي }$$

$$516.000,00 \text{ درهم ، أي :}$$

• بالنسبة لموقف السيارات بالطابق تحت أرضي :

$$5 \text{ م}^2 \times 5.000 = 40.000,00 \text{ درهم}$$

و بما أن الرسم العقاري يخضع للمزاد العلني و تبعاً للمعطيات والمواصفات للعقار المذكورة أعلاه ، فقد حددت 25 % كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

$$40.000,00 \times \% 25 = 10.000,00 \text{ درهم ، أي :}$$

$$40.000,00 - 10.000,00 = 30.000,00 \text{ درهم ، أي :}$$

الثمن اللازم للعقار المحجوز بأكمله هو:

$$30.000,00 + 516.000,00 = 546.000,00 \text{ درهم}$$

546.000,00 درهم

وبهذا سيدي الرئيس اكون قد انجزت المهمة المسندة الي على وضوء المعاينة الميدانية واعتماداً على الوثائق المدللي بها والرأي السديد لمحكمتكم الموقرة.

تحت جميع التحفظات

الخير الحسين بركاش

٥. المرفقات

• الصور

موقع العقار على أرض الواقع

الأمر بالقيام بملحمة

الرسائل الموجهة للأطراف مع الاشعار بالاسلام.

محضر تصريحات الأطراف.

صورة شمسية لصورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع. الدعوى .

صورة شمسية ملف التنفيذ.

صورة شمسية لعقد البيع للعقار المحجوز

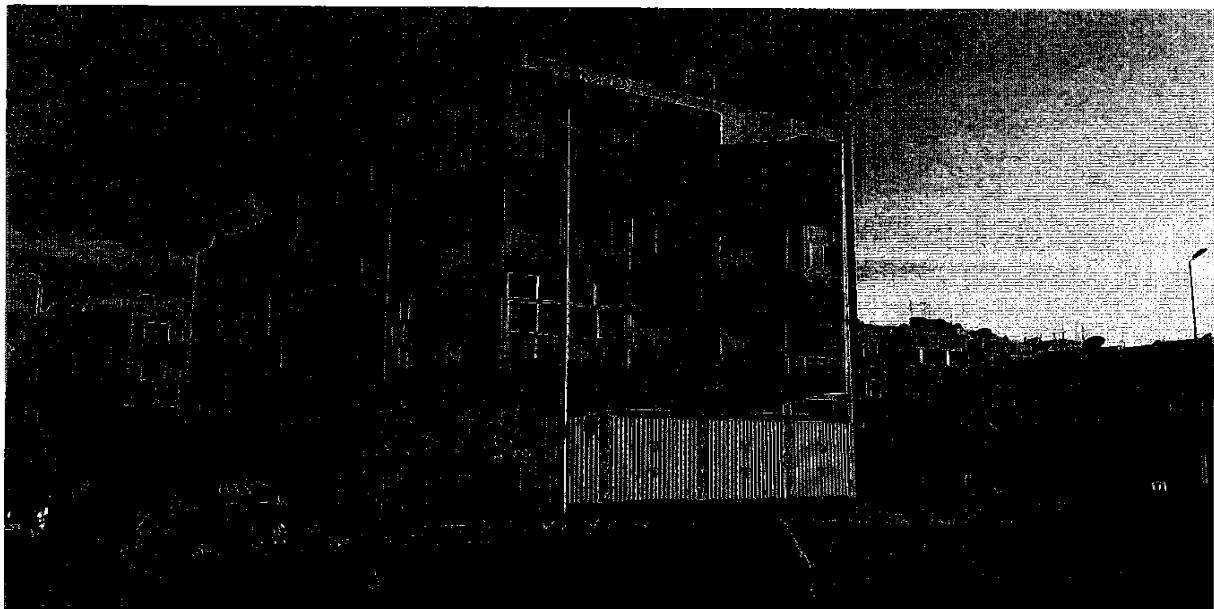
• صورة شمسية لبراءة انتحرفي الونتج كمثل اكليل

