

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

10-8 AVR 2019

المرج : 2019/34

ملف ع : 2019/8103/4994

أمر رقم : 4994

ملف التنفيذ : 2013/1020 مواصلة التنفيذ 2018/8516/802

أمر بتاريخ : 2019/02/21

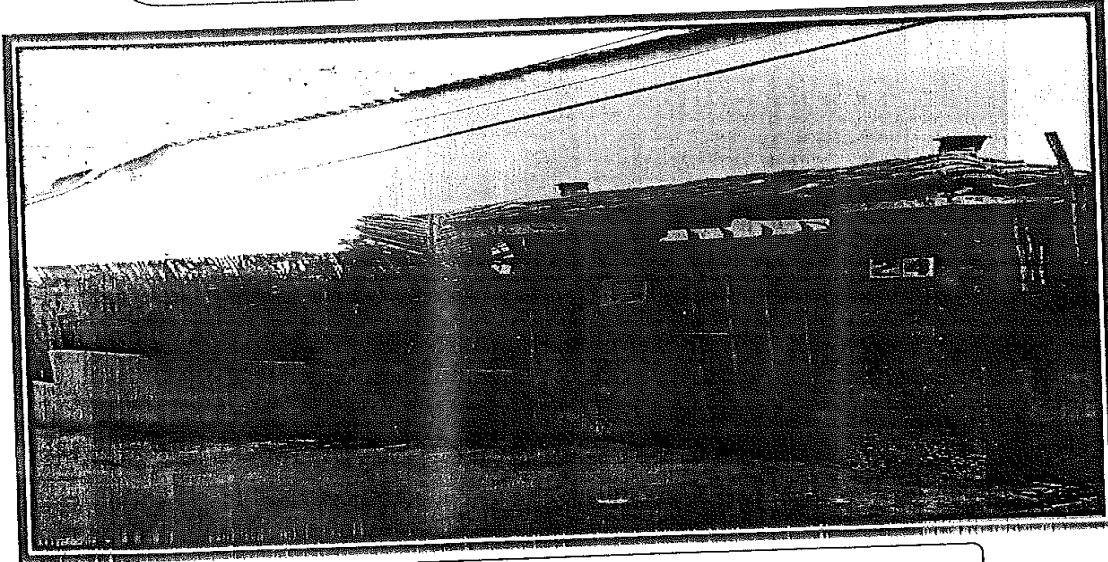
طالب التنفيذ : القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : شركة ب ت اشغال .

نجيب قرموشي

خبير محلف لدى المحاكم

NAJIB QUARMOCHI

Expert Assermenté Près Les Tribunaux



13، زنقة القائد احمد ، إقامة وليلي 11 ، الدار البيضاء، الهاتف 0661-198-606

نجيب قرموشي خبير – مهندس معماري

الدار البيضاء في: 2019/04/08

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2019/34
ملف عدد: 2019/8103/4994
أمر رقم: 4994
ملف التنفيذ رقم: 2013/1020 مواصلة التنفيذ 2018/8516/802
أمر بتاريخ: 2019/02/21

طالب التنفيذ: القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات – السراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ: شركة ب ت اشغال .

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمةكم الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2019/02/21 والذي جاء بمنطوقه مايلي :

ماهيبة الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 32/4837 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنقيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية عند الاقتضاء .

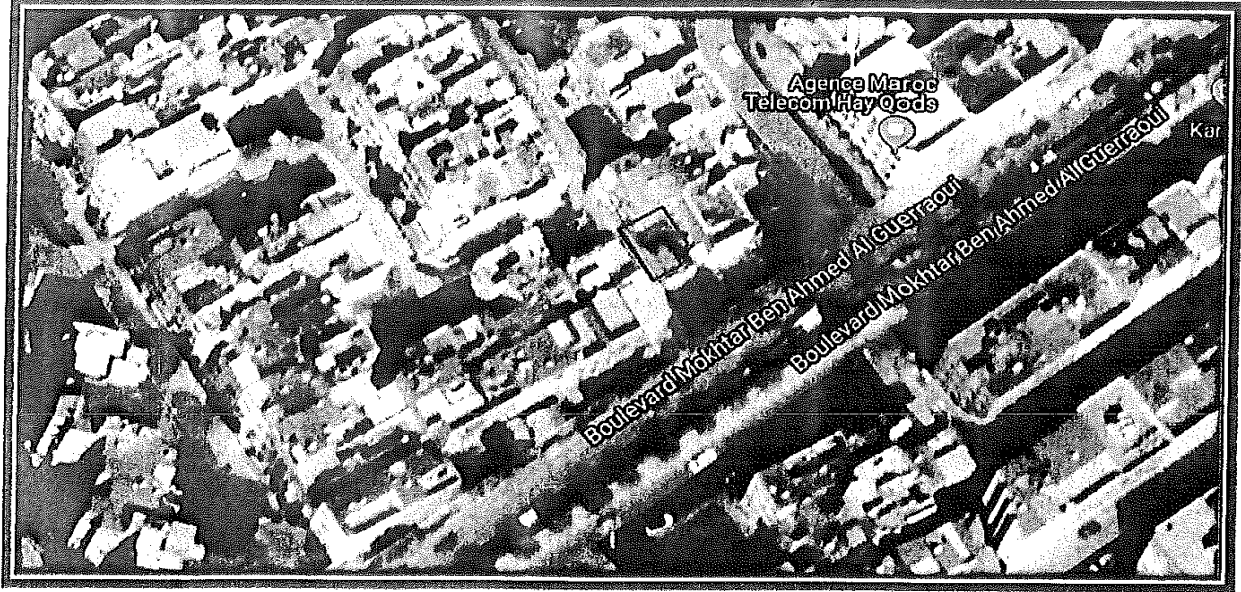
الجواب على النقاط الواردة بالأمر القضائي ؟

