

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

نسخة طبق الأصل

ملف عدد: 2022/8103 / 374

59642
تقرير خبرة قضائية
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء



احمد سعيد يوس
خبير قضائي مسجل بالجدول الوطني
في الشؤون العقارية.

ملف عدد : 2022/8103/374
أمر رقم : 374
بتاريخ : 2022/01/12
الأستاذ المقرر : نكبي مونير

بين : القرض الفلاحي للمغرب
تنوب عنها الأستاذة بسمات العراقي المحامية بهيئة الدار البيضاء.

وبين : ورثة العلمي زهيد

97A شارع حسن الصغير الطابق الأول مكتب رقم 80 الدار البيضاء. الهاتف: 0522.54.20.55
Email : saidyous01@yahoo.fr

إلى
السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

السيد الرئيس المحترم،

بناء على القرار عدد 374 الصادر عن محكماتكم الموقرة بتاريخ 2022/01/12 في الملف عدد: 2022/8103/374 الرامي إلى إجراء خبرة يتوخى منها ما يلي:

أولاً : التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 01/71744 الكائن: بزقة الترميدي رقم 52 إقامة رياض الطابق الأرضي عمارة C الشقة رقم 6 حي المعاريف الدار البيضاء.

ثانياً : تحديد موقع الشقة ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا مشغولا من طرف المنفذ عليه.

ثالثاً : تحديد القيمة الحقيقية للشقة وقت إجراء الخبرة.

رابعاً : تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

تنفيذ المهام

بناء على المهمة المسندة لي من طرف محكماتكم يشرفني أن أقدم لسيادتكم المحترمة تقريرا شاملا و مفصلا يضم مجمل الأبحاث التقنية و العملية التي قمت بها و هي كالتالي:

أولاً: الانتقال إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد : 01/71744

انتقلت إلى الشقة موضوع الخبرة بتاريخ 2022/03/10 ، ووجدت السيد جمال مفريج الذي صرح لنا أنه هو من يستغل الشقة و رهنها بقيمة 250.000,00 درهم من السيد العلمي زهيد ويؤدي سومة كرائية قدرها 1.500,00 درهم شهريا لم يتمكن من دخول الشقة لمعاينتها من الداخل.

ثانيا : تحديد موقع الشقة و مدى أقدميتها وذكر تحملاتها وذلك بالتنصيص ما إذا كانت مكررة للغير أو مغلقة مشغولا من طرف المنفذ عليه.

إن الملك الذي نحن بصددده المسمى " خالد 62 " ذي الرسم العقاري عدد 01/71744 المتكون من القسمة المفرزة رقم 62+62a مساحتها 1 آر 85 سنتيار المشتمل على شقة بالطابق الأرضي و موقف السيارات تحت أرضي من العمارة رقم 10000/358 من الأجزاء المشتركة من الرسم العقاري الأصلي عدد 30926/س وهو في اسم: السيد العلمي زهيد.

الرهون المقيدة بالعقار:

1. الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/12/18 (سجل: 8 عدد: 2229) من الرتبة الأولى، ضمنا لسلف مبلغه مليون وثمانمائة ألف، درهم (1800000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف: العلمي زهيد، لفائدة القرض الفلاحي للمغرب الشروط على الرهن: منع التفويت، منع الرهن.

2. الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2010/11/08 (سجل: 21 عدد: 1267) ضمنا لدين قدره 305000 دهم على كافة الملك المذكور. من طرف: العلمي زهيد ، لفائدة: جمال مفريح

3. الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2012/08/07 (سجل: 28 عدد: 2258) ضمنا لدين قدره 250.000,00 دهم على كافة الملك المذكور.

ضد: العلمي زهيد
لفائدة: عز الدين مقيم.

4. الإنذار العقاري المقيد بتاريخ 2016/11/07 (سجل: 45 عدد: 2127) ضمنا لدين قدره 18000000 دهم على كافة الملك المذكور.

ضد: العلمي زهيد
لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب

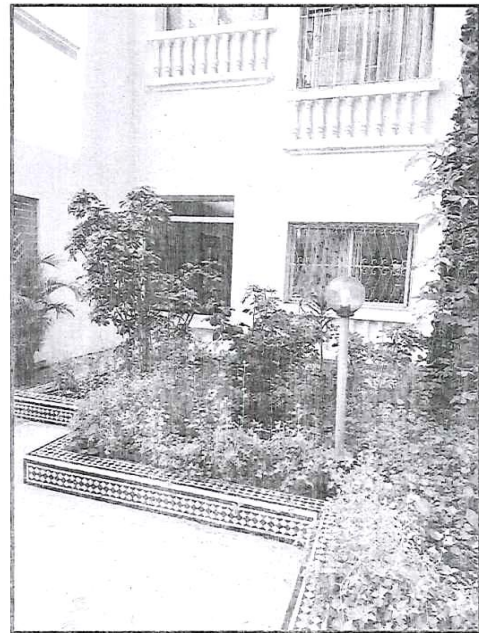
تحديد موقع العقار:

