

54908

رشيد السقا

خبر محلف لدى المحاكم بالمغرب

مهندس معماری

52 شارع عبد المومن الطابق الرابع الرقم 46 الدار البيضاء
الهاتف 0522/98/06/39 الهاتف النقال 0661/16/94/95

البيضاء في : 2017/10/30

30 التّويز 2017



تقرير خبيرة قضائية مرفوع إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ما ف ع دد : 2017/8103/26723.

أمر رقم: 26723

ملف التنفيذ رقم: 2017/8516/1361

الطـــــــــــــــــا **ب: القرض الفلاحي للمغرب.**

المط أ _____ وب: هجري احمد و من معه.

1- المهمة

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء
سيدي الرئيس :

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عينت خبيراً
في الملف المشار إلى مراجعته أعلاه قصد القيام بالمهام التالية:

التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 56492/01 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه, وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

2- انجاز المهمة

فور توصلي بالأمر القضائي سارعت إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاطلاع على الوثائق المتعلقة بالملف التنفيذي المشار إلى مراجعته أعلاه .

بعد ذلك انتقلت إلى إدارة المحافظة العقارية بالدار البيضاء أنفا من أجل الاطلاع على بعض الوثائق الخاصة و تحديد موقع العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 01/56492 الملك المسمى: " الأزهار "50"

2-1 - الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة :

في يوم الجمعة 2017/10/27 على الساعة العاشرة و النصف صباحا انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة الملك المسمى " الأزهار "50" ذي الرسم العقاري عدد 56492/01 الكائن ب 97 قسارية الأزهار الرقم 52 شارع الحسن الصغير حي بنسليمان درب عمر الدار البيضاء، و الذي يوجد في ملكية :

- السيد احمد هجري بنسبة 100/26.

- السيد عز الدين نضيف بنسبة 100/37.

- السيدة جلييلة كندي بنسبة 100/37.

وهناك وجدت العقار مغلقا وبعد استفسار أرباب بعض المحلات التجارية المجاورة للعقار موضوع الخبرة أدلوني عن نائب ألسانديك السيد المحجوب العيدي عرفته بصفتي و بموضوع مهمتي.

و صرح لي أن العقار موضوع الخبرة مغلقا لأكثر من خمس سنوات و أن قسارية الأزهار التي يتواجد بها هذا العقار تعرف ركودا تجاريا مما أدى بمجموعة من التجار إلى إغلاق محلاتهم.

2-2 - وصف موقع العقار موضوع الخبرة:

يوجد العقار موضوع الخبرة ب 97 قسارية الأزهار الرقم 52 شارع الحسن الصغير حي بنسليمان درب عمر الدار البيضاء، وحي بنسليمان من الأحياء التجارية و شارع الحسن الصغير يقع بقلب مدينة الدار البيضاء ويعتبر من بين أهم الشوارع بالمدينة ذلك لموقعه المميز الذي يوجد على مقربة من جميع المرافق الأساسية و الضرورية.

3- وصف العقار

من خلال المعاينة الميدانية من الخارج و حسب تصريح نائب ألسانديك السيد المحجوب العيادي فإن العقار موضوع الخبرة مغلقا لأكثر من خمس سنوات وهو عبارة عن محل تجاري بالطابق الأرضي. مساحتها 15 متر مربع (حسب المعطيات الواردة في شهادة الملكية).
يوجد هذا المحل التجاري رقم 52 بالطابق الأرضي 97 قسارية الأزهار شارع الحسن الصغير حي بنسليمان درب عمر الدار البيضاء.
قسارية الأزهار توجد بالطابق الأرضي لعمارة في إطار الملكية المشتركة بشارع الحسن الصغير حي بنسليمان درب عمر الدار البيضاء.
قسارية الأزهار تتكون من مجموعة من المحلات التجارية أغلبيتها مغلقة.

4- تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

العقار موضوع الخبرة عبارة عن محل تجاري بالطابق الأرضي يداخل قسارية الأزهار. مساحتها 15 متر مربع.

ومن أجل تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة، قمنا بجولة بمحيط قسارية الأزهار للتعرف على قيمة العقارات المعروضة للبيع والمجاورة أو المماثلة للعقار موضوع الخبرة.

