

53279

الحسين

المهندسين - أكادير

Tel Fax : 0528 22 34 00 - 0610 4027 20 - msc

2019/11/12

محمد بن الحسين
 مهندس معماري - مهندس قضاة
 رقم مزارع المهندسين - أكادير
 0537902917 / 0661618582 / 0528223400
 Email: mexpert@orange.ma



السيد محمد بن الحسين المصطفى الكائن مقره بساحة العلويين الرباط.
 السيد محمد بن الحسين المصطفى الكائن مقره بساحة العلويين الرباط.
 السيد محمد بن الحسين المصطفى الكائن رقم 11 بلوك C2 حي الداخلة أكادير.

سيدي الرئيس:

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

1. مهمة الخبير

الاجراءات الاولى:

- 1-1. استدعاء اطراف النزاع ووكلائهم لحضور انجاز الخبرة .
- 1-2. تحديد مَن افتتاحي جديد لإنطلاق المزاد العلني المتعلق بالعقار المحجوز المدعو مختار السوسي 2-47-10 موضوع الرسم العقاري عدد 09/190816 , موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/2467 , الجاري في ملكية شركة بورفون , استناداً الى 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 الى العقار المحجوز لإجراء المعاينة وذلك في يوم 2019/10/30 على الساعة الخامسة بعد الزوال. الرسائل الموجهة الى 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 الى عين المكان

في يوم 2019/10/30 على الساعة الخامسة بعد الزوال انتظرنا في مكتبنا حضور أطراف الدعوى فبين إيلنا غياب الجميع بعد ذلك انتقلنا إلى العقار المحجوز فبدأنا معاينته. فور وصولنا الى العقار موضوع الحجز بدأنا معاينته.

• وصف العقار:
يتعلق الأمر بمتجر بالطابق الأرضي مساحته 196 متر مربع الملك يسمى مختار السوسي 2-47-10 موضوع الرسم العقاري عدد 09/190816 والمتكون من القسمة المفترزة رقم 1 ب 1000/191.78 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 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 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

بركاش الحسين
مهندس معماري - خبير قضائي
رقم 3 شارع الفتح الموهدي أكادير
0637402917 / 0664511986 / 0528223400-هـ
Email: exparc@bargach.architecte@gmail.com

4. تحديد ثمن افتتاحي جديد

بناء على صورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع الحجز، فمساحة الرسم العقاري المحجوز عدد 09/190816 هي 196 متر مربع.

وبعد 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 ومشمولاته حددت سعر المتر المربع في مبلغ :

10.000 درهم للمتر المربع الواحد.

196 م² x 10.000 درهم = 1.960.000,00 درهم

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

كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

1.960.000,00 درهم x 25 % = 490.000,00 درهم ، أي :

1.960.000,00 درهم - 490.000,00 درهم = 1.470.000,00 درهم ، أي

الثمن اللائق للعقار المحجوز ذو الرسم العقاري هو:

