

54460/17

المحكمة التجارية بالبيضاء

المرجع: 2000/90

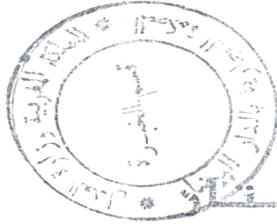
ملف: تجاري

عدد: 2000/20197

المقرر الصادر بتاريخ: 2000/10/20

عن الاستاذ المحترم : محيب

الطرف المدعي: البنك الشعبي
تفويض عنه الاستاذات: بسمات الفاسي فهري،
اسماء العراقي الحسيني ورقية الكتاني
- محاميات بهيئة البيضاء -
الطرف المدعى عليه: بنك المغرب
الحق



ياسين المنكلا

خبير ومحلل لدى المحاكم

YASSINE MOKHTAR

EXPERT ASSERMENTE PRES LES TRIBUNAUX

62 شقة الحبيشة ، الطابق الثالث البيضاء - الهاتف: 59-60-47

BP/ 40000 Casablanca

البيضاء في: 2000/11/02

ياسين المقتان
خبير محلف لدى المحاكم

تقرير خبرة مرفوع الى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
- البيضاء -

المراجع: 2000/90
ملف: تجاري
عدد: 2000/20197
المقرر الصادر بتاريخ: 2000/10/20
عن الاستاذ المحترم: محيب

الطرف المدعي: السيد الشحيري
تفويض عنه الاستاذات: بسمات الفاسي فهري،
اسماء العراقي الحسيني ورقية الكتاني
- محاميات بهيئة البيضاء -
الطرف المدعى عليه: من له الحق

سيدي، فضيلة الرئيس المحترم،
يشرفني ان ارفع الي جنابكم في المتعلق بالقضية الموما اليها طرته والتي
سبق لمحكمة الموقرة ان انتدبتني خيرا فيها بمقتضى المقرر ال بتاريخ 2000/10
والذي جاء بمناطوقه مايلي:

ملاحظة الوقت

- وصف العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 1/55748
- تحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني
- تعيين من يعمر العقار المراد بيعه
- ذكر السومة الكرائية واسم المكثرين في حالة وجود مكثرين

الجواب على الأسئلة طالعواردة بالمقرر

بتاريخ 2000/10/30 على الساعة التاسعة صباحا توجهت الى العقار موضوع الدعوى
وعند وصولي تمكنت الى احدى المالكين الذي كان عند السيد توفيق علي بن علي والتي
صرحت - مشيرا في ذلك الى أن تواسطي بها كان عن طريق الأنتيرفون - كون السيد توفيق
علي بن علي في سفر ولن يعود الا بعد انقضاء فترة شهر تقريبا مضيعة بكونها لا يمكنها ان
تسمح لنا بالقيام بإجراءات الخبرة اذ لم وجود المعني بالأمر.

الشيء الذي اضطررنا معه -وأمام هذا أن المهمة- إلى الانتقال إلى مصالح المحافظة العقارية البيضاء- انفا- قصد الاطلاع على الرسم العقاري موضوع الخبرة، وجاءت نتائج التحريات والبحث كالتالي:

أ- الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد: 1/55748 للملك المسمى "الرشيد" بالطابق الثاني والثالث 35 زنقة موسى ابن نصير زاوية زنقة جان جوريس البيضاء.
وهو خاضع للنظام الملكية المشتركة تبعا لظهير 1946/11/16 المنظم للملكية المشتركة في العقارات المقسمة إلى شقق كما غير وأتم.
ويحتوي على جرتين:

(I)* جزء مفصول: ويشتمل على ثلاثة اجزاء كالتالي:

1- جزء مفصول يحمل الرقم B 32 : يتوي على موقف للسيارة + مكان خزن الازبال

وتبلغ مساحته 35.00 متر مربع، ويتواجد

بالاعت- سفلي- Sous sol

2- جزء مفصول يحمل الرقم 32 + 32a متواجد بالطابق الثاني، وهو عبارة عن شقة سكنية

تحتوي على: صالون + غرفة + مطبخ + غرفة

الملابس + حمامين مع مرحاض + مرحاض مستقل

وهي من نوع Duplex.

تبلغ مساحتها 136.00 متر مربع.

3- جزء مفصول يحمل الرقم 32 + 32a متواجد بالطابق الثالث، وهو عبارة عن شقة سكنية

تحتوي على صالون + غرفة + مطبخين + غرفة

الملابس + غرفتي الحمام. وهي من نوع Duplex.

تبلغ مساحتها 139.00 متر مربع

وجميع هذه الأجزاء المفصلة هي المكونة للرسم العقاري الفرعي موضوع الخبرة رقم

1/55748 للملك المسمى "الرشيد" عن محافظتنا انفا.

بما مجموع مساحته 310.00 متر مربع (35.00 + 136.00 + 139.00).

(II) * جزء مشترك: هو بنسبة 495 من اصل 10.000 مجموع الاجزاء المشاعة

للعامة التي يتواجد بها العقار موضوع الخبرة والحاملة

لرسم العقاري الأم عدد: 40d، المتكون من تحت سفلي +

سفلي + ست طوابق.

(ب) * تحديد القيمة الحقيقية للعقار:

بعد البحث والتحريات الشخصية التي قمت بها بين اوساط الوكالات العقارية بالمنطقة

واخذا بعين الاعتبار عوامل الموقع ومستوى بناء العقار وكذا طبيعته، بذلك فإن أحدد ثمن المتر

المربع المغطى الواحد في مبلغ 7000.00 درهم.

وحيث ان المساحة الإجمالية تبلغ 310.00 متر مربع.

بذلك تكون القيمة الحقيقية كالتالي:

7000.00 درهم x 310.00 متر مربع = 2.170.000.00 درهم

ج) تحديد الثمن الإنطلاقي لبيع العقار بالمزاد العلني:

حيث ان الثمن الحقيقي هو 2.170.000.00 درهم

وحيث ان الثمن الإنطلاقي يعادل 30 % من الثمن الحقيقي.

بذلك يكون الثمن الإنطلاقي كالتالي:

2.170.000.00 درهم x 80% = 1.736.000.00 درهم.

بذلك نحدد الثمن الإنطلاقي لبيع العقار موضوع الدعوى ذي الرسم العقاري عدد:

1/55748 للمالك المسمى "الرشيد8" بالمزاد العلني في مبلغ 1.736.000.00 درهم

(مليون وسبعماناة وستة وثلاثون الف درهم).

إضافة: العقار موضوع الدعوى بجميع مكوناته يشغله السيد توفيق علي بن علي

(حسب تصريحات السيدة السابقة الذكر).

هذا ما توصلت اليه بدليل نظري وبيان معرفي
وما أدت اليه اجتهاداتي وتحرياتى وبه اكون
قد انهيت المهمة المستدة الي من طرف محكماتكم
الموقرة والتي يبقى لها واسن النظر فى الموضوع

المضاء: الخبير ياسين المختار.

YASSINE Mokhtar
Architecte Expert
62, Rue Al Hobacha—Casa
Tél 47.60.59