

الدار البيضاء في 04 شتنبر 2019

تقرير خبرة

مرجعي: 2019/1350

ملف رقم: 2019/8103/2687

القاضي المقرر: ذ/ نكبي مونير

بين : شركة وفا إموبيلي

النائب عنها : ذة/ العراقي زينب

و : عبد النبي بلبحية

سيدى الرئيس،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريرى 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 23/75246 والكائن بأسفي.
- 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 قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار .
- 5- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني.

الإجراءات

بعدما توصلت بالأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدارالبيضاء قمت بالإجراءات التالية :

- الإطلاع على الملف المشار إلى مراجعها أعلاه وعلى جميع الوثائق المتعلقة به.
- التوجه إلى المحافظة العقارية بأسفي قصد الإطلاع على ملف الرسم العقاري المذكور.
- الانتقال إلى الأماكن موضوع الخبرة قصد المعاينة.

الإنجاز

- بتاريخ 2019/09/04 وعلى الساعة السابعة صباحا تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى مدينة أسفي قصد الإطلاع على ملف الرسم العقاري عدد 23/75246 بالمحافظة العقارية بأسفي حيث تم تسجيل البيانات التالية:

- أن الملك المسمى "سلمى 133" موضوع الرسم العقاري عدد 23/75246 هو في ملكية السيد عبد النبي بلبحية، وطنيته رقم 175424 ح/2021، من مواليد 1967/12/26 بأسفي، متزوج بالسيدة السعدية تشولة سنة 1993.

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

نسخة مطابقة الأصل



- أن العقار هو عبارة عن أرض بها بناية للسكنى من طابق سفلي والسطح، وتقع بتجزئة سلمى طريق سي عيسى الرقم 133 مدينة آسفي.

- الطابق السفلي: يتكون من: صالون-مطبخ- غرفة-حمام-بهو-مرحاض-لافتور.
- السطح: به بناء سكني.

- أن المساحة الإجمالية لا تتعدى 72,00 متر مربع.

- أن العقار عليه رهن من الدرجة لفائدة البنك بسبب دين تخذل بذمته.

- وفي نفس اليوم تم الانتقال إلى موقع العقار والكائن بتجزئة سلمى طريق سي عيسى الرقم 133 مدينة آسفي، وبعد عدة أبحاث وتحريات حيث تمت الإستعانة بأحد سائقي سيارة الأجرة الصغيرة والذي دلنا على تجزئة سلمى.

وبعد عدة أبحاث وتحريات تم العثور على الرقم 133، حيث وجدنا غالبية التجزئة ليس بها أرقام، باستثناء بعض الأرقام على عدادات الكهرباء بالخارج، مما حدى بنا إلى السؤال عن المعنى بالأمر، الشيء الذي سهل علينا الأمور.

وعلى هذا الأساس وجدنا أحد الشبان وسألناه عن المعنى بالأمر فدلنا على الرقم 133، حيث أكد لنا أنه يسكن هنا رفقة عائلته، وبعد طرق الباب لعدة مرات لم يجب أحد، وعند استفسار صاحب أحد محلات بيع امواد الغذائية عن المعنى بالأمر، أكد أنه يسكن هنا رفقة عائلته، وحاليا مسافر.

وصف العقار موضوع الخبرة

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته ونكر تحملاته، ومن خلال ملف المحافظة العقارية بآسفي، خاصة عقد البيع التوثيقي المحرر من طرف ذ/ عبد الله الدمالي، موثق بآسفي، والكائن مكتبه بتجزئة بوزيع الطابق 2 الشقة 4 المدينة الجديدة آسفي، والمؤرخ في 2016/11/08 والمسجل في 2016/11/16، وحسب المعاينة الخارجية للأماكن المعنية، فإن الأمر يتعلق بعقار عن دار للسكنى تقع بتجزئة سلمى طريق سي عيسى الرقم 133 مدينة آسفي، وتتكون من طابق سفلي والسطح به بناء، وأن المساحة الإجمالية لا تتجاوز 72,00 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 الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، وحسب تصريحات أحد الجيران خاصة محل بيع المواد الغذائية، فإن العقار مشغول من طرف المنفذ عليه وعائلته.

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

تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار، ونظرا للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن بتجزئة سلمى طريق سي عيسى الرقم 133، والذي يعتبر من الأحياء السكنية الحديثة العهد بمدينة آسفي، كما أن المواد المستعملة أثناء التشييد والممكن

نسخة مطابقة الأصل



اعتبارها حسنة الجودة، زيادة على أن المنطقة لم تعد بها أراضي قابلة للمساومات العقارية ولو شبه عارية، بالإضافة إلى المساحة العامة والتي لا تتعدى **72,00 متر مربع**.
وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المترالمربع في مبلغ **ثمانية آلاف درهم (8000,00 درهم)**.

وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي :

قيمة المتر المربع × المساحة العامة

$$8000,00 \text{ درهم} \times 72,00 \text{ م.م} = 576.000,00 \text{ درهم}$$

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ **خمسمائة وستة وسبعون ألف درهم**.

(576.000,00 درهم)

هذا فيما يتعلق بتحديد قيمة المترالمربع 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%**

576.000,00 درهم - نسبة 30%

$$\text{إن: نسبة } 30\% = 172.800,00 \text{ درهم}$$

وبالتالي تصير العملية على الشكل التالي :

$$576.000,00 \text{ درهم} - 172.800,00 \text{ درهم} = 403.200,00 \text{ درهم}$$

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد **23/75246** والكائن بتجزئة سلمى طريق سي عيسى الرقم **133** مدينة آسفي في مبلغ **أربعمائة وثلاثة آلاف درهم بعد جبر العدد**.

(403.000,00 درهم)

وبالتالي يمكن اعتبار هذا المبلغ كأساس لافتتاح البيع بالمزاد العلني.

هذا فيما يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي لإنطلاق البيع 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 تاقيلم

المرفقات: - نسخة من الأمر الصادر عن محكمتم الموقرة.

- نسخة من أمر بالإستبدال.

- نسخة من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري.

- نسخة من وصل المحافظة العقارية بأسفي بتاريخ 2019/09/04.

490

نسخة مطابقة الأصل

