

MINA TAQUI

Expert Assermentée Prés les Tribunaux

مدينة تاقى

خبيرة محلفة لدى المحاكم 4 2 2020

الدار البيضاء في 17 نونبر 2020

تقرير خبرة

مرجعي: 2019/1722

ملف رقم: 2020/8103/20855

القاضي المقرر: ذ/ نكي مونير

بين : القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه : ذة/ بسمات-العراقي

و : بنقدور محمد

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 15/9757 والكائن ببرشيد.
- 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 ببرشيد قصد الاطلاع على ملف الرسم العقاري المذكور.
  - الانتقال إلى الأماكن المعنية قصد المعاينة.

## الإنجاز

- بتاريخ 2020/11/17 تم الانتقال إلى المحافظة العقارية ببرشيد قصد الاطلاع على ملف الرسم العقاري عدد 15/9757 حيث تم تسجيل البيانات التالية:
- أن الملك المسمى: «بنقدور» موضوع الرسم العقاري عدد 15/9757 هو في ملكية:
  - السيد محمد بنقدور، وطنيته رقم 52806 ق، من مواليد 1962/01/01 ببرشيد.
  - أن العقار عبارة عن أرض عليها بناء وتقع بحي التيسير محج الفداء ممر الإسماعيلية الرقم 161-162 مدينة برشيد.

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



- ان العقار يتكون من طابق سفلي - طابق علوي والسطح يمكن النفاذ إليه.
- أن المساحة الإجمالية لا تتعدى 1 آر 21 سنتيار أي ما يعادل 121,00 متر مربع.
- أن العقار عليه رهن من الدرجة الأولى لفائدة البنك بسبب دين تخلد بذمته.
- وفي نفس اليوم تم الانتقال رفقة أحد مساعدينا إلى الأماكن موضوع الخبرة والكائنة بحي التيسير محج الفداء ممر الإسماعيلية الرقم 161-162 مدينة برشيد، وبعد عدة أبحاث وتحريات تم العثور على العقار المذكور، وبعد طرق الباب لعدة مرات ظل علينا أحد الأشخاص من النافذة وسأناه عن المعنى بالأمر، فصرح أنه والده، وحاليا غير موجود.

#### 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 ببرشيد، خاصة عقد البيع المؤرخ في 1990/08/21، وحسب المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية، فإن الأمر يتعلق بعقار عبارة عن بناية سكنية من طابق سفلي - طابق علوي والسطح يمكن النفاذ إليه (الصور توضح ذلك)، وتقع بحي التيسير محج الفداء ممر الإسماعيلية الرقم 161 - 162 مدينة برشيد، أما المساحة الإجمالية فهي لا تتعدى 121,00 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 أحد الأشخاص بالعقار، فإن العقار مشغول من طرف المنفذ عليه وعائلته.

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 قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار، ونظرا للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن بحي التيسير والذي يعتبر من الأحياء السكنية الجيدة بمدينة برشيد، 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 121,00 متر مربع.

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

آلاف درهم (8000,00 درهم) .

وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي:

قيمة المتر المربع × المساحة العامة × عدد المستويات

$$8000,00 \text{ درهم} \times 121,00 \text{ م.م} \times 2 = 1.936.000,00 \text{ درهم}$$

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ مليون وتسعمائة وستة وثلاثون ألف درهم.

( 1.936.000,00 درهم )

هذا فيما يتعلق بتحديد القيمة الحقيقية 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 تصيح العملية كالتالي:

القيمة الحقيقية - خصم نسبة 30%

1.936.000,00 درهم - نسبة 30%

إذن: نسبة 30% = 580.800,00 درهم

وبالتالي تصير العملية على الشكل التالي:

1.936.000,00 درهم - 580.800,00 درهم = 1.355.400,00 درهم

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 15/9757 والكائن بحي التيسير محج الفداء ممر الإسماعيلية الرقم 161 - 162 مدينة برشيد في مبلغ مليون وثلاثمائة وخمسة وخمسون ألف درهم بعد جبر العدد.

( 1.355.000,00 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 محكمتكم الموقرة.
- نسخة من انذار عقاري بمثابة حجز عقاري.
- نسخة من وصل المحافظة العقارية ببرشيد بتاريخ 2020/11/17.
- صور فوتوغرافية للعقار موضوع الخبرة.