

MINA TAQUI
Expert Assermentée Prés les Tribunaux

53989

مينة تاقوي
خبيرة محلفة لدى المحاكم

الدار البيضاء في 13 شتنبر 2018

تقرير خبير رقم 2018

مرجعي: 2018/892

إلى السيد رئيس المحكمة

ملف رقم: 2018/8103/20182

التجارية بالدار البيضاء

القاضي المقرر: ذ/ خالد اليوسفي

بين : القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه : ذة/ بسمات- العراقي د

و : رفيق بن كيران

سدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريري هذا المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه والتي سبق لكم أن عينتموني فيها خبيرا.

على الخبير القيام بما يلي

- 1- التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 47/63925 والكائن بالدار البيضاء.
- 2- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته.
- 3- التنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- 4- تحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار.
- 5- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني.

الإجراءات

بعدما توصلت بالأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/09/10 قمت بالإجراءات التالية :

- الإطلاع على الملف المشار إلى مراجعته أعلاه وعلى جميع الوثائق المتعلقة به.
- التوجه للمحافظة العقارية بعين الشق قصد الإطلاع على ملف الرسم العقاري المذكور.
- الانتقال إلى الأماكن موضوع الخبرة قصد المعاينة.

الإجراءات

- بتاريخ 2018/09/13 تم الانتقال إلى المحافظة العقارية لعين الشق قصد الإطلاع على الرسم العقاري عدد 47/63925 حيث تم تسجيل البيانات التالية:
- أن الملك المسمى: "دار الشاوي 11" هو في ملكية السيد رفيق بن كيران، وطنيته رقم 261877 ب ك، من مواليد 1980/08/20 من معشر المهنة، متزوج بالسدة صوفيا المرقي سنة 2011، سكناه بحي مولاي عبد الله شارع صفرو الرقم 80 غين الشق الدار البيضاء.

درب لعفو الزنقة 47 الرقم 5 - الفداء - الدار البيضاء - هاتف: 06.63-36-39-64

- أن العقار عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة وتقع بحي الإذاعة تجزئة دار الشاوي الزنقة 6 الطابق 3 الشقة رقم 10 عين الشق الدار البيضاء.

- أن العقار يتكون من صالون-2 غرف- مطبخ به بيت الخزين- حمام/ مرحاض- بهو- 2 بلاكرات

- أن المساحة الإجمالية للشقة لا تتعدى 54,00 متر مربع.

- وفي نفس اليوم تم الإنتقال إلى الأماكن المعنية رفقة أحد مساعدينا والكائنة بحي الإذاعة تجزئة الشاوي الزنقة 6 الطابق 3 الشقة رقم 10، وبعد عدة أبحاث وتحريات تم العثور على العنوان المذكور، حيث وجدنا الحارس وسألناه عن المعنى بالأمر فدلنا على الشقة المذكورة، وأكد أن العقار يكتريه السيد يونس برادة وهو غير موجود حاليا ، وانه يؤدي مبلغ 500,00 درهم سومة كرائية مقابل مبلغ ضمانته قدره 180.000,00 درهم.

وصف العقار موضوع الخبرة

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، ومن خلال المعاينة الخارجية المنجزة للأماكن المعنية وحسب عقد البيع المحرر من طرف ذ/ عبد الكريم الحديوي، موثق بالدار البيضاء والمؤرخ في 201/06/30 و المسجل في 2011/07/15، فإن الأمر يتعلق بعقار هو عبارة عن شقة سكنية تدخل في نطاق الملكية المشتركة وتقع بحي الإذاعة تجزئة الشاوي الزنقة 6 الطابق 3 الشقة رقم 10 بين الشق، وتتكون من صالون- 2 غرف- مطبخ به بيت الخزين- حمام/مرحاض- بهو- 2 بلاكرات، أما المساحة الإجمالية فهي لا تتعدى 54,00 متر مربع.

هذا فيما يتعلق بوصف العقار موضوع الخبرة.

التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه

جوابا على سؤال أمر المهمة والرامي إلى التنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، ومن خلال المعاينة المنجزة للأماكن المعنية، وحسب تصريحات الحارس، فإن العقار مكرى للغير.

هذا فيما يتعلق بالتنصيب ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه

تحديد قيمة المتر المربع تم التمن الحقيقي للعقار

ردا على سؤال أمر المهمة والمشار إلى إلى تحديد قيمة المتر المربع تم التمن الحقيقي للعقار، ونظرا للموقع الجغرافي الذي يقع به العقار والكائن بحي الإذاعة تجزئة الشاوي والذي يعتبر من الأحياء السكنية المهمة بعمالة عين الشق، كما أن المواد المستعملة أثناء التشييد والممكن اعتبارها حسنة الجودة، