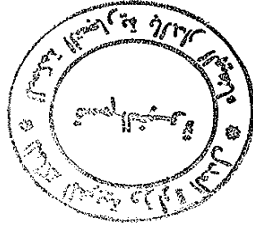


54009

نسخة

18 JAN 2017



المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف 2016/8103/33226

أمر رقم 33226 صدر بتاريخ 2016/12/26

ملف التنفيذ 2016/1191

ملف الخبرة رقم 1667

رقم الحساب الخصوصي 73026

القرض الفلاحي بالمغرب

ضد:

السيد محسن عبد اللطيف

تقرير الخبرة

ريضى عبد السلام

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

Expert judiciaire Assermenté prés les Tribunaux Marocaines

الدار البيضاء في تاريخ 2017/01/10

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف 2016/8103/33226

أمر رقم 2016/8103/33226 صدر بتاريخ 2016/12/26

ملف التنفيذ 2016/1191

ملف الخبرة رقم 1667

رقم الحساب الخصوصي 73026

- القرض الفلاحي بالمغرب

ضد:

- محسن عبد اللطيف

سدي الرئيس المحترم،

يشرفني أن أوافيكم بتقرير هذا المتعلق بالملف المشار إليه طرته أعلاه والذي عينتموني خبيرا فيه قصد القيام بالمهمة التالية:
التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد: 26/32288 الكائن بحي لي كريت المحمدية ،
وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان
مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم
التمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع
تعزير ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

القيام بالمهمة:

في التاريخ أعلاه 2017/01/10 انتقلت إلى المحافظة العقارية بالمحمدية ، و بعد الاطلاع على الرسم
العقاري المذكور أعلاه والذي يسمى "عسيري 2-2" الكائن بحي لي كريت المحمدية مساحته 63 متر
مربع و الذي هو في اسم محسن عبد اللطيف ، ثم انتقلت بعد ذلك إلى المحل موضوع المهمة و هو
كالتالي

شقة للسكن توجد بالطابق الأول من العمارة الكائنة بزقة حي الفرح لي كريت رقم العمارة 97 المحمدية
؛ رسمها العقاري عدد 26/32288 الملك المسمى عسيري 2-2 المتكون من :

1) أ) القسمة المفزة رقم 4 مساحتها 63 متر مربع

ب- 77/25-27 من ارض العمارة و 10000/3281 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري
الأصلي عدد 119862/س المتكون من العمارة الكائنة بحي (لي كريت) بالمحمدية ، وهي إلى حد الآن

في اسم عبد اللطيف محسن
و انه لا يوجد إلى الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم المذكور ماعدا التحملات والشروط

حي السدي م 2 زقة 38 رقم 30 البيضاء ، الهاتف 06.66.17.07.90 / 05.22.70.68.1

المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور
(1) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/5/7 (سجل رقم 56 عدد 1132) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 28.000.00 درهم على كافة الملك المذكور

من طرف عبد اللطيف محسن
لفائدة القرض الفلاحي بالمغرب
(2) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/5/7 (سجل 56 عدد 1133 من الرتبة الثاني ضمانا لسلف مبلغه 310000 درهم على كافة الملك المذكور

من طرف عبد اللطيف محسن
لفائدة القرض الفلاحي للمغرب
و هناك وجدت بالشقة السيدة نزهة اوزران تشغلها مع زوجها رشيد بوعلاقة و أبنائها منه و أن زوجها المذكور يوجد بعمله خارج الدار و أجابت عن سؤال ان زوجها مؤجر للشقة من مالكة السيد محسن عبد اللطيف و لم تعرف السومة الكرائية و لا التسبيقات الكرائية و غيرها ، و بعد البحث اتضح ان المطلوب ضده الإجراء محسن عبد اللطيف يملك العمارة كلها التي تتكون من سفلي و طابقين علويين و أنه يؤجر الشقق حسب تصريح الساكن بالسفلي السيد عبد الله نيحولين اسوقي الذي أضاف أن الطابق الثاني باعه إلى امرأة توجد هناك لعلها أخته
الشقة موضوع المهمة تكون من صالون و غرفتين و مطبخ و كنياف بالدوش ، مساحتها الإجمالية 63 متر مربع بما في ذلك الحواجز و الجدران المشتركة ، و أنها مستغلة للغير بالكراء و التسبيق حسب تصريح السيدة نزهة منذ شهر رمضان الفائت ، و لم نعرف بالضبط ثمن الكراء و لا التسبيق ، و الزوج المذكور هو الذي يعلم ذلك

تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة ثم ثمن البيع بالمزاد العلني
بناء على المعاينة التي قمت بها هناك لعين المكان و البحث الشخصي الذي أجرته هناك و مع بعض الوسطاء العقاريين و أرباب المهن باحثا عن عناصر المقارنة و المماثلة للشقة هناك ، و نظرا لكون الشقة مشغولة من طرف الغير حسب تصريح السيدة نزهة اوزران و التي لم تدلي شيء من هذا القبيل ، و نظرا لمساحتها و موقعها و أقدميتها و الحالة التي توجد عليها و الظروف الاقتصادية العامة ، أحدد ثمن المتر المربع من الأرض و البناء في مبلغ 6500 درهم مع تخفيض نسبة 20 في المائة لأقدميتها و شغلها من طرف الغير و بيعها بالمزاد العلني و بناء على ما ذكر ، فإن الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة يكون كما يلي

$6500,00 \text{ درهم} \times 63 \text{ م} = 409.500,00 \text{ درهم}$ مع تخفيض 20 في المائة يكون ثمن البيع بالمزاد العلني كما يلي

$409.500,00 \text{ درهم} \times 0,80 = 327.600,00 \text{ درهم}$
الحقيقة
المزاد العلني

الخلاصة:

أقول أحدد ثمن البيع بالمزاد العلني في مبلغ ثلاثمائة و سبعة و عشرون ألف و ستمائة درهم هــ
هذا 327.600,00 درهم

وبذلك فإن مهمتي تكون قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة
تحت جميع التحفظات
إمضاء الخبير القضائي المحلف

المرفقات: صورة من شهادة الملكية + كروكي خاص بالعنوان