

54246

نسخة

المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف 2017/8103/2698

أمر رقم 2698 صدر بتاريخ 2017/1/30

ملف التنفيذ 2017/8516/53

ملف الخبرة رقم 217

رقم الحساب الخصوصي 73675

شركة وفا امويلي

ضد:

السيد دغار نبيل

تقرير الخبرة

ريضي عبد السلام

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

Expert judiciaire Assermenté prés les Tribunaux Marocaines

الدار البيضاء في تاريخ 2017/02/16

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء.

المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف رقم 2017/8103/2698

أمر رقم 2698 صدر بتاريخ 2017/01/30

ملف التنفيذ 2017/8516/53

-شركة وفا اموبيلي

ضد:

- دغار نبيل

سيدي الرئيس المحترم،

يشرفني أن أوافيكم بهذا التقرير المتعلق بالملف المشار إليه طرته أعلاه والذي عينتموني خبيرا فيه قصد القيام بالمهمة التالية:
التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد: 01/84629 الكائن بالدار البيضاء ، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري 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 بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

القيام بالمهمة:

في التاريخ أعلاه انتقلت إلى المحافظة العقارية بالدار البيضاء آنفا وهناك اطلعت على التصميم العقاري المذكور وتأكدت من العنوان الصحيح للعقار الذي هو الملك المسمى " مكيط 12" ذي الرسم العقاري عدد 01/84629 المتكون من:

حي السدري م 2 زنقة 38 رقم 30 البيضاء ، الهاتف-06.66.17.07.90/ 05.22.70.68.1

أ) القسمة المفرزة رقم 19 مساحتها 131 متر مربع المشتملة على شقة بالطابق 3.
ب) 10000/624 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي
عدد 47942/س حسب ما هو بالتصميم الطبوغرافي ، المتكون من العمارة الكائنة
بحي بوركون البيضاء هو إلى حد الآن

في اسم السيد نبيل دغار
وأنة لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني او تحمل عقاري على الرسم المذكور
ماعد التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم
العقاري الأصلي المذكور.

1) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/1/4 (سجل 78 عدد: 251) من الرتبة الأولى
ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة وعشرون ألف درهم (520000 درهم) على كافة
الملك المذكور من طرف نبيل دغار.

لفائدة شركة التجاري وفا بنك حسب الشهادة الملكية المؤرخة في 2017/1/2.
ثم انتقلت بعد ذلك إلى محل الرسم العقاري المذكور الذي يوجد بحي بوركون
(راسين) زنقة لياركن (l'epargne) عمارة رقم 3 الطابق الثالث الشقة رقم 1 ، العمارة
تتكون من قبو وسفلي و 7 طوابق علوية ، وهناك وجدت مالك الشقة السيد دغار
نبيل رقم البطاقة الوطنية BG152443 بتاريخ 2015/2/6 وصرح بأنه يشغل العقار
شخصيا وانه مريض حاليا بوقوع كسر في رجله اليسرى وله شهادة طبية بها 8 أيام
عجز عن العمل مسلمة له من الدكتور التهامي بنزاكور ؛وأضاف بأنه سيتفاوض مع
الشركة طالبة الإجراء لحل المشكل معها ريثما يشفى من مرضه.

الشقة موضوع المهمة:

شقة للسكن توجد بالعمارة رقم 3 بالعنوة ان المذكور سابقا شقة رقم 1 الطابق
الثالث حي بوركون (راسين) زنقة لياركن الدار البيضاء تتكون من صالون كبير
وغرفتين و ممر وبهو و مطبخ وكنيف بالحمام وكنيف بالدوش و بالكــــون
(طيراس) ، مساحتها الإجمالية 131 متر مربع ، تامة الإصلاح ، مشغولة من طرف
المنفذ عليه .

تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن

الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

بناء على المعاينة التي قمت بها هناك لعين المكان والبحث الشخصي الذي أجرته هناك ومع بعض الوسطاء العقاريين وأرباب المهن وبعض المنعشين العقاريين والبحث عن عناصر المقارنة والمماثلة للعقار المذكور وبما تباع به الأملاك هناك فأتضح ان الأثمنة تختلف من حي إلى آخر ومن عمارة إلى أخرى حسب المساحة والجودة والموقع والأقدمية ومن يعتمر العقار ، ونظرا للحالة التي توجد عليها الشقة وأقدميتها التي تفوق عشرة أعوام ، وبناء على المعطيات السالفة الذكر ، أحدد ثمن المتر المربع من الأرض والبناء في مبلغ 7500 درهم مع تخفيض نسبة 20 في المائة لأقدميتها وبيعها بالمزاد العلني .
وعليه ، فإن الثمن الحقيقي وقت إجراء الخبرة والتمن الإنطلاقي لافتتاح المزاد العلني يكونان كما يلي:

الخلاصة:

7500,00 درهم 131 متر مربع = 982.500,00 درهم × 080 = 786.000,00 درهم

الإنطلاقي الحقيقي

أقول أحدد الثمن لانطلاق للبيع بالمزاد العلني في مبلغ سبعمائة وستة وثمانون ألف درهم هـكـ 786.000,00 ذا.

وبذلك فإن مهمتي تكون قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة-----

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير القضائي المحلف

المرفقات:

- صورة فوتوغرافية لباب العمارة
- صور التصميم الذي يدل على العنوان.
- صورة من شهادة طبية للمعني بالأمر