

53644

02 AOUT 2017



المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2017/91
ملف ع : 2017/8103/18384
أمر رقم : 18384
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/982
أمر بتاريخ : 2017/07/03

طالب التنفيذ : القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : سيطيل عبد الرزاق



10، زنقة والد زم، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء. الهاتف 06-489-492-52

الدار البيضاء في: 2017/08/03

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2017/91
ملف عدد: 2017/8103/18384
أمر رقم: 18384
ملف التنفيذ رقم: 2017/8516/982
أمر بتاريخ: 2017/07/03

طالب التنفيذ: القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ: سيطيل عبد الرزاق

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق
لمحكمكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2017/07/03 والذي
جاء بمنطوقه مايلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 01/55383 وتحديد 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 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
العقاري موضوع الخبرة ذي الرسم عدد العقاري عدد 01/55383 للملك
المسمى < ايفون وجنين 6 > وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار
، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة وبعد ذلك انتقلت مباشرة
إلى العقار موضوع الخبرة حيث وجدت المحل مغلقاً وبلاستتناس بمعطيات الرسم العقاري
والمعاينة الخارجية قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار:

يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 01/55383 للملك المسمى بـ **< ايفون وجنين 6 >** زنقة الاخوة **rue de la fraternité** ، شارع الزرقطوني ، الطابق الخامس ، لدار البيضاء .

وهو عبارة عن شقة بالطابق الخامس وموقف للسيارة بالطابق التحت السفلي ، خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، ذات الجزء المفرز رقم 5A+6 .

و تشمل الشقة حسب معطيات التصميم رفقته على شقة صالون ، فضاء استقبال ، غرفة بها دوش و مرحاض ، غرفة ثانية ، غرفة ثالثة ، حمام ومرحاض كذلك ، وحمام ومرحاض ثالث ، مطبخ ، شرفة ، طيراس ومكانين لوضـع الازهار **2 JARDINIERES** .
تبلغ مساحة العقار حسب معطيات الرسم العقاري 209 متر مربع.

وتشتمل كذلك على مانسبته 10000/1327 من مجموع الاجزاء المشتركة للرسم العقاري الاصلي عدد 517/د.

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 ، واخذا بعين الاعتبار عامل الموقع ومستوى الأشغال الثانوية الخارجية للعقار حيث تتواجد الشقة موضوع الخبرة ، واعتبارا للآثمان المتداولة بالسوق حاليا ، واخذا بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى آثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل .

بدلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 25.000,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد للأرض .

وحيث ان مساحة العقار تبلغ 209 متر مربع.

بدلك تكون القيمة الحقيقية للعقار كالتالي :

$$25.000,00 \text{ درهم} \times 209 \text{ متر مربع} = 5.225.000,00 \text{ درهم}.$$

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 70% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :
 $5.225.000,00 \text{ درهم} \times 70\% = 3.657.500,00 \text{ درهم}$

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 01/55383 للملك المسمى < ايفون وجنين 6 > في مبلغ **3.657.500,00 درهم**
- ثلاثة ملايين وستمائة وسبعة خمسون ألف وخمسمائة درهم -.

وبهذا اكون قد أنهيت المهمة المسندة الى من طرف محكماتكم الموقرة
والتي يبقى لها واسم النظر في الموضوع

الإمضاء

YASSINE MOKHTAR
ARCHITECTE EXPERT
10, Rue Oued El Anassir
Casa - Tél: 05 22 47 51 32

المرفقات :

- نسخة من شهادة الملكية
- نسخة من التصميم الطبوغرافي
- صورة لواجهة العمارة وباب الشقة