40704

28 DEC 2015

تقرير خبرة

إلـــــــــــــــــــــى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

مكتب الخبير
محمد الوحيدي
حي لعلو زنقة 12 رقم 28
ق ج البيضاء

ملف الأوامر
15/4/23728

جنابه الرئيس يتشرف السيد محمد الوحيدي الخبير المحلف لدى محكمة الاستيناف بالبيضاء محل مخابرته بمكتبه بأن يضع بكتابة ضبط المحكمة تقريره بالمسند إليه.

المهمة بناء على الأمر القضائي الصادر نيابة عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/10/6 في ملف الأوامر عدد 15/4/23728 الذي تضمن أن عملية مباشرة مسطرة تحقيق الرهن وبيع العقار عدد 71/6530 تبعا للأمر القضائي المستصدر في الموضوع والذي عرض للبيع على ثلاث مراحل 15 / 7 / 2015 و 23 / 9 / 2014 و11 / 11 / 14 والتي لم تسفر على نتيجة لعدم تقديم عروض من طرف المتزايدين ملتمسا إجراء خبرة مضادة وانتداب أحد الخبراء مهمته الوقوف على العقار عدد 71/6530 المملوك للسيد الحراق هشام في العقار 71/6530 والكائن ب 210 شارع عبد المومن الطابق 4 الدار البيضاء، وتحديد مساحته وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وما إذا كان مكرى للغير أم مغلق أو مشغول من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع عن طريق المزاد العلني والذي ترجع ملكيته للسيد الحراق هشام.

التمهيد لتنفيذ المهمة يؤخذ من الإجراءات المسطرية لموضوع الخبرة بموجب الملف التنفيذي عدد 12/931 أن البنك الشعبي المركزي يباشر مسطرة تحقيق الرهن على العقار عدد 71/6530 الكائن 210 شارع عبد المومن الطابق 4 الدار البيضاء، لبيعه عن طريق المزاد العلني والذي ترجع ملكيته للسيد الحراق هشام مع مراعاة المضمن بالخبرة الأولى.

الدراسة الأولية يستخلص من دراسة وثائق الملف العقاري عدد 71/6530 المعتمد عليها في تأسيس الملك واكتساب الحقوق العينية المقيدة برسم الملك المذكور أن السيد الحراق هشام مالك لشقة بالطابق الرابع مساحتها 125 متر مربع ، الجزء المفرز رقم 110 على الشياع من الأجزاء المشتركة من الملك الأصلي عدد 1795 س ، و أن المقيد بالتصميم الهندسي المعتمد عليه في تأسيس الملك وأحداث البناء وتجزئة الملك الأصلي إلى أملاك عقارية منها المحل موضوع الخبرة المحتوي على صالونين وثلاثة غرف ومطبخ وحمام ومرحاض وبهو، كما أنه لايوجد أي تقييد لحقي عيني أو تحمل عقاري ما عدا، " 1" رهن من الدرجة الأولى قيد بتاريخ 10/3/11 كناش 18 عدد 1591 لضمان مبلغ 1.600.000 درهم لفائدة البنك الشعبي المركزي.

الانتقال إلى عين المكان توجه الخبير إلى موقع العقار عدد 71/6530 الكائن 210 شارع عبد المومن الطابق 4 ش 15 العمارة ج 5 الدار البيضاء، حيث وجد الخبير المحل مغلق مما حال دون معاينة المرافق الداخلية والاكتفاء بما تضمنته الدراسة الأولية بالهندسة والمحافظة.

حول التمهيد لتحديد القيمة التجارية أو ما يقربها لم يتم الوصول إلى قيمة إجمالية مماثلة للعقار عدد 71/6530 الكائن 210 شارع عبد المومن الطابق 4 ش 15 العمارة.

1

ج 5 الدار البيضاء،المتكونة من المرافق الواردة بالدراسة الأولية وفق نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الجزء المفرز رقم 110 على الشياع بنسبة 4705/25012 من الأجزاء المشتركة في العمارة و بنسبة 10000/53 من الأجزاء المشتركة من الملك الأصلي عدد 1795 س.

وأنه لتقويم القيمة الإجمالية للعقار المذكور ينبغي الأخذ بعين الاعتبار النوعية والموقع والمساحة والمرافق والمنشآت البنائية وطريقة التفويت المطلوبة للوصول إلى قيمة تقريبية تحسب تبعا للمعطيات الأولية ومكونات الملكية العقارية والدراسة بخصوص قيمة عقارية مماثلة.

وبناءا على التحري والاستشارة وطريقة التفويت المطلوبة فقد تم الأخذ بعين الاعتبار في تقييم القيمة الإجمالية للعقار المذكور وقت إنجاز الخبرة بالنظر إلى النوعية والموقع والمساحة والمرافق وطريقة التفويت.

حول القيمة الاجمالية بتاريخ إنجاز الخبرة إن القيمة الإجمالية للملكية العقارية عدد 71/6530 الكائنة حيث أشير بعنصر الانتقال إلى عين المكان والتي لم يتم الوصول بشأنها إلى نتيجة بالنظر إلى المكونات والنوعية والمساحة والمرافق البنائية المقيدة بالملك العقاري يوم إجراء الخبرة.

وعليه تكون القيمة الإجمالية للملكية العقارية يوم إجراء الخبرة هي:

10 000 درهم × 125 متر مربع = 1250000 درهم

حول الثمن الافتتاحي للبيع عن طريق المزاد العلني إن الثمن الافتتاحي لبيع الملكية العقارية عدد 71/6530 الكائنة بشارع عبد المومن الدار البيضاء، وذلك عن طريق المزاد العلني هو حصيلة التقويم التقريبي الأولي مع تخفيض نسبة 20 % خلال مرحلة تقديم العروض ليكون الناتج هو بداية الثمن الافتتاحي للبيع عن طريق المزاد العلني.

وعليه يكون الثمن الافتتاحي للبيع عن طريق المزاد العلني هو

1250000 درهم × 0.80 = 1000000 درهم

وبه تنتهي المهمة والرأي للسيد الرئيس لاتخاذه ما هو موضوعي

تحت جميع التحفظات

الخبير