

MINA TAQUI

Expert Assermentée Prés les Tribunaux

53989

مينة تاقوي

خبيرة محلفة لدى المحاكم

الدار البيضاء في 11 مارس 2020

تقرير خيرة

مرحجي: 2019/1496

ملف رقم: 2020/8103/4378

القاضي المقرر: ذ/ الحيلولي امرو

بين : القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه : ذة/ بسمات-العراقي

و : بن كيران رفيق

سيدتي الرئيس،

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 47/63925 والكائن بالدار 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 القيمة الحقيقية للعقار.

5- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني.

الإجراءات

بعدما توصلت بالأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء قمت بالإجراءات التالية:

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

- التوجه للمحافظة العقارية بعين الشق قصد الاطلاع على ملف الرسم العقاري المذكور.

- الانتقال إلى الأماكن المعنية قصد المعاينة.

الإنجاز

بتاريخ 2020/03/11 تم التوجه للمحافظة العقارية بعين الشق قصد الاطلاع على ملف الرسم

العقاري عدد 47/63925 حيث تم تسجيل البيانات التالية:

- أن الملك المسمى: "دار الشاوي 11" موضوع الرسم العقاري عدد 47/63925 هو في ملكية:

- السيد رفيق بن كيران، وطنيته رقم 261877 ب ك، من مواليد 1990/08/20 بالبيضاء، معشر

المهنة، متزوج بالسيدة صوفيا سنة 2011.

- أن العقار عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة، وتقع بتجزئة دار الشاوي

الزقة 6 الرقم 57 الطابق 3 الشقة رقم 10 عين الشق الدار البيضاء.

درب لعفو الزقة 47 الرقم 5 - الفداء - الدار البيضاء - هاتف: 063-36-39-64

- أن العقار يتكون من: صالون-2 غرف-مطبخ -غرفة التخزين -حمام/مرحاض-2 بلاكاكات- بهو.

- أن المساحة الإجمالية لا تتعدى 54,00 متر مربع.

- أن العقار عليه رهن من الدرجة الأولى لفائدة البنك بسبب دين تخلق بزمته.

وفي نفس اليوم تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى الأماكن موضوع الخبرة والكاتنة بتجزئة جزئة دار الشاوي الزنقة 6 الرقم 57 الطابق 3 الشقة رقم 10 عين الشق، وبعد عدة أبحاث وتحريات تم العثور على العنوان المذكور، وبعد الصعود للطابق 3 وطرق باب الشقة رقم 10 لم يجب أحد، وعند استفسار أحد الجيران بجانبه ، أكدوا لنا أن العقار تكتريه السيدة أمال أمين وزوجها منذ مدة طويلة مقابل رهن، وأنها في نزاع مع المالك امام المحكمة.

وصف العقار موضوع الخبرة

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، ومن خلال المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، فإن الأمر يتعلق بعقار عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة، وتتكون من صالون- 2 غرف-مطبخ -غرفة التخزين - بهو-حمام/مرحاض-2 بلاكاكات، أما المساحة الإجمالية فهي تتعدى 54,00 متر مربع. هذا فيما يتعلق بوصف العقار موضوع الخبرة.

التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه

جوابا على سؤال أمر المهمة والرامي إلى التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، ومن خلال المعاينة المنجزة للأماكن المعنية، فإن العقار مكرى للغير حسب تصريحات أحد الجيران.

هذا فيما يتعلق بالتنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

تحديد القيمة الحقيقية للعقار

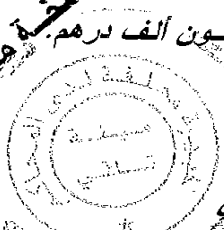
ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد القيمة الحقيقية للعقار، ومن خلال ملف المحافظة العقارية بعين الشق، خاصة عقد البيع التوثيقي المحرر من طرف ذ/عبد الهكريم الحديوي، موثق بالدار البيضاء، والمؤرخ في 2011/06/30 والمسجل في 2011/07/15، ونظرا للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن بتجزئة دار الشاوي الزنقة 6 الرقم 57 الطابق 3 الشقة رقم 10 عين الشق، والذي يعتبر من الأحياء السكنية الجيدة بعمالة عين الشق ، 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 54,00 متر مربع. وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المتر المربع في مبلغ تسعة آلاف درهم (9.000,00 درهم).

وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي:

قيمة المتر المربع × المساحة العامة

$$9.000,00 \text{ درهم} \times 54,00 \text{ م.م} = 486.000,00 \text{ درهم}$$

نسخة مطابقة الأصل



وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ أربع مائة وستة وثمانون ألف درهم.

(486.000,00 درهم)

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

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

نظرا لكون الثمن الحقيقي للعقار قد تم تحديده، واعتبارا أن العقار سيتم بيعه بالمزاد العلني، فإنه من اللازم خصم نسبة 40% من القيمة الحقيقية.

وعليه تصبح العملية كالتالي:

القيمة الحقيقية - خصم نسبة 40%

486.000,00 درهم - نسبة 40%

إن: نسبة 40% = 194.400,00 درهم

وبالتالي تصبح العملية على الشكل التالي:

486.000,00 درهم - 194.400,00 درهم = 291.600,00 درهم

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 47/63925 والكائن بتجزئة دار الشاوي الزنقة 6 الرقم 57 الطابق 3 الشقة رقم 10 عين الشق الدار البيضاء في مبلغ مائتين وإثنان وتسعون ألف درهم بعد جبر العدد.

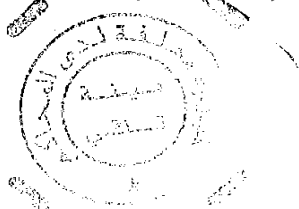
(292.000,00 درهم)

وبالتالي يمكن اعتبار هذا المبلغ كأساس لافتتاح البيع بالمزاد العلني.

هذا فيما يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني.

هذا ما وصل إليه اجتهادنا في الموضوع وبتوقيعنا تكون مهمتنا قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر في الفصل والقول.

الإمضاء: دة/ مينة تاقى



المرفقات:

- نسخة من الأمر الصادر عن محكمكم الموقرة.

- نسخة من شهادة الملكية.

- صورة فوتوغرافية للعقار المذكور.