وبالاستشارة مع بعض أرباب المحلات التجارية المجاورة للعقار موضوع الخبرة
و مع نائب ألسانديك السيد المحجوب العيدي.

أخذا بعين الاعتبار:

ما سبق ذكره من وصف للعقار وذلك في ما يخص مساحته وموقعه بحيث يوجد
بداخل قسارية الأزهار شارع الحسن الصغير حي بنسليمان درب عمر الدار
البيضاء.

وبالتالي فان ثمن العقار موضوع الخبرة هو:

$$15\text{م}^2 \times 30.000,00 \text{ درهم} = 450.000,00 \text{ درهم}$$

نظرا للمزاد العلني نخفض ثمن العقار ب 20 في المائة 20%

$$450.000,00 \text{ درهم} \times 80\% = 360.000,00 \text{ درهم}$$

(ثلاثمائة و ستون ألف درهم)

- الثمن الافتتاحي لانطلاقة المزاد العلني هو :

360.000,00 درهم

و بهذا تكون مهمتي قد انتهت ولمحكمتم الموقرة واسع النظر في الفصل والقول.

تحت جميع التحفظات.

ولكم واسع النظر في الفصل و القول

حرر بالدار البيضاء بتاريخ 2017/10/30

المرفقات :

صور العقار موضوع الخبرة .
نسخة من شهادة الملكية .

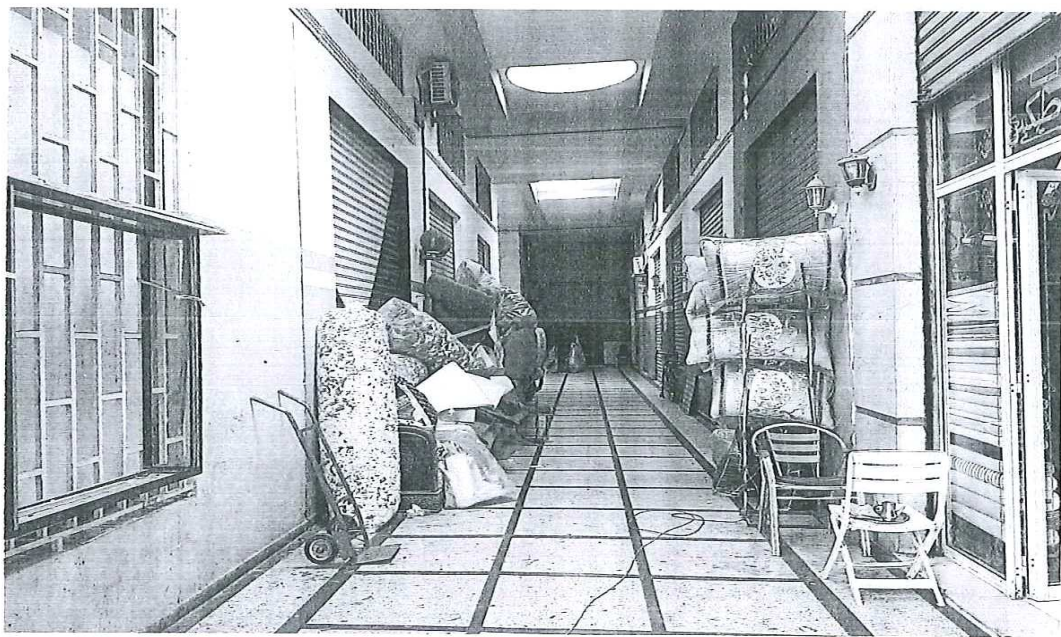
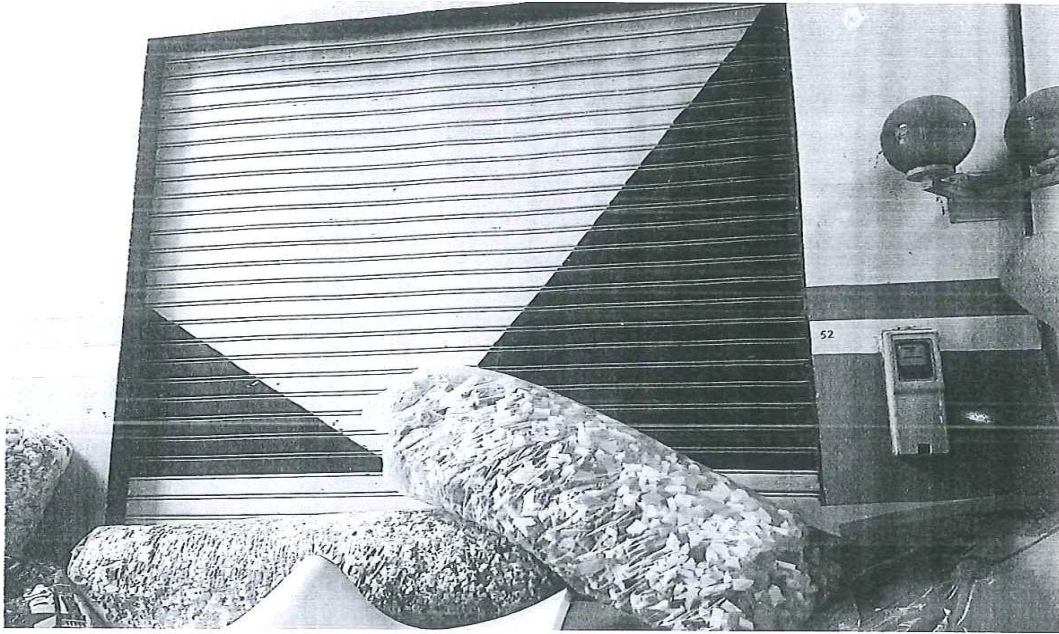
الإمضاء: مع تحفظات الخبير

