

53279

المستند  
التجارية

إكادير

Tel Fax : 0528 22 34 00 - 06100 210 22 40

2019/11/12

المستند  
التجارية  
إكادير  
0837882917 / 888881988 / 082822401  
Email: expert.dargach.arena@protonmail.com



المستند  
التجارية  
إكادير  
0837882917 / 888881988 / 082822401  
Email: expert.dargach.arena@protonmail.com

سيدي الرئيس:

تبعاً للأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة بتاريخ 2019/10/17، والرامي إلى تحديد ثمن افتتاحي لبيع العقار المشار إلى مراجع ملفه أعلاه أرفع إلى حضرتكم نص التقرير الذي تم اعداده في هذا الشأن وذلك في الفقرات التالية:

## 1. مهمة الخبر

الاجراءات الاوليه:

- 1-1. استدعاء اطراف النزاع ووكلائهم لحضور انجاز الخبرة .
- 1-2. تحديد ثمن افتتاحي جديد لإنطلاق المزاد العلني المتعلق بالعقار المحجوز المدعو مختار السوسي 2-47-5 موضوع الرسم العقاري عدد 09/190811 , موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/2474 , الجاري في ملكية شركة بورفون , استنادا إلى موقعه ومساحته ومشمولاته ووجه استغلاله والتمن الذي بيعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة لإجراء الخبرة .

## 2. استدعاء أطراف الدعوى

في يوم 2019/10/24 تم توجيه استدعاءات لأطراف الدعوى ووكلائهم بطريقة قانونية من أجل طلب الحضور إلى مكتبنا ثم الإنتقال إلى العقار المحجوز لإجراء المعاينة وذلك في يوم 2019/10/30 على الساعة الخامسة بعد الزوال. الرسائل الموجهة إلى الاطراف:

- القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثلها القانوني الكائن مقره بساحة العلويين الرباط ((عن طريق مفوض قضائي)).
- الأستاذة بسمات والعراقي المحاميتان بهيئة البيضاء (عن طريق مفوض قضائي)..
- شركة بورفون في شخص ممثلها القانوني ، الكائن برقم 11 بلوك C2 حي الداخلة اكادير (عن طريق مفوض قضائي).

## 3. الانتقال إلى عين المكان

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

• وصف العقار:

يسمى الملك مختار السوسي 2-47-5 موضوع الرسم العقاري عدد 09/190811 و يتعلق الأمر بشقة بالطابق الثاني بمساحة 82 متر مربع والمتكونة من القسمة المفرزة رقم 14-14a و موقف للسيارات بالطابق تحت أرضي بمساحة 8 متر مربع والمتكون من القسمة المفرزة رقم 14A ب 1000/88.06001 من الأجزاء المشتركة للملك الأصلي موضوع الرسم العقاري عدد 09/74352 والمتكون من عمارة تسمى - إقامة بولو 3 - كائنة بحي المختار السوسي أكادير ، لها واجهتين واجهة أمامية مطلة على شارع رئيسي عرضه 45 متر ، و واجهة جانبية مطلة على شارع رئيسي عرضه 30 متر، تحتوي على ثلاث طوابق علوية سكنية وطابق سفلي تجاري و طابق تحت أرضي و سطح حسب المعاينة الخارجية ، حيث تعذر علينا الولوج إلى العقار موضوع الحجز لكون الباب الرئيسي للعمارة التي تحتوي على العقار المحجوز مقفل رغم عدة محاولات النقر على بابها الرئيسي ، و تتوفر هذه المنطقة على جميع وسائل العيش الضرورية من ماء و كهرباء و واد حار وجميع مستلزمات الحياة الضرورية.

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

- انظر الصور رقم 1 و 2 .
- انظر موقع العقار على أرض الواقع

مهندس مهدي خبير قضائي  
رقم 3 شارع الشيخ السعدي الحضارش أكادير  
هاتف: 0637482917 / 0664511966 / 0528223400  
Email: expert.bargach.architecte@gmail.com

#### 4. تحديد ثمن افتتاحي جديد

بناء على صورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع الحجز، فمساحة الرسم العقاري المحجوز عدد 09/190811 هي :

بالنسبة للشقة بالطابق الثاني مساحتها هي 82 متر مربع.

بالنسبة لموقف السيارات بالطابق تحت أرضي مساحته هي 8 متر مربع .

و بعد التحريات التي اجريناها حول الاسعار المتداولة في السوق العقاري لهذه المنطقة و تبعا للمعطيات والمواصفات للعقار المحجوز المذكورة أعلاه في الوصف , وكذا بالنسبة للعقارات المجاورة والتي قمنا بالاستفسار والاخذ بالقياس عنها , و استنادا الى

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 :

$$82 \text{ م}^2 \times 8.000 \text{ درهم} = 656.000,00 \text{ درهم}$$

وبما أن الرسم العقاري يخضع للمزاد العلني و تبعا للمعطيات والمواصفات للعقار المذكورة أعلاه ، فقد حددت 25 %

كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

$$656.000,00 \text{ درهم} \times 25 \% = 164.000,00 \text{ درهم} , \text{ أي} :$$

$$656.000,00 \text{ درهم} - 164.000,00 \text{ درهم} =$$

$$492.000,00 \text{ درهم} , \text{ أي}$$

• بالنسبة لموقف السيارات بالطابق تحت أرضي :

$$8 \text{ م}^2 \times 5.000 \text{ درهم} = 40.000,00 \text{ درهم}$$

وبما أن الرسم العقاري يخضع للمزاد العلني و تبعا للمعطيات والمواصفات للعقار المذكورة أعلاه ، فقد حددت 25 %

كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

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

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

الثمن اللائق للعقار المحجوز بأكمله هو:

$$492.000,00 \text{ درهم} + 30.000,00 \text{ درهم} =$$

**522.000,00 درهم**

وبهذا سيدي الرئيس اكون قد انجزت المهمة المسندة الي على وضوء المعاينة الميدانية واعتمادا على الوثائق المدلى بها والراي السديد لمحکمتم الموقرة.

تحت جميع التحفظات

مهندس محاسن الحسين  
مهندس محاسن الحسين  
رقم شارع الشيخ الهادي احشاش أكادير  
هـ: 0637402917 / 0661611966 / 0528223400  
Email: exporhgach.architecte@gmail.com

الخير الحسين بركاش

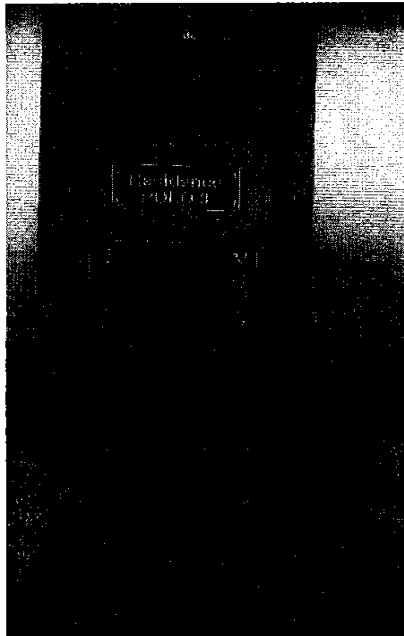
#### 5. المرفقات

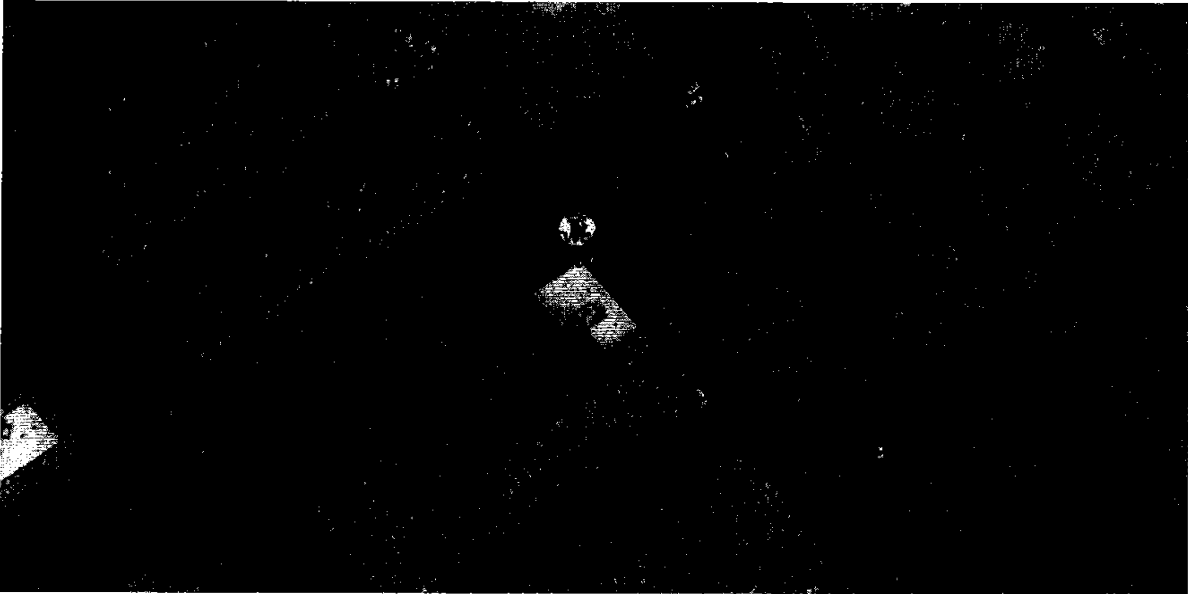
- الصور
- موقع العقار على أرض الواقع
- الأمر بالقيام بالمهمة
- الرسائل الموجهة للأطراف مع الاشعار بالاستلام.
- محضر تصريحات الأطراف.
- صورة شمسية لصورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع الدعوى .
- صورة شمسية بملف التنفيذ.
- صورة شمسية لتوكيف الترخيص ابو عبد الله كميكل اكلاوي .

صورة رقم 1 العمارة التي يتموقع بها العقار موضوع الحجز



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





مهندس محمد علي بن محمد  
مهندس محمد علي بن محمد  
رقم 3 شارع الشيخ السعودي  
هـ: 0637402917 / 0681511966 / 0528223400  
Email: expert.bargach.architects@gmail.com