فور توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد 32/4837 للملك المسمى < مباركة مجموعة 113 رقم 24 > وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت حيث وجدت احد الجيران الذي دلني على المحل ، وبلاستئناس بالخبرة السابقة ومعطيات الرسم العقاري والمعاينة الخارجية الميدانية قمت بالمطلوب كالتالي :

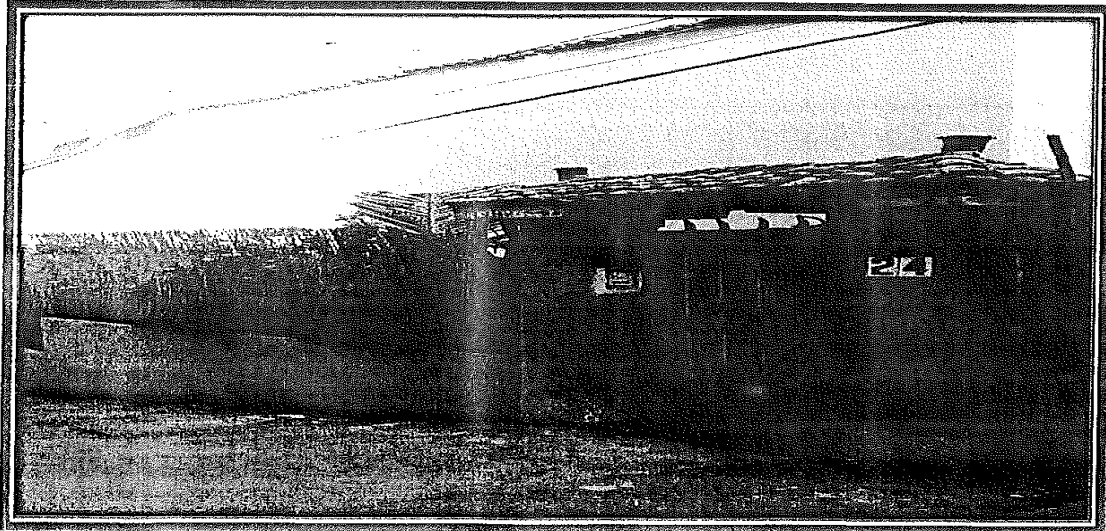
الهوية المادية والقانونية للعقار

يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 32/4837 للملك المسمى < مباركة مجموعة 113 رقم 24 > بالرقم 24 ، شارع احمد بن المختار الكرناوي ، سيدي البرنوصي ، الدار البيضاء وهو عبارة عن منزل سكني يشتمل على :
سفلي : عبارة عن شقة متكونة من غرفتان ، صالون ، بهو ، مطبخ .
طابق اول : عبارة عن شقة متكونة من غرفتان ، بهو ، مطبخ
تبلغ المساحة الارضية للعقار 76 متر مربع .

موقع العقار



صورة للعقار



الـثمن الافتتاحي لبيع للعقار موضوع الخبرة :

1- تحديد الثمن الحقيقي :

بناءً على البحث الذي قمت به بين المهنيين ، وباعتبار عوامل الموقع ، الأشغال الثانوية الخارجية للعقار حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة ، واعتباراً للآثمان المتداولة بالسوق حالياً ، وأخذاً بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى آثمان العقارات حالياً ، وبناءً على قاعدة المقارنة بالمثل ، وبالاستئناس بتقرير الخبرة السابق وبالاستئناس بالمرجع الضريبي للآثمان بذلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار كالتالي :

قيمة الارض : 76 متر مربع $\times$ 10.000,00 درهم = 760.000,00 درهم .

قيمة البناء : 2000,00 $\times$ 76 متر مربع $\times$ مستويان = 304.000,00 درهم .

القيمة الحقيقية 1.064.000,00 درهم

2 - الثمن الافتتاحي :

باعتبار القيمة المحددة في الخبرة السابقة موضوع عدم احدد مانسبته 70% من الثمن الحقيقي كـثمن افتتاحي كالتالي :

1.064.000,00 درهم $\times$ 70% = 744.800,00 درهم .

بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 32/4837 للملك المسمى < مباركة مجموعة 113 رقم 24 > في مبلغ 744.800,00 درهم .
- سبعمائة وأربعة وأربعون ألف وثمانمائة درهم - .

الامضاء

QUARIMOCCHI Najib
Architecte d.p.i.g.
N°1071 ASSERMENTE PRES LES TRIBUNAUX
N°1071 ASSERMENTE PRES LES TRIBUNAUX
N°1071 ASSERMENTE PRES LES TRIBUNAUX

المرفقات :

- نسخة من تقرير الخبرة السابق
- صورة للعقار .