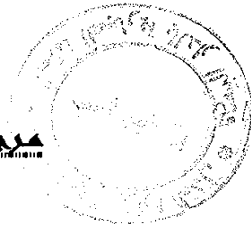


53589

مرجع: 2016/58



OCT 2016

المعظمة التجارية والدار البيضاء:

ملف رقم : 2016/4/24814 :

أمر رقم: 2016/24814

ملف التنفيذ رقم : 2016/827

الطالب : شركة وفا اموبيلي.

المطلوب: السيدة فريدة ندير.

نسخة طبق الاصل

تقرير خبرة RAPPORT D'EXPERTISE

أيوب محمد
خبير قضائي وطني
AYOUB MOHAMMED
EXPERT JUDICIAIRE NATIONAL

628, BD CDT DRISS EL HARTI, C.D,
CASABLANCA
TEL : 0522-37-18-09/FAX : 0522-38-75-32

628، شارع ادريس الحارتي، ق.ج،
الدار البيضاء
الهاتف : 0522-37-18-09 فاكس : 0522-38-75-32

للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة، وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني، مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

ونصرح بأن على الخبير الرجوع إلى مأمور التنفيذ، في حالة وجود تعذر القيام بمهمته بسبب من الأسباب بما في ذلك وجوده للمحل مغلقاً.

الإنجاز

بناء على الأمر الصادر عن السيد نائب رئيس المحكمة التجارية الموقرة، والذي عينت بمقتضاه بأن أقوم بالمهمة المسندة إلي، وذلك قصد إجراء الخبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 64/8750 الكائن بالحي الحسني 13 ENT GH03 رقم 5 الدار البيضاء. وبعد الإطلاع على الوثائق الخاصة بالعقار، وذلك للحصول على المعلومات الضرورية تبين لي مايلي:

* الملك المسمى : KASBAT.EXT.GH3-E13 A5

* المساحة الإجمالية المفروزة: 54 متر مربع

* الرسم العقاري الأصلي : 64/8519

* الجزء الغير المفروز: 10.000/690 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10.000/53 من الأجزاء المشتركة في الإقامة.

* الجزء المفروز : 158

* العنوان حسب العقد: قصبة الأمين 05 ENT 13 GH 03 الطابق الأول حي الحسني الدار البيضاء.

* في إسم: السيدة فريدة ندير.

* قيمة السكن: 310.000,00 درهم.

* التحملات:

بمقتضى عقد توثيقي بتاريخ 2011/05/10 (سجل 29 عدد 386 بتاريخ 2011/05/14) تم تقييد الرهن الرسمي من الرتبة الأولى، ضماناً لسلف مبلغه 200.000,00 درهم، على كافة الملك المذكور من طرف فريدة ندير لفائدة التجاري وفا بنك ش.م. الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد.

- على أساس تسديد المبلغ بمشاهرة قدرها 2.273,30 درهم، لمدة 120 شهراً، ابتداء من تاريخ بداية استحقاق الرهن.

* أصل الملك بمقتضى عقد توثيقي أبرم بين شركة بروكري بات لصالح السيدة فريدة ندير بتاريخ 2016/05/10.

* مكونات العقار: لم أتمكن من معرفة مكونات العقار حيث أنها لم تذكر في العقد ولم يسمح لي بالمعاينة الداخلية.

غير أنني وجدت بالملف إنذار عقاري حول الرسم العقاري المذكور بتاريخ 2016/09/26.

أن المكلف بالتنفيذ الموقع أسفله،

بمقتضى الشهادة الخاصة بتقييد الرهن، يشهد السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالحي الحسني، أن تقييداً وقع تضمينه بتاريخ 2011/06/14 بالرسم العقاري عدد 64/8750 الملك المسمى "KASBAT.EXT.GH3-E13 A5" الكائن بالبيضاء، البالغ مساحته 54 سنتيوار، والمشتتل على شقة بالطابق الأول من العمارة رقم 13، والذي يوجد على ملك السيدة فريدة ندير.

بناء على الطلب المقدم بتوجيه إنذار عقاري من طرف شركة وفا اموبيلي، في مواجهة فريدة ندير الساكنة ب بلوك 31 الرقم 1404 لمحاميد مراكش.

بأدائه ما للطالب عليه وقدره 164.109,08 درهم + ف.ت، وذلك داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل.
كما يندركم بأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون خلال الأجل المذكور تحت طائلة بيعه بالمزاد العلني سواء كنتم مدينين أصليين أو حائزين له.

