

53279

الخبير

Tel Fax : 0528 22 34 001 - 0637 44 29 11

2019/11/12

الخبير

مدير فني

0637442911 - 0637442911

0637442911 - 0637442911

السيد
التجارية

مقره بساحة العلوين الرباط.

الداخله اكادير

سيدي الرئيس:

1. مهمة الخبير

الاجراءات الاوليه:

- 1-1 استدعاء اطراف النزاع ووكلائهم لحضور لحضور انجاز الخبرة .
1-2 تحديد ثمن افتتاحي جديد لإنطلاق المزااد العلني المتعلق بالعقار المحجوز المدعو مختار السوسي 2-47-7 موضوع الرسم العقاري عدد 09/190813 , موضوع بملف التنفيذ عدد 2018/2470 , الجاري في ملكية شركة بورفون , استنادا الى موقعه ومساحته ومشمولاته ووجه استغلاله والثمن الذي بيعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة لإجراء الخبرة .

2. استدعاء أطراف الدعوى

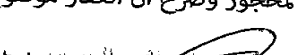
في يوم 2019/10/24 تم توجيه استدعاءات لأطراف الدعوى ووكلائهم بطريقة قانونية من أجل طلب الحضور إلى مكتبنا ثم الانتقال إلى العقار المحجوز لإجراء المعاينة وذلك في يوم 2019/10/30 على الساعة الخامسة بعد الزوال.

الرسائل الموجهة إلى الأطراف:

- القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثلها القانوني الكائن مقره بساحة العلويين الرباط ((عن طريق مفوض قضائي).
- الأستاذة بسمات والعراقي المحاميتان ببيئة 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 الى 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 بمعاينته.

- وصف العقار:
يسمى الملك مختار السوسي 2-47-7 موضوع الرسم العقاري عدد 09/190813 و يتعلق الأمر بشقة بالطابق الثالث بمساحة 86 متر مربع والمكونة من القسمة المفردة رقم 16 و موقف للسيارات بالطابق تحت أرضي بمساحة 8 متر مربع والمكون من القسمة المفردة رقم 16A ب 91.98/1000 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 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 وواد 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 199107 JB بصفته احد ألاك بالعمارة المحجوز عليها حيث قدم إلينا بعد علمه بقيامنا بإصدار المعاينة للعقار موضوع الدعوى ثم أدلى إلينا بصورة شمسية لعقد البيع للعقار المحجوز وصرح ان العقار موضوع الحجز يقطن به حاليا صاحب العقد المبرم.
- السيد  المصطفى

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

4. تحديد ثمن افتتاحي جديد

بناء على صورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع الحجز، فمساحة الرسم العقاري المحجوز عدد 09/190813 هي :

بالنسبة للشقة بالطابق الثالث مساحتها هي 86 متر مربع.

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

وبعد التحريات التي أجريناها 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 ومشمولاته حددت سعر المتر المربع في مبلغ :

8.000 درهم للمتر المربع الواحد بالنسبة للشقة بالطابق الثالث.

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

• بالنسبة للشقة بالطابق الثالث :

$$86 \text{ م}^2 \times 8.000 \text{ درهم} = 688.000,00 \text{ درهم}$$

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

كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

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

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

$$516.000,00 \text{ درهم , أي}$$

• 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 :

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

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

التمن اللائق للعقار المحجوز بأكمله هو:

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

546.000,00 درهم

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

تحت جميع التحفظات

الخبير الحسين بركاش

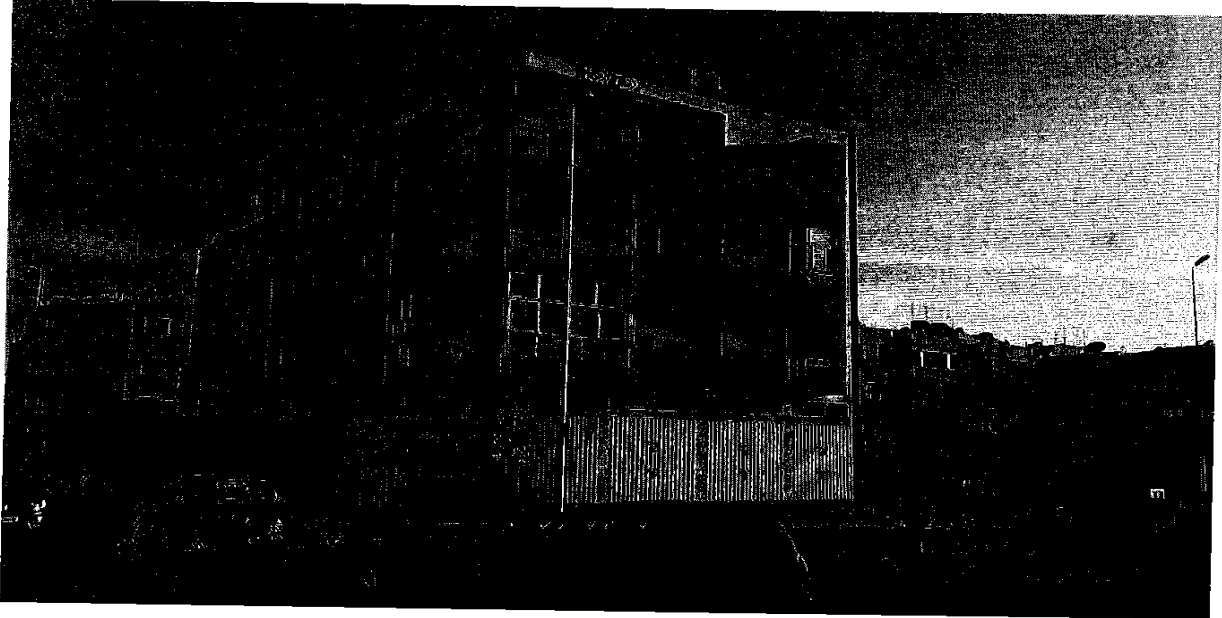
مهندس الحسين بركاش
خبير قضائي
رقم 3 شارع المنيح للمهدي احشاش أكادير
هـ: 0637402917 / 0661514966 / 0528223400
Email: expert.bargach.architecte@gmail.com

