

43790

مرجعى : 2012/39

المحكمة التجارية

نسخة طبق الاصل

ملف رقم : 2012/4/24887

أمر رقم : 2012/24887

ملف التنفيذ رقم : 2012/366

الطالب : القرض العقاري والسباحي.

المطلوب : السيد نور الدين العلمي.



## تقرير خبرة RAPPORT D'EXPERTISE

08 نوفمبر 2012

أيوب محمد  
خبير قضائي وطني  
**AYOUB MOHAMMED**  
EXPERT JUDICIAIRE NATIONAL

# القرار رقم 38/75/35

محمد أيوب  
خبير قضائي سوري  
مقبول لدى المجلس الأعلى  
628 ، شارع إدريس الحارثي  
الدار البيضاء

الهاتف : 37/18/09 - 38/75/35

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

مرجعي : 2012/39

ملف رقم : 2012/4/24887

امر رقم : 2012/24887

ملف التنفيذ رقم : 2012/366

الطبيب : القرض العقاري والسيد

المطلوب : السيد نور الدين العلمي

نسخة طبق الاصل

الدار البيضاء في : 2012/11/01

السيد  
رئيس المحكمة التجارية  
بالدار البيضاء

سلام تمام يسودم ولاننا الإمام وبعده

السيد الرئيس،

يتشرف محمد أيوب، خبير قضائي وطني مقبول لدى المجلس الأعلى، والقاطن ب 628،  
شارع إدريس الحارثي، بن امسك سيدي عثمان الدار البيضاء، أن يذكركم أنه سبق لكم إنتدابي في  
القضية المشار إليها طرفه.  
ويسرني أن أضع تحت أنظاركم تقرير في الموضوع.

موضوع القرار رقم 38/75/35 القاضي بالخبرة:

نحن عبد الرزاق العمراني رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.  
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه، المقدم من طرف القرض العقاري والسياحي،  
بواسطة الأستاذة بسمات وشريكها المحامية بهيئة البيضاء، في مواجهة السيد نور الدين العلمي،  
والرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 26/34028 الكائن  
بالمحمدية.

وحيث يظهر أن الطلب مبني على أساس.

وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، والمادة 20 من القانون رقم 53/95  
المحدث للمحاكم التجارية.

## لهذه الأسباب

نعين الخبير السيد محمد أيوب الكائن ب 628 شارع إدريس الحارثي عمالة ابن مسيك الدار البيضاء.

الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو منلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع، ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة، لإعتماده في تحديد الثمن الإفتتاحي لإنطلاق المزاد العلني، مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الإقتضاء.

ونصرح بأن على الخبير الرجوع إلى مأمور التنفيذ، في حالة وجود تعذر القيام بمهمته بسبب من الأسباب بما في ذلك وجوده للمحل منلقا.

## الإستنتاج

بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية الموقرة، والذي عينت بمقتضاه بأن أقوم بالمهمة المسندة إلي، وذلك قصد إجراء الخبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 26/34028 الكائن بالمحمدية.

بعد التوصل بالمهمة إنتقلت إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالمحمدية، يوم 2012/10/30 على الساعة العاشرة صباحا، وذلك للحصول على المعلومات الضرورية التي تخص العقار، فوجدت بالملف مسودة تأسيس الرسم العقاري عن طريق الاستخراج وهي على الشكل الآتي :

الرسم العقاري عدد 26/34028

نوع الحق: حق الملكية المشتركة

كناش الإيداع: عدد 246 بتاريخ 2009/10/26 4M

- ❖ الملك المسمى : بوريفاج A6
- ❖ الكائن بالمحمدية - المتكون من القسمة المفروزة رقم 10 مساحتها 17 سنتيار المشتملة على متجر بالطابق الأرضي من العمارة رقم A
- ❖ المستخرج مع 4638/15.74 من الأرض 10000/75 من الأجزاء المشتركة للعمارة. 10000/34 من الأجزاء المشتركة في الإقامة حسب ما هو موصوف بالمحضر والتصميم الخاصين بهذا الرسم العقاري.
- ❖ وقد أسس من طرف المحافظ الممضي أسفله في اسم:
- ❖ السيد العلمي نور الدين ذي الجنسية المغربية الحامل للبطاقة الوطنية رقم A95263 المزاد بتاريخ 1957/06/09 متزوج الساكن بالرباط اكدال عمارة 14 زقة جبل بويبلان شقة 6 بنسبة 1/1 في حق الملكية المشتركة عن طريق استخراجه من الرسم العقاري الأصلي عدد 26/33917 بمقتضى محضر التقسيم المؤرخ في 2009/09/15 نظام الملكية المشتركة بتاريخ 2009/10/10 ومطلب التقييد بتاريخ 2009/10/14.