الانتقال إلى العقار

بعد التوصل بالمهمة المسندة إلي من طرف المحكمة التجارية الموقرة، وبعد الإطلاع على وثائق الملف، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة يوم 2016/10/18 في حدود الساعة الخامسة بعد الزوال، فوجدت زوج السيدة فريدة ندير الذي لم يفصح لي عن إسمه، غير أنه أكد لي بتسوية الوضعية المادية مع الطالب في أقرب الأجل، ولم يسمح لي بمعاينة الشقة من الناحية الداخلية، كما أنه على ما يبدو فإنه يقوم بإصلاحها وصباغتها حيث وجدت بالشقة صباغا.

المعاينة الخارجية للعقار

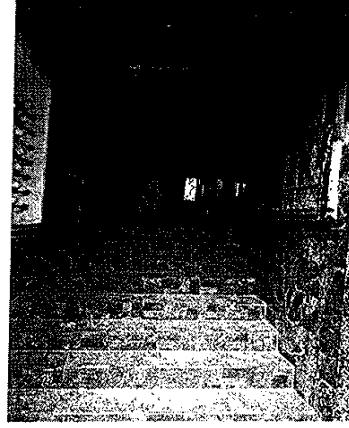
يوجد العقار بمنطقة الحي الحسني قصبة الأمين 05 N 13 ENT 03 GH الطابق الأول الدار البيضاء ، وهو من الأحياء اللباس بها داخل هذه المنطقة ، تظنه ساكنة من ذوي الدخل المتوسط، الحالة العامة للعمارة التي تتواجد بها الشقة موضوع الخبرة لابس بها من حيث الصيانة والعناية، وقد أخذت صورة فوتوغرافية لتجسيد واقع النازلة أمام أنظار المحكمة الموقرة.

نسخة طبق الاصل

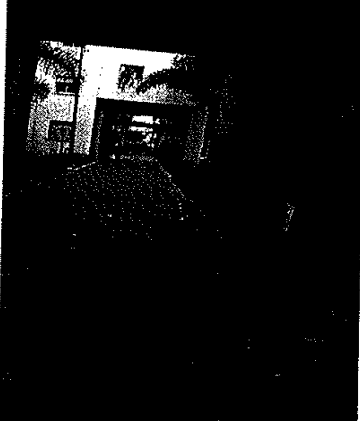
مدخل العمارة المتواجد بها العقار



مدخل العمارة المتواجد بها العقار



موقع العقار

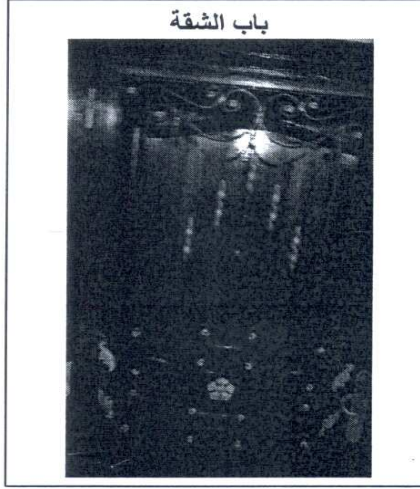


موقع العقار



المعاينة الداخلية للعقار:

لم أتمكن من المعاينة الداخلية للعقار لكون السيد زوج فريدة ندير لم يسمح لي بولوج الشقة ومعاينتها. وقد أخذت صورة فوتوغرافية لباب الشقة.



البحث عن الثمن الافتتاحي لبيع العقار عن طريق المزاد العلني

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية الموقرة، وبناء على المعاينة التي قمت بها للتعرف على العقار ووسطه الاجتماعي، معززا ذلك بالصور الفوتوغرافية، وبناء على الطواف الذي أجرته في المنطقة للتعرف على السوق العقاري، فإن مثل هذا العقار يتراوح ثمنه ما بين 6.000,00 درهم و 7.000,00 درهم للمتر المربع، فيكون الثمن المتوسط هو:

$$\frac{6.000,00 + 7.000,00}{2} = 6.500,00 \text{ درهم.}$$

الثمن الحقيقي للعقار هو :

$6.500,00 \text{ درهم} \times 54^2 = 351.000,00 \text{ درهم.}$
وحيث أنه سيعرض عن طريق المزاد العلني، فإني أخفض من الثمن الحقيقي بنسبة 20 % :

$$351.000,00 \text{ درهم} \times 0.80 = 280.800,00 \text{ درهم}$$

وحيث أن العقار سيعرض عن طريق المزاد العلني، فإني أقترح الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني ابتداء من مائتان وثمانون ألف درهم (280.000,00 درهم).

تحت جميع التحفظات
الخبير القضائي الوطني
مقبول لدى محكمة النقض
محمد أيوب