5. المرفقات

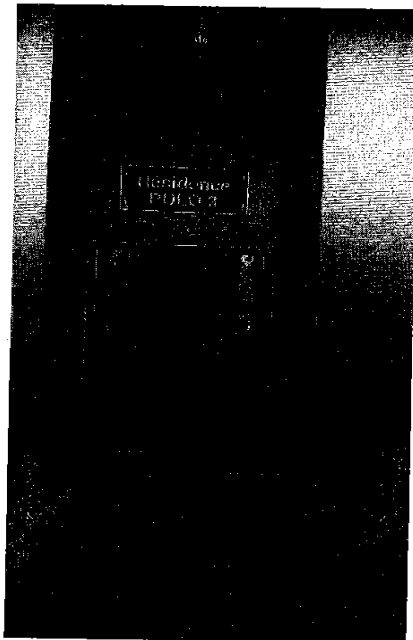
- الصور
- تموقع العقار على أرض الواقع
- الأمر بالقيام بالمهمة
- الرسائل الموجهة للأطراف مع الاشعار بالاستلام.
- محضر تصريحات الأطراف.
- صورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع (الدعوى).
- صورة شمسية ملف التنفيذ
- صورة شمسية لعقد البيع للعقار المحجوز .
- صورة شمسية لبعثات

التعريف الوصفي كمشمل اكلاكي .

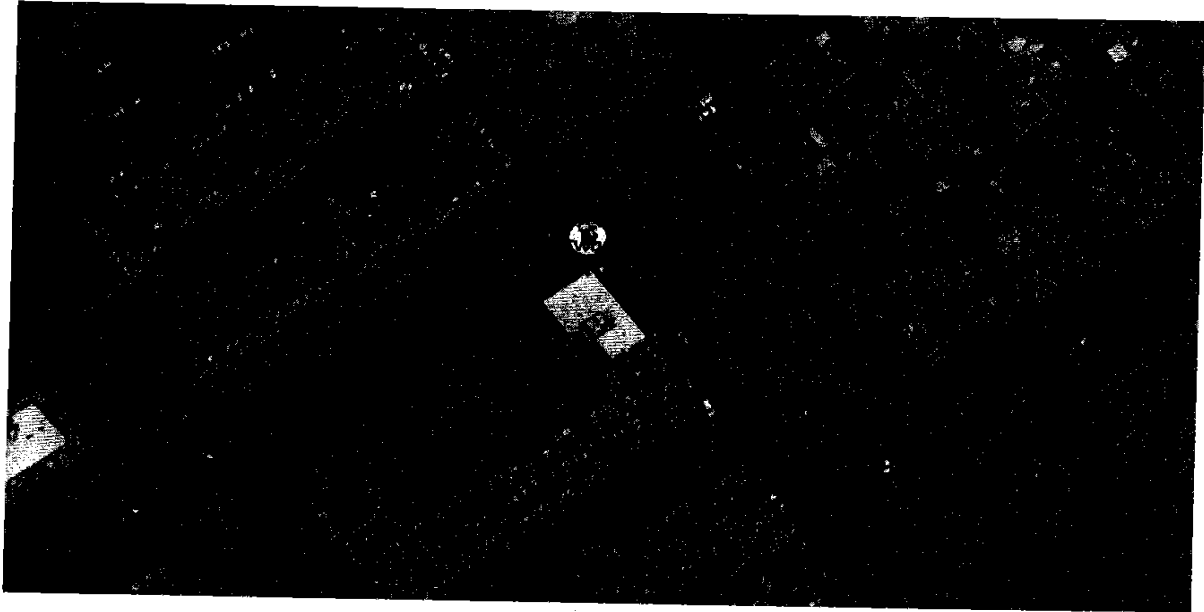
صورة رقم 1 العمارة التي يتموقع بها العقار موضوع الحجز



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



مكان تموقع العقار على أرض الواقع



مهندس معماري - خبير قضاوي
مركز كاش الحسين
رقم 3 شارع الشيخ السبيعي - حي النور
هاتف: 06662511866 / 0528223400
Email: srt.barrach-architecte@gmail.com