

10 - 10/10/2019

76702

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2019/152

ملف عدد : 2019/8103/34241

أمر رقم : 34241

ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/2667

أمر بتاريخ : 2019/11/22

طالب التنفيذ : البنك الشعبي المركزي  
ينوب عنه الأستاذة بسمات- العراقي  
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -  
المطلوب ضده التنفيذ : رامو كانو هرنانديز

ياسين المختار

خبير محلف لدى المحاكم

YASSINE MOKHTAR

Expert Assermenté Près Les Tribunaux

\*\*\*\*\*

10، زنقة واد زم، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء. الهاتف 0648-94-92-52

الدار البيضاء في: 2019/12/17

إلى جناب السيد  
رئيس المحكمة التجارية  
بالدار البيضاء

المرجع: 2019/152  
ملف عدد: 2019/8103/34241  
أمر رقم: 34241  
ملف التنفيذ رقم: 2019/8516/2667  
أمر بتاريخ: 2019/11/22

طالب التنفيذ: البنك الشعبي المركزي  
ينوب عنه الأستاذة بسمات- العراقي  
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -  
المطلوب ضده التنفيذ: رامو كانو هرنانديز

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

بشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرفته والتي سبق لمحكمةكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2019/11/22 والذي جاء بمنطوقه مايلي :

**ماهية الأمر على الخبير ؟**

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/13386 وحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزد العلي مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية عند الاقتضاء .

**الجواب على النقاط الواردة بالأمر القضائي ؟**

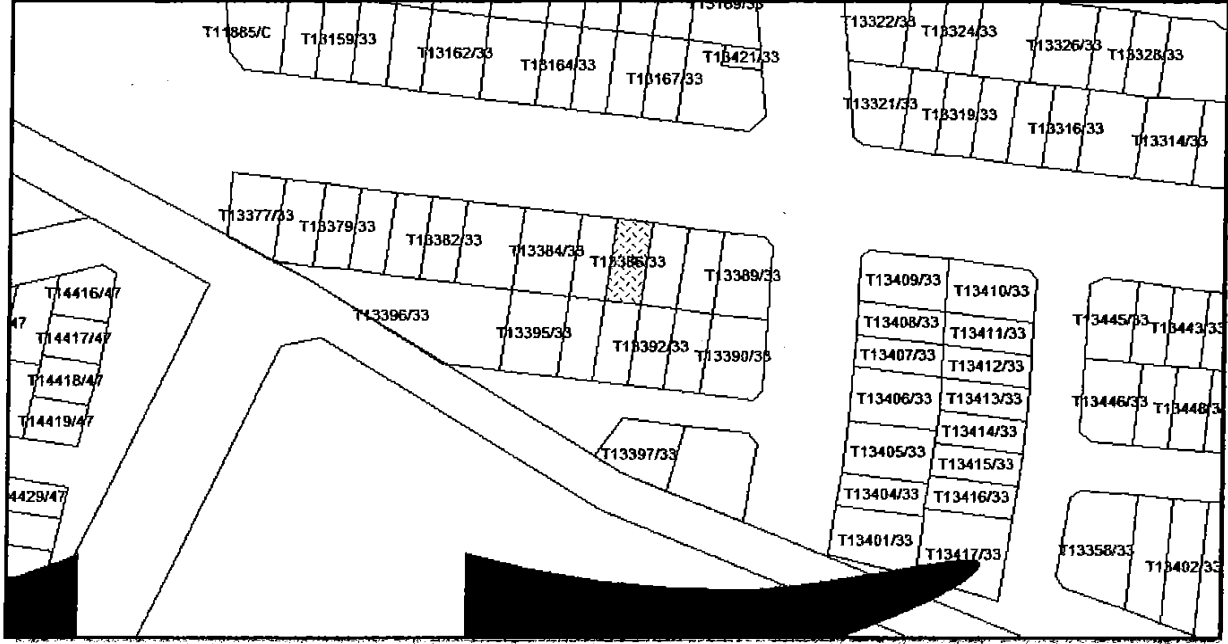
فور توصلني بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد 33/13386 للملك المسمى "اشريفة 316" وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة حيث وجدت احد المستخدمين بمحل تجاري بالسفلي الذي صرح لي بان السفلي بأكمله مكرى لشركة تزاوول مهنة بيع المواد الغذائية والتوابل مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 432272 حسب تصريحه ، وان المرافق العليا بعضها يسكنها سيدي محمد العزيز الادريسي و مرفق اخر مكرى للغير ، مع العلم انه عند طرفنا للباب لمعاينة المرافق العلوية لم نجد اي احد ، وبالمعاينة الخارجية ومعطيات الرسم العقاري ، قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 33/13386 للملك المسمى "اشريفة 316" بحي شريفة ، زنقة 10 ، رقم 58 ، الدار البيضاء وهو عبارة عن فيلا سكنية من:

سفلي : مكرى لشركة تزاول مهنة بيع المواد الغذائية والتوابل مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 432272 حسب تصريح احد المستخدمين .  
طابقين(طابق اول وطابق ثاني ) : بعضها يسكنها سيدي محمد العزيز الادريسي و مرفق اخر مكرى حسب تصريح المستخدم بالمحل التجاري  
سطح : به بناء .  
تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 159 متر مربع .

إحدى احداثيات العقار :  
 $X=295313.13 - Y=328289.41$

الموقع الطبوغرافي للعقار



الموقع الجوي للعقار



## ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

### 1- تحديد الثمن الحقيقي :

اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة ، وأخذا بعين الاعتبار عامل الموقع ومستوى الأشغال الثانوية الخارجية للعقار حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة ، واعتبارا للائتمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل ، وبناءا على الائمنة المتداولة حاليا .  
وباعتبار السعر المرجعي للائتمان عن إدارة الضرائب :

### القطاع الضريبي: CS-AC17



### السعر المرجعي: CS-AC17

#### Q Consultation des Valeurs vénales :



CS-AC17	Préfecture d'Arrondissement de Ain Chock	Arrondissement AIN CHOCK	Terrain nu	Terrain nu équipé	Villa	Inférieure à 600 m <sup>2</sup>	11000
CS-AC17	Préfecture d'Arrondissement de Ain Chock	Arrondissement AIN CHOCK	Terrain nu	Terrain nu équipée	Villa	Supérieure ou égale à 600 m <sup>2</sup>	10000

Afficher les enregistrements de 1 à 2 d'un total de 2 enregistrements

1

وبناء على التحريات التي قمت وفتت على ارتفاع اثمان الفيلات بالمنطقة مقارنة والسعر المرجعي لإدارة الضرائب .

وبالتالي احدد الثمن الحقيقي للعقار كالتالي :

قيمة العارض : 15.000,00 درهم × 159 متر مربع = 2.385.000,00 درهم  
قيمة البناء : 120 متر مربع ( المبتناة تقريبا ) × 3 مستويات × 3500,00 = 1.260.000,00 درهم  
**3.645.000,00 درهم**

## 2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 80% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

**3.645.000,00 درهم × 80% = 2.916.000,00 درهم .**

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 33/13386 للملك المسمى "اشريفة 316" في مبلغ **2.916.000,00 درهم .**  
- مليونان وتسعمائة وستة عشر الف درهم .-

### الإمضاء

YASSINE MOUKHTAR  
AGENCIÉ - EXPERT  
Youssef Ould Youssef, Maroussi  
07 72 72

### المرفقات :

- صورة للعقار
- نسخة من شهادة الملكية .