

53999

نسخة

25 JAN 2017



المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف 2016/8103/58

أمر رقم 58 صدر بتاريخ 2017/1/2

ملف التنفيذ 2016/1185

ملف الخبرة رقم 11

رقم الحساب الخصوصي 73187

القرض الفلاحي للمغرب

ضد:

السيد دواب رشيد

تقرير الخبرة

ريضى عبد السلام

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

Expert judiciaire Assermenté prés les Tribunaux Marocaines

الدار البيضاء في تاريخ 24 يناير 2017

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء.

المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف رقم 2017/8103/58

أمر رقم 58 صدر بتاريخ 2017/1/2

ملف التنفيذ 2016/1185

- القرض الفلاحي للمغرب

ضد:

- دواب رشيد

سيدي الرئيس المحترم،

يشرفني أن أوافيكم بتقريرى هذا المتعلق بالملف المشار إليه طرته أعلاه والذي عينتموني خبيرا فيه قصد القيام بالمهمة التالية:

التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد: 49/56794 الكائن بسيدى البرنوصى بالدار البيضاء ، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحميلاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

القيام بالمهمة:

في التاريخ أعلاه وعلى الساعة 3 بعد الزوال انتقلت إلى المصلحة الطبوغرافية والخرائطية التابعة للمحافظة العقارية سيدي البرنوصى ، وهناك اطلعت على التصميم العقاري الخاص بالعقار أعلاه موضوع المهمة و أخذت صورة منه رفقته و الموجودة بالرسم العقاري الأصلي عدد 49/36321 الكائن بسيدى البرنوصى المجموعة السكنية إقامة حدائق ماجوريل B مدخل عمارة رقم 1 الطابق 4 شقة رقم 13 ، ثم انتقلت بعد ذلك إلى العنوان المذكور ، وهناك وجدت السيد السويلدة بوشرى

التي صرحت بأنها زوجة المعني بالأمر ولها معه ب 3 أبناء و أن زوجها السيد دواب رشيد مسافر لأنه يعمل سائقا بعيدا خارج الدار البيضاء ، و بعدما عرفتها بصفتي و وضع مهمني لم تسمح لي بالدخول إلى الشقة ، و عن سؤال أجابت بان الشقة تتكون من صالون و غرفتين و بهو ومطبخ بالبالكون وكنيف و دوش ، مساحتها 82 متر مربع .

وحسب شهادة الملكية : أن المالك المسمى " القدس 14 " الرسم العقاري عدد 49/56793 المتكونة من :

1)القسم المرفزة رقم 21-21A مساحتها 82 متر مربع شقة بالطابق 4 من العمارة رقم 1 .
ب) 10000/755 من الأجزاء المشترك في العمارة و 1000/98 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 49/36321 هو إلى حد الآن في اسم المعني بالأمر رشيد دواب ، و أنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا:

التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة بالرسم العقاري الأصلي .
1)الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/8/28 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه اربعمائة الف درهم (400.000,00) درهم على كافة الملك المذكور
من طرف رشيد دواب لفائدة
القرض الفلاحي للمغرب.

العقار موضوع المهمة:

شقة للسكن توجد بالعمارة رقم 1 الطابق 4 رقم 13 المجموعة السكنية إقامة حدائق ماجوريل B.
حي القدس سيدي البرنوصي ، مساحتها 82 متر مربع تتكون من صالون و غرفتين و مطبخ بالبالكو و كنيف و دوش ، رسمها العقاري عدد 49/56794 المنشق من الرسم العقاري الأصلي عدد: 49/36321 مشغول من طرف المنفذ عليه.

تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة ثم تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

بناء على المعاينة التي قمت بها هناك من باب الشقة و البحث الشخصي الذي أجرته هناك و مع بعض الوسطاء العقاريين و أرباب الحرف المهنية والبحث عن عناصر المقارنة للأماكن المجاورة المماثلة هناك ، ونظرا لمساحة الشقة وموقعها وأقدميتها و شغلها من طرف مالكيها ، و الحالة التي توجد عليها ونظرا للظروف الاقتصادية العامة ، وبناء على المعطيات السالف الذكر ، احدد ثمن المتر المربع من الأرض و البناء في مبلغ 6.000,00 درهم مع تخفيض نسبة 20 في المائة لأقدميتها و بيعها بالمزاد العلني .

و عليه فإن الثمن الحقيقي وقت إجراء الخبرة والتمن الافتتاحي لأنطلاق المزاد العلني يكونان
كما يلي :

6.000,00 درهم \times 82 متر مربع = 492.000,00 درهم \times 0,8 = 393.600,00 درهم

الخلاصة:

التمن الحقيقي وقت إجراء الخبرة هو : 492.000,00 درهم
التمن الإنطلاقي لافتتاح المزاد العلني هو : 393.600,00 درهم

أقول أحدد الثمن الإنطلاقي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ ثلاثمائة و ثلاثة و تسعون الفا و
ستمائة درهما هـكـ 393.600,00 درهم ذا
وبذلك فإن مهمتي تكون قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة
تحت جميع التحفظات
إمضاء الخبير القضائي المحلف

المرفقات:

صورة من تصميم العقار ليبدل على العنوان