1.470.000,00 درهم

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

تحت جميع التحفظات

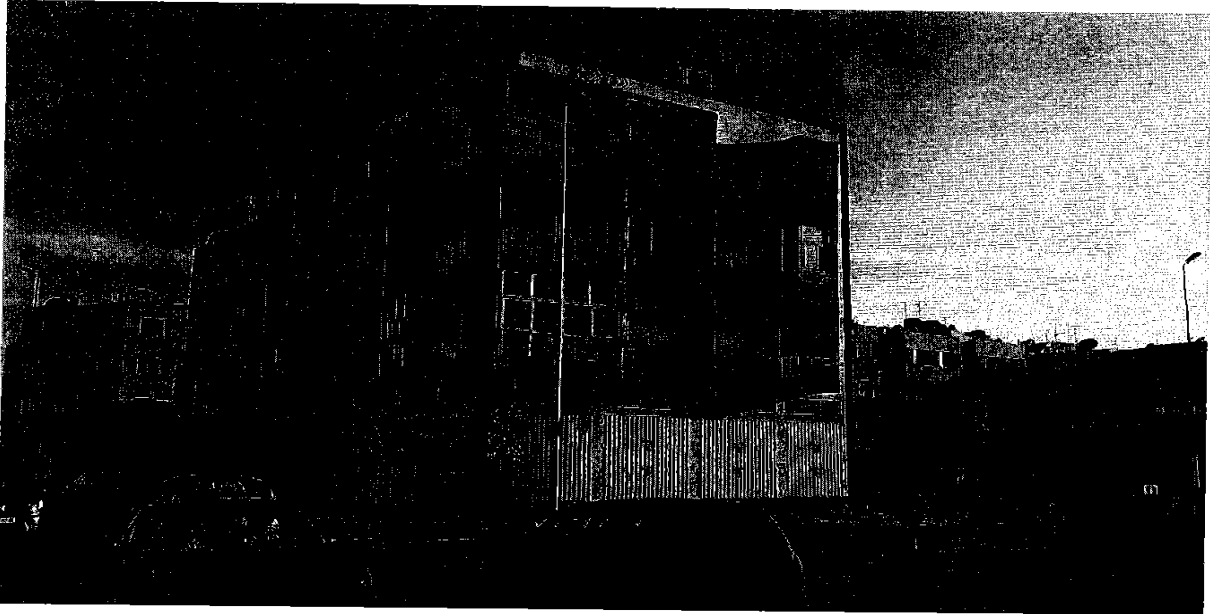
الخبير الحسين بركاش

بركاش الحسين
مهندس عقاري - خبير قضائي
رقم 3 شارع الشيخ السعدي احشاش أكادير
هـ: 0637402917 / 0661511968 / 0528223400
Email: expert.bragacti.ahmedtece@gmail.com

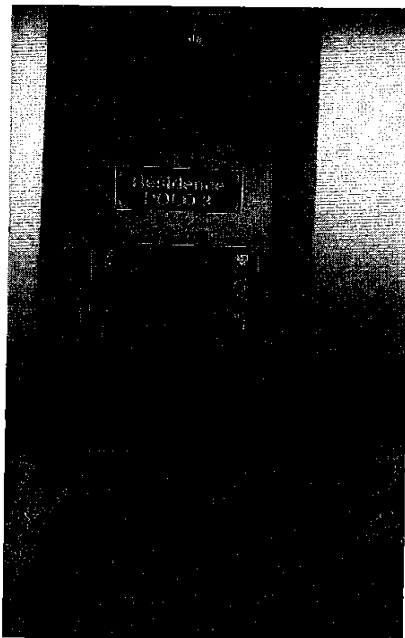
5. المرفقات

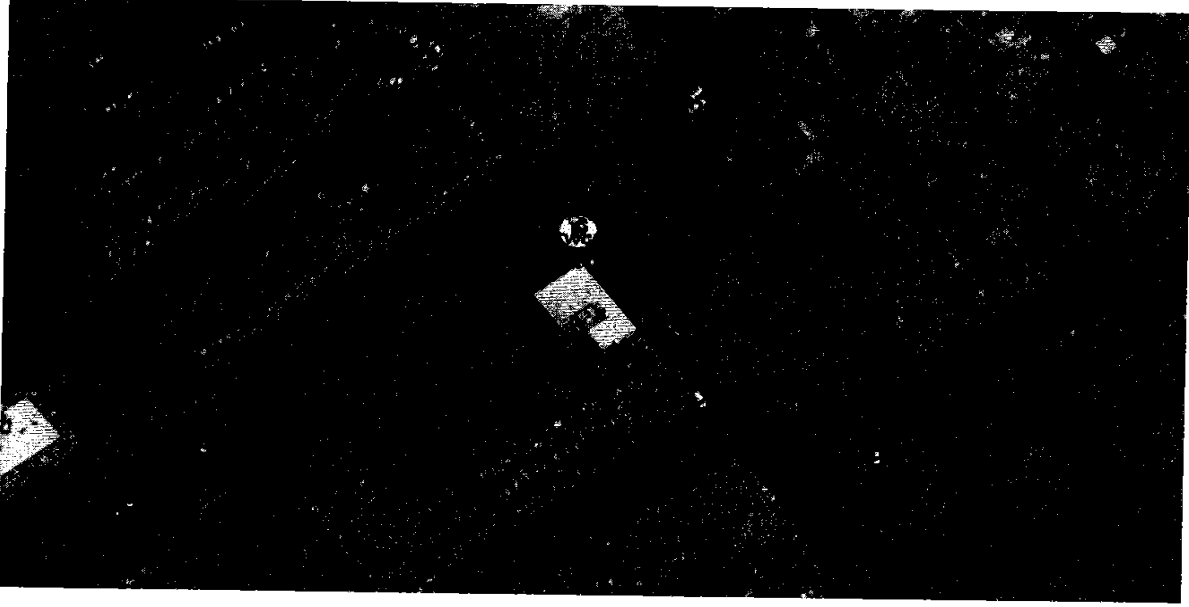
- الصور
- تموقع العقار على أرض الواقع
- الأمر بالقيام بالمهمة
- الرسائل الموجهة للأطراف مع الاشعار بالاستلام.
- محضر تصريحات الأطراف.
- صورة شمسية لصورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع الارجوعى -
- صورة شمسية ملف التنفيذ.
- صورة شمسية للحاجة التعريفية الوثائقية كتمثال اكاديرى .

صورة رقم 1 العمارة التي يتموقع بها العقار موضوع الحجز



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





إحشاش الحسين
مهندس معماري - خبير قضائي
رقم 3 شارع الشيخ محمد إحشاش أكادير
هـ: 0637402917 / 0661511948 / 0528223400
Email: expert.bargach.architecte@gmail.com