رئيس مجلس
مهندس مهدي و خبير محلف لدى المحاكم
52، شارع عبد الحميد بن باديس - الدار البيضاء - الهاتف : 0661 18 94 95
الفاكس : 0522 36 00 33



Données cartographiques ©2017 Google 50 m L







سالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء أنفا الممضي أسفله يشهد :

- أ- أن الملك المسمى "الازهار" 50* ، ذي الرسم العقاري عدد 01/56492 المتكون من:
1- القسمة المفردة رقم 52 ، مساحتها 15 متقيار المشتملة على متجر بالطابق الأرضي
ب- 10000/15 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد C/22770 المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء حي بن سليمان
هو إلى حد الآن في اسم :

- 1- أحمد هجري (Ahmed HAJRI) بنسبة 100/26
2- عز الدين نضيف (Azeddine NADIF) بنسبة 100/37
3- جليلة كندي (Jâïla COUNDI) بنسبة 100/37
ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور ، طبقا للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2005/04/18 (سجل : 194 عدد: 1135) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

أحمد هجري (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة * شطكس * ش-م-م
عز الدين نضيف (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة * شطكس * ش-م-م
جليلة كندي كفيل شركة * شطكس * ش-م-م

لفائدة:

شركة القراض الفلاحي للمغرب ش-م

الشروط على الرهن:

ملح التقويت

ملح الرهن

- 2 - الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2013/03/12 (سجل : 251 عدد: 1435) الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف رقم 2013/4/4402 أمر رقم 2013/4402 مرفق بمطلب تقييد بتاريخ 2013/03/12 من تحرير د. عبد المولى المير محامي بالدار البيضاء ضمانا لدين قدره 260000 دھ على كافة الحقوق المشاعة
عز الدين نضيف

لفائدة:

عبد القادر الصديق

- 3 - الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 2013/03/29 (سجل : 252 عدد: 223) عبد المولى المير محام بالدار البيضاء ضمانا لدين قدره 260000 دھ على كافة الملك المذكور

ضد :

رسم عقاري عدد 01/56492 للمنفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de Casa Anfa

مصلحة المحافظة العقارية للدار البيضاء أنفا

مساحة محمد الخامس ص ب 16223 الدار البيضاء الهاتف : 060102757 . الفاكس : 065104764
place Med V EP 16223 Casablanca Tel : 060102757 . Fax : 065104764