

76304



09 مارس 2021

مريم النحير
خبيرة محلقة لدى المحاكم
61 زنقة النبولس المعاريف
الهاتف 0661-43-63-65 / 0661-04-71-16

ملف عد : 2021/8103/4526

أمر رقم : 4526:

ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/2601

القاضي المقرر : ذ/ الحيلولي اعمر

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب

المحامي : بسامات - العراقي

المطلوب : ابوزال جمال

تقرير خبرة قضائية





الدار البيضاء في :

ملف عدد : 2021/8103/4526
أمر رقم : 4526
ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/2601
القاضي المقرر : د/ الحيلولي اعمر
الطالب : القرض الفلاحي للمغرب
المحامي : بسمات - العراقي
المطلوب : ابوزال جمال

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء

سيدي الرئيس،

يسعدني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه طبقا لمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم 95/53 المحدث للمحاكم التجارية و بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة و الرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 33793 /26 الكائن بالمدينة و الذي من خلاله اقررت ما يلي:

- التوجه إلى العقار المشار إليه أعلاه.
- تحديد مساحته الحقيقية و موقعه.
- تحديد مدى أقدميته.
- ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد القيمة الحقيقية للعقار.
- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بالصور فوتوغرافية.

بعد الإطلاع على وثائق الملف و مستنداته توجهنا إلى المحافظة العقارية و بعدها إلى عين المكان يوم الأربعاء 2021/03/04 و تبين لنا ما يلي:

الموقع الجغرافي للملك موضوع النزاع:

يوجد الملك المسمى "سيموبرو26" بشارع سبتة حي العالية إقامة نبيل عمارة B الشقة رقم 5 المحمدية. توجد الإقامة على مدار شارع كبير (سبتة) يؤدي إلى اللويزية وعلى مبنى أمامي (FRONT BATI)، هناك مدخل كبير على الشارع يؤدي إلى ساحة بها أربع عمارات . يعرف الحي رواجاً تجارياً كبيراً.



مساحة وأقدمية الشقة :

حسب المعاينة التي قمنا بها والإطلاع على شهادة الملكية توجد الشقة موضوع الخبرة بعمارة ذات طابق تحت أرضي، طابق سفلي وثلاث طوابق وسطح، بكل طابق أربع شقق، مساحة الشقة هي 90 متر مربع بما في ذلك سطح مساحته 30 م. بدأ بناء المشروع سنة 2007 و سلمت الشقة سنة 2009 فهي نسبيا جديدة.

التحملات و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ علىه :

بعد المعاينة التي أجرينا للعمارة وجدنا الشقة مغلقة، و بعد سؤال الجارة الجنب أكدت لنا أن المعني بالأمر السيد ابوزال جمال سبق أن رهن الشقة ثلاث مرات و هي الآن مرهونة عن طريق الوثائق بثمن 150000 درهم ومبلغ شهري 500 ده تبين لنا أن الشقة يشتمل الملك موضوع الخبرة على القسمة المفترزة رقم 36 من نظام الملكية المشتركة

القيمة الحقيقية للعقار :

طبقا لمقتضيات أسعار دليل المعاملات العقارية للمديرية العامة للضرائب توجد الشقة المعنية بالأمر في منطقة MO-A5-5 و ثمنها هو 7500 درهم للمتر المربع أي $577500 = (30 * 4250) + (7500 * 60)$ درهم.

سألنا سماسرة الجوار وأكدوا لنا أن البيع لا يتجاوز 7000 درهم للمتر المربع أي 525000 دهم ونظرا لموقعها و للظروف الاقتصادية الحالية نحدد الثمن الافتتاحي في :

$$\underline{\underline{446250 = 0.85 * 525000 \text{ ده}}}$$

أربعمائة وستة وأربعون ألف ومائتين وخمسون درهم

بعد جميع التحفظات

امضاء الخبيرة التحير مريم

Ennahd Maryem
خبيرة عقارية
البلدية المنية
Tél: 0661 04 71 19



