

48501
MINA TAQUI
Expert Assermentée Près les Tribunaux

مينة تاقوي
خبيرة محلفة لدى المحاكم

الدار البيضاء في 18 أكتوبر 2016

تقرير خبرة

مرجعي: 2016/660

ملف رقم: 2016/4/24244

القاضي المقرر: ذ/ اعمترو الحيلولي

يبين: القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه: ذة/ بسمات وشريكتها

و: شركة تجزئة البركة

بسيدي الرئيسي

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريري 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 32/4838 والكائن بسيدي البرنوصي الدار البيضاء.

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

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

4- تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار.

5- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني.

6- تحرير تقرير في الموضوع.

الإجراءات

بعدما توصلت بالأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/10/17 قمت

بالإجراءات التالية:

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

2- التوجه للمحافظة العقارية بسيدي البرنوصي قصد الإطلاع على ملف الرسم العقاري المذكور.

3- الانتقال إلى الأماكن موضوع الخبرة قصد المعاينة.

النتائج

بتاريخ 2016/10/17 تم الانتقال إلى المحافظة العقارية بسيدي البرنوصي قصد الإطلاع على ملف

الرسم العقاري عدد 32/4838 حيث تم تسجيل البيانات التالية:

درب لعفو الزنقة 47 الرقم 5 - الفداء - الدار البيضاء - هاتف: 06.63-36-39-64

- أن الملك المسمى "مباركة مجموعة 113 رقم 25" موضوع الرسم العقاري عدد 32/4838 هو في ملكية السيد عبد العزيز بوسبولة، وطنيته رقم 99485 س/99، سكناه بفاس جنان بوهلال بصفة خوخة، بصفته المسير الوحيد لشركة تجزئة البركة، شركة ذات المسؤولية المحدودة، مقرها بالدار البيضاء.

- أن العقار يقع بحي القدس شارع المختار الكرناوي بلوك 113 الرقم 25.

- أن العقار هو عبارة عن قطعة أرضية عليها بناء مخصصة للسكن وتتكون من:

الطابق السفلي: به صالون-غرفة-بهو-مطبخ-مرحاض، الطابق العلوي: به غرفة-حمام.

- أن هذه المعطيات تم أخذها من عقد البيع المحرر من طرف ذة/ زكية حميدوش موثقة بالدار البيضاء والكائن مكتبها ب 17 شارع المختار الكرناوي الطابق 1 حي السعادة سيدي البرنوصي

- أن المساحة العامة لا تتعدى 75,00 متر مربع.

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

وفي نفس اليوم وعلى الساعة الحادية عشر صباحا تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى الأماكن موضوع الخبرة والكائنة بحي القدس شارع المختار الكرناوي بلوك 113 الرقم 25 سيدي البرنوصي وبعد عدة أبحاث وتحريات لم نعثر على العنوان المذكور، مما جعلنا نتجه إلى الملحقة الإدارية القدس قصد الاستعانة بأحد اعوان السلطة المقدمين.

وبالفعل تم الانتقال إلى الملحقة الإدارية القدس حيث وجدنا أحد اعوان السلطة وعرفناه بشخصنا والمهمة المنوطة بنا فطلب منا أن يخبر السيدة القائد، وبالفعل قام بمساعدتنا في معرفة موقع العقار بالتدقيق، حيث يقع بشارع المختار الكرناوي بعد المحافظة العقارية تم وكالة اتصالات المغرب والبتالي العقار مقابل لها ويحمل الرقم على الباب ولون البناية أحمر.

- وعند الوصول لعين المكان وطرق الباب حيث خرج أحد الأطفال وطلبنا منه المعنى بالأمر فطلبنا منه أن يوصلنا إلى المكان الذي نريد الوصول إليه. على جدته والتي صرحت بأنها تكتري العقار المذكور منذ أكتوبر 2013 مقابل مبلغ ضمانه يصل إلى 280.000,00 درهم وسومة كرائية قدرها 400,00 درهم ويأخذها عند كل فاتح يناير قيمة السنة كلها أي مبلغ 4800,00 درهم.