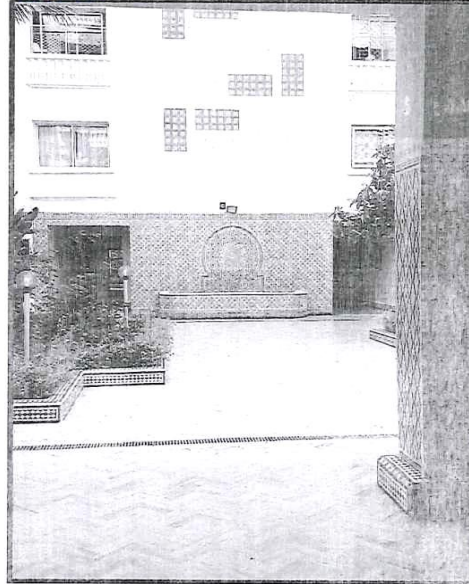
اطلعت عبر البوابة الالكترونية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية (ANCFCC) للمعاريف، و ذلك قصد معرفة موقع الرسم العقاري والتصميم الهندسي الخاص للعقار.

تحديد موقع للعقار عبر الأقمار الصناعية المشار له باللون الأحمر:



صور لمداخل العمارة:





سابعاً : تحديد الثمن الحقيقي الحالي لبيعه بالمراد العلني:

يمكن تحديد القيمة السوقية الحالية للشقة، مراعيًا في ذلك قيمة الأرض والبناء وموقعها في هذه المنطقة مع مقارنتها بمثيلاتها في نفس الجهة، و نظرًا لحالتها ومواصفاتها وظروف استعمالها وتبعًا للبحث الذي أجريناه بعين المكان، حول التغييرات التي عرفتها المنطقة و حول الظروف الاقتصادية والعقارية وما هو متداول فعليًا في السوق العقاري .

من أجل هذا، قمنا بالبحث عن أثمان السوق العقارية بالمنطقة، ومن جهة أخرى درسنا جميع العناصر المتعلقة، بموقع العقار، بالمساحة وبحالته الاقتصادية ونسبة المبيعات بالمنطقة.

إن البحث الذي أجريناه بالمنطقة وما هو متداول فعليًا في السوق العقارية. وما تؤكد مكاتب الوكلاء العقاريين أن ثمن المتر المربع للشقة 13.000,00 درهم بنسبة للشقق القديمة.

أما بخصوص الشقق موضوع الخبرة فهي قديمة و مستغلة من طرف غير بسومة هزيلة فتمننا نحدده في مبلغ 8.500,00 درهم للمتر المربع.

القيمة الحقيقية لشقة و مرافقها حسب التصميم الهندسي:

تشتمل على صالونان، غرفتين، مطبخ، حمام، بهو (انظر التصميم المرفق)

مساحة الشقة : 123 متر مربع × 8.500,00 درهم = 1.045.500,00 درهم.

مساحة البهو : 50 متر مربع × 3.000,00 درهم = 150.000,00 درهم.

مساحة المرآب: 12 متر مربع × 3.000,00 درهم = 36.000,00 درهم

نسخة طبق الأصل**المجموع القيمة السوقية = 1.231.500,00 درهم.****رابعاً: تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:**

فقد قدرنا قيمة الشقة المشار إليها أعلاه، كما توصلنا لتقويم عقاري جدي على ما هو متداول فعلياً في السوق العقاري. و بحسب رأينا فالثمن الافتتاحي للسمسرة، لقيمة الشقة هو **800.000,00 درهم** ليرتفع المزاد حسب الطلب.

ملاحظة: يصعب بيع الشقة موضوع الخبرة بالمزاد العلني لأنها مثقلة بحجوزات تحفظية و رهون المشار إليها أعلاه

الخلاصة و النتيجة:

أنا الموقع أسفله احمد سعيد يوس خبير قضائي لدى المحاكم مسجل بالجدول الوطني في الشؤون العقارية:

بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة الرامي إلى إجراء خبرة عقارية لتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني وبناء على الأبحاث الشخصية التي قمت بإجرائها و ما دلت عليه مكاتب المنعشين العقاريين بمدينة الدار البيضاء، فإننا نقترح القيمة السوقية للعقار ذي الرسم عدد: 01/71744 في مبلغ:

المجموع القيمة السوقية : في مبلغ 1.231.500,00 درهم

انطلاق المزاد العلني: في مبلغ: 800.000,00 درهم ليرتفع المزاد حسب الطلب.

و يبقى للمحكمة الموقرة واسع النظر و الرأي السديد و الأخير لاتخاذهما.

وبهذا تكون مهمتنا قد انتهت

تحت جميع التحفظات الفعلية و القانونية.