ولم يترتب على هذا الملك أي تقييد لحق عيني او تحمل عقاري ماعدا:

- ❖ الرهن المنقول المقيد بتاريخ 2009/10/26 (سجل 4M عدد 246) من الرتبة 1 ضمانا لسلف مبلغه سبعة عشر مليون وعشرون ألف درهم (17.020.000,00)

**البحث عن الثمن الإفتتاحي لبيع  
العقار عن طريق المزاد العلني**

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية الموقرة، وبناء على المعاينة التي قمت بها للتعرف على العقار ووسطه الإجتماعي، معززا ذلك بالصور الفوتوغرافية، وبناء على الطواف الذي أجرته في المنطقة للتعرف على السوق العقاري فإن مثل هذا العقار يتراوح ما بين 10.000,00 درهم و 15.000,00 درهم للمتر المربع، فيكون الثمن المتوسط هو:

$$12.500,00 = \frac{15.000,00 + 10.000,00}{2} \text{ درهم.}$$

الثمن الحقيقي للعقار هو :

$$212.500,00 = 17 \text{ م}^2 \times 12.500,00 \text{ درهم.}$$

وحيث أنه سيعرض عن طريق المزاد العلني فإني أخفض من الثمن الحقيقي بنسبة 15 % :

$$180.625,00 = 0,85 \times 212.500,00 \text{ درهم}$$

وحيث أن العقار سيعرض عن طريق المزاد العلني فإني أقترح الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني ابتداء من مائة وثمانون ألف درهم (180.000,00 درهم).

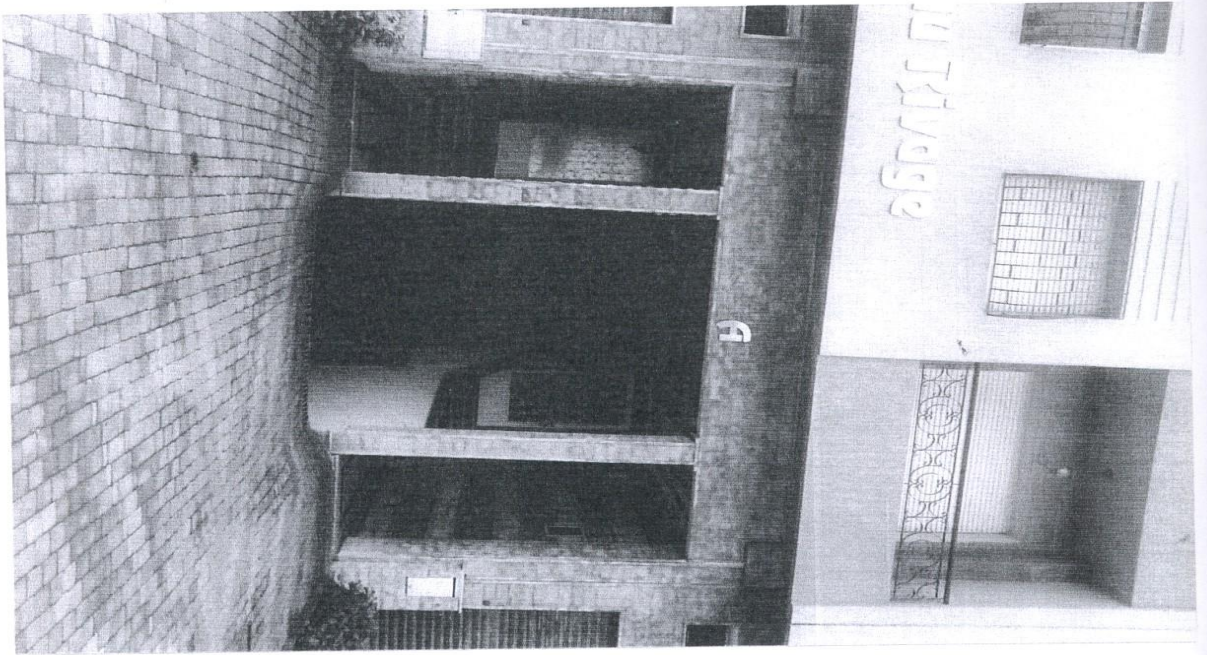
تحت جميع التحفظات  
الخبير القضائي الوطني  
مقبول لدى المجلس الأعلى  
محند أيوب

المرفقات:

- صور فوتوغرافية.



واجهة العمارة رقم A:



المحل التجاري موضوع التظهير:

