

MINA TAQUI

Expert Assermentée Prés les Tribunaux

مينة تاقى

خبيرة محلفة لدى المحاكم

الدار البيضاء في 04 مارس 2021

تقرير خبرة

مرجعي: 2019/1797

ملف رقم: 2021/8103/4516

القاضي المقرر: ذ/ الحيلولي أمرو

بين : البنك الشعبي المركزي

النائب عنه : ذة/ بسمات-العراقي

و : خياطي امين

سيدى الرئيس،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريرى هذا المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه والتي سبق لكم أن عينتموني فيها خبيرا.

على الخبير القيام بما يلي

1- التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 73/2585 والكائن بالدار البيضاء.

2- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته.

3- التنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

4- تحديد القيمة الحقيقية للعقار.

5- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني.

الإجراءات

بعدما توصلت بالأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/03/03 قمت

بالإجراءات التالية :

- الإطلاع على الملف المشار إلى مراجعها أعلاه وعلى جميع الوثائق المتعلقة به.

- الانتقال إلى الأماكن المعنية قصد المعاينة.

الإنجاز

بتاريخ 2021/03/03 تم الانتقال إلى المحافظة العقارية الفداء مرس السلطان قصد الإطلاع على

ملف الرسم العقاري عدد 73/2585 حيث تم تسجيل البيانات التالية:

- أن الملك المسمى : "إقامة الشرف 60" موضوع الرسم العقاري عدد 73/2585 هو في ملكية: السيد

خياطي امين.

- أن العقار يقع بعمارة تتكون من: 2 طوابق تحت أرضية-طابق أرضي-7 طوابق علوية والسطح يمكن

النفاز إليه.

درب لعفو الزنقة 47 الرقم 5 - الفداء - الدار البيضاء - هاتف: 063-36-39-64

أن العقار عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة وتقع بحي لاجيرونند زنقة البشير الإبراهيمي إقامة الشرف 2 الطابق 3 الشقة رقم 10 عمالة الفداء مرس السلطان الدار البيضاء.

- أن العقار يتكون من: صالون-3 غرف -مطبخ- بهو- بالكو-حمام-مرحاض-3 بلاكارات.

- أن المساحة الإجمالية لا تتعدى 105,00 متر مربع، منها 14,00 متر مربع امتداد.

- أن العقار عليه رهن من الدرجة الأولى لفائدة البنك بسبب دين تخذل بذمته.

- وفي نفس اليوم تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى الأماكن موضوع الخبرة والكائنة بحي لاجيرونند زنقة البشير الإبراهيمي إقامة الشرف 2 الطابق 3 الشقة رقم 10 عمالة الفداء مرس السلطان الدار البيضاء وبعد العثور على الإقامة وجدنا الحارس المسؤول، وعرفناه بشخصنا والمهمة المنوطة بنا، حيث أكد لنا أن السيد خياطي أمين رفقة عائلته غادر العقار منذ حوالي 3 سنوات والشقة فارغة تماما ومغلقة، وقام رفقتنا بالصعود بالمصعد للطابق 3 الشقة رقم 10 (الصور توضح ذلك) حيث وجدناها مغلقة بباب حديدي أسود (الصورة توضح ذلك).

وصف العقار موضوع الخبرة

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، وحسب المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، فإن الأمر يتعلق بعقار عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة، وتقع بحي لاجيرونند زنقة البشير الإبراهيمي إقامة الشرف 2 الطابق 3 الشقة رقم 10 عمالة الفداء مرس السلطان الدار البيضاء، وتتكون من صالون-3 غرف-مطبخ- بهو-بالكو- حمام-مرحاض-بالكو-3 بلاكارات، أما المساحة الإجمالية فهي لا تتعدى 105,00 متر مربع.

هذا فيما يتعلق بوصف العقار موضوع الخبرة.

التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه

جوابا على سؤال أمر المهمة والرامي إلى التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، ومن خلال المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، وحسب تصريحات حارس العمارة، فإن العقار مغلقا.

هذا فيما يتعلق بالتنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

تحديد القيمة الحقيقية للعقار

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد القيمة الحقيقية للعقار، ونظرا للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن بحي لاجيرونند زنقة البشير الإبراهيمي إقامة الشرف 2 الطابق 3 الشقة رقم 10 عمالة الفداء مرس السلطان، والذي يعتبر من الأحياء السكنية الجيدة بعمالة الفداء مرس السلطان، كما أن المواد المستعملة أثناء التشييد والممكن اعتبارها حسنة الجودة، زيادة على أن المنطقة لم تعد بها أراضي قابلة للمساومات العقارية ولو شبه عارية، بالإضافة إلى أن المساحة العامة والتي لا تتعدى 105,00 متر مربع.

وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المترالمربع في مبلغ تسعة آلاف وخمسمائة درهم (9500,00 درهم).

وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي:

قيمة المتر المربع × المساحة العامة

$$9500,00 \text{ درهم} \times 105,00 \text{ م.م} = 997.500,00 \text{ درهم}$$

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ تسعمائة وثمانية وتسعون ألف درهم بعد جبر العدد.

(998.000,00 درهم)

هذا فيما يتعلق بتحديد القيمة الحقيقية للعقار.

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

نظرا لكون الثمن الحقيقي للعقار قد تم تحديده، واعتبارا أن العقار سيتم بيعه بالمزاد العلني، فإنه من اللازم خصم نسبة 30% من القيمة الحقيقية.

وعليه تصبح العملية كالتالي:

القيمة الحقيقية - خصم نسبة 30%

998.000,00 درهم - نسبة 30%

إذن: نسبة 30% = 299.400,00 درهم

وبالتالي تصبح العملية على الشكل التالي:

$$998.000,00 \text{ درهم} - 299.400,00 \text{ درهم} = 698.600,00 \text{ درهم}$$

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 73/2585 الكائن بحي لاجيروند زنقة البشير الإبراهيمي إقامة الشرف 2 الطابق 3 الشقة رقم 10 عمالة انفداء مرس السلطان الدار البيضاء، في مبلغ ستمائة وتسعة وتسعون ألف درهم بعد جبر العدد.

(699.000,00 درهم)

وبالتالي يمكن اعتبار هذا المبلغ كأساس لافتتاح البيع بالمزاد العلني.

هذا فيما يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني.

هذا ما وصل إليه اجتهادنا في الموضوع ويتوقعنا تكون مهمتنا قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر في الفصل والقول.

الإمضاء: دة/ مينة تاقلي

المرفقات:

- نسخة من الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة.
- نسخة من شهادة الملكية.
- صورة فوتوغرافية للعقار المذكور.