

MINA TAQUI

Expert Assermentée Prés les Tribunaux

79352

مدينة تاقوي

خبيرة محلفة لدى المحاكم

الدار البيضاء في 14 شتنبر 2020

تقرير خبرة

مرجعي: 2019/1533

ملف رقم: 2020/8103/8469

القاضي المقرر: ذ/ امرو الحيلولي

بين : البنك المغربي للتجارة والصناعة

النائب عنه : ذة/ بسمات-العراقي

و : وفاء دن

سيدتي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقرير 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 01/75121 والكائن بالدار البيضاء.

2- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته.

3- التنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

4- تحديد 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 مراجعها أعلاه وعلى جميع الوثائق المتعلقة به.

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

- الانتقال إلى الأماكن المعنية قصد المعاينة.

الإنجاز

بتاريخ 2020/09/14 تم الانتقال إلى المحافظة العقارية بأنفا قصد الاطلاع على ملف الرسم

العقاري عدد 01/75121 حيث تم تسجيل البيانات التالية:

- أن الملك المسمى: "برنار 17" موضوع الرسم العقاري عدد 01/75121 هو في ملكية:

- السيدة وفاء دن، وطنيتها رقم 34761 س د/2019، من مواليد 1985/03/09 بوجدة، مسؤولة

مراقبة التسيير المهنة، متزوجة بالسيد مبارك التيجاني سنة 2008 بفاس.



- أن العقار عبارة عن شقة سكنية ويوكس بالطابق التحت الأرضي الكل يدخل في نطاق الملكية المشتركة وتقع بزقة جبل بويبلان إقامة أوشتار الطابق 5 الشقة رقم 18 حي بوركون الدار البيضاء.
- ان العقار يتكون من: صالون - 3 غرف - مطبخ - بهو - حمام/مرحاض - صالة الجلوس - بلاكات.
- أن المساحة الإجمالية لا تتعدى 101,00 متر مربع.
- أن العقار عليه رهن من الدرجة الأولى لفائدة البنك بسبب دين تخلص بدمته.
- وفي نفس اليوم تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى الأماكن موضوع وتقع بزقة جبل بويبلان إقامة أوشتار الطابق 5 الشقة رقم 18 حي بوركون الدار البيضاء، وبعد عدة أبحاث وتحريات تم العثور على العقار المذكور، حيث وجدنا حارس العمارة وسألناه عن المعنية بالأمر ، وأكد أنها تسكن هنا رفقة العائلة.

وصف العقار موضوع الخبرة

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، ومن خلال ملف المحافظة العقارية بأنفا، خاصة عقد البيع التوثيقي المحرر من طرف ذة/ جهان لطيف، موثقة بالدار البيضاء، والكائن مكتبها ب 14 104 شارع يعقوب المنصور الطابق 8 الشقة رقم 23 المعاريف، والمؤرخ في 2015/03/27 والمسجل في 2015/04/22، وحسب المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، فإن الأمر يتعلق بعقار عبارة عن شقة سكنية + بوكس تدخل في نطاق الملكية المشتركة، وتقع بزقة جبل بويبلان إقامة أوشتار الطابق 5 الشقة رقم 18 حي بوركون الدار البيضاء، وتتكون من صالون - 3 غرف - مطبخ - بهو - حمام/مرحاض - صالة الجلوس - بلاكات - لاكور، أما المساحة الإجمالية فهي لا تتعدى 101,00 متر مربع.

هذا فيما يتعلق بوصف العقار موضوع الخبرة.

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

جوابا على سؤال أمر المهمة والرامي إلى التنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، ومن خلال المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، وحسب تصريحات الحارس، فإن العقار مشغول من طرف المنفذ عليها وعائلتها.

هذا فيما يتعلق بالتنصيص 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 الحقيقي للعقار، ونظرا للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن بزقة جبل بويبلان إقامة أوشتار الطابق 5 الشقة رقم 18 حي بوركون، والذي يعتبر من الأحياء السكنية الجيدة بعمالة أنفا، 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 أن المساحة العامة والتي لا تتعدى 101,00 متر مربع.

وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المتر المربع في مبلغ أربعة عشر

ألف درهم (14.000,00 درهم) .

وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي :



قيمة المتر المربع $\times$ المساحة العامة

$$14.000,00 \text{ درهم} \times 101,00 \text{ م.م} = 1.414.000,00 \text{ درهم}$$

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ مليون وأربعمائة وأربعة عشر ألف درهم.
(1.414.000,00 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 30% من القيمة الحقيقية.

وعليه تصبح العملية كالتالي :

القيمة الحقيقية - خصم نسبة 30%

1.414.000,00 درهم - نسبة 30%

إن: نسبة 30% = 424.200,00 درهم

وبالتالي تصبح العملية على الشكل التالي :

$$1.414.000,00 \text{ درهم} - 424.200,00 \text{ درهم} = 989.800,00 \text{ درهم}$$

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 01/75121 الكائن بزنقة جبل بويبلان إقامة أوشتر الطابق 5 الشقة رقم 18 حي بوركون الدار البيضاء في مبلغ تسعمائة وتسعون ألف درهم.

(990.000,00 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 ويتوقعنا تكون مهمتنا قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر في الفصل والقول.

الإمضاء : ذة/ مينة تاقى



المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة.
- نسخة من شهادة الملكية.
- نسخة من وصل المحافظة العقارية بأنفا بتاريخ 2020/09/14.
- صورة فوتوغرافية للعقار المذكور.