3

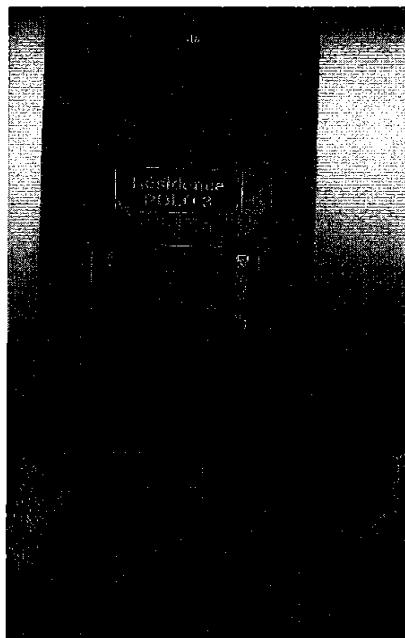
6. الصور

بargach architect
مهندس معماري - خبير قضاي
رقم 3 شارع الشيخ زايد
المنطقة الصناعية اكادير
هـ: 0661511966 / 0528223400
0637402917 / Email: expert.bargach.architecte@gmail.com

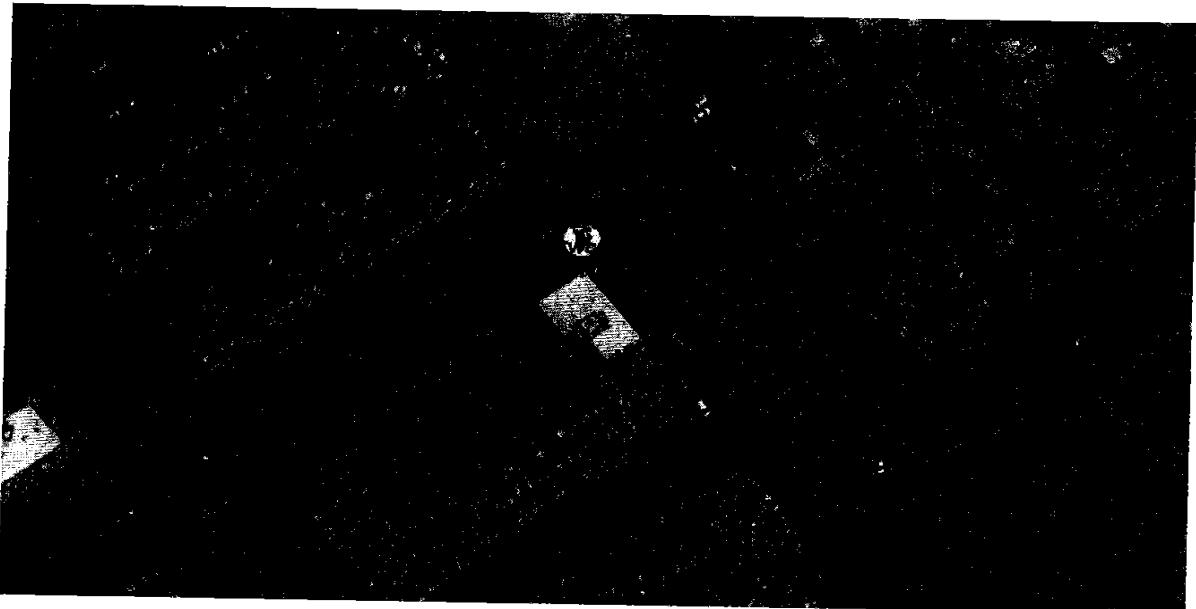
صورة رقم 1 العمارة التي يتموقع بها العقار موضوع الحجز



صورة رقم 2 الباب الرئيسي للعمارة التي يتموقع بها العقار موضوع الحجز



مكان موقع العقار على أرض الواقع



بدرى عاصى الحسلى
مهندس معماري / خبير قضائى
قمر شارع اسكندرى / حشاش أكاديمى
0637402017 / 0661511966 / 0528223400
Email: expert_bargash.architecte@gmail.com