وأضافت أنها تتوفر على عقد الكراء وفيه تفاصيل المبالغ، وأن العقد في اسم ابنتها المرحومة محي الدين، ولا تتوفر عليه في المنزل خوفا من ضياعه.

وصف العقار موضوع الخبرة

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، ومن خلال ملف المحافظة العقارية لسيد البرنوصي وحسب المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، فإن الأمر يتعلق بعقار هو عبارة بناية سكنية تتكون من طابق سفلي به صالون-غرفة-بهو-مطبخ-مرحاض، وطابق علوي به غرفة وحمام، أما المساحة الإجمالية فهي لا تتجاوز 75,00 متر مربع.

هذا فيما يتعلق بوصف العقار موضوع الخبرة.

التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه

جواباً على سؤال أمر المهمة والرامي إلى التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، ومن خلال المعاينة المنجزة للأماكن المعنية، فإن العقار مكرى للغير وهي المسماة حسب والدتها محي الدين بسومة شهرية قدرها 400,00 درهم ومبلغ ضمانته قدره 280.000,00 درهم.

هذا فيما يتعلق بالتنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه.

تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار

رداً على سؤال أمر المهمة والمشار إلى إلى تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار، ونظراً للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن بشارع المختار الكرنابي بلوك 11 الرقم 25 والذي يعتبر من الأحياء السكنية الجيدة بسيدي البرنوصي، 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 المساحة العامة والتي لا تتعدى 75,00 متر مربع. وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المتر المربع في الأرض بمبلغ عشرة آلاف درهم (10.000,00 درهم).

وعليه فإن قيمة الأرض هي كالتالي :

قيمة المتر المربع للأرض × المساحة العامة

10.000,00 درهم × 75,00 م.م = 750.000,00 درهم

قيمة البناء: نظراً لكون المواد المستعملة أثناء التشييد والممكن اعتبارها حسن الجودة، يمكن تحديد قيمة المتر المربع للبناء في مبلغ ثلاثة آلاف درهم (3000,00 درهم).

وبالتالي تصير العملية كما يلي:

3000,00 درهم × 75,00 م.م × 2 مستويات = 450.000,00 درهم

وعلى هذا الأساس يمكن تحديد قيمة العقار كما يلي:

قيمة الأرض + قيمة البناء = 750.000,00 درهم + 450.000,00 درهم = 1.200.000,00 درهم

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار بكامله في مبلغ مليون ومائتي ألف درهم.

(1.200.000,00 درهم)

هذا فيما يتعلق بتحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار.

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

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

وعليه تصير العملية كالتالي :

القيمة الحقيقية - خصم نسبة 30%

1.200.000,00 درهم - نسبة 30%

إن: نسبة 30% = 360.000,00 درهم

وبالتالي تصير العملية على الشكل التالي:

1.200.000,00 درهم - 360.000,00 درهم = 840.000,00 درهم

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار بالمزاد العلني والكائن بشارع المختار الكرنابي بلوك 11 الرقم 25 سيدي البرنوصي الدار البيضاء في مبلغ ثمانمائة وأربعون ألف درهم.

(840.000,00 درهم)

وبالتالي يمكن اعتبار هذا المبلغ كأساس لافتتاح البيع بالمزاد العلني.

هذا فيما يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني.

هذا ما وصل إليه اجتهدنا في الموضوع وبتوقيعنا تكون مهمتنا قد انتهت والرأي السديد للمحكمة

الموقرة التي لها واسع النظر في الفصل والقول.

الإمضاء: دة/ مينة تاف

المرفقات:

- نسخة من الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة.

- نسخة من توصيل المحافظة العقارية سيدي البرنوصي كناش رقم 9190 توصيل رقم 039 بتاريخ

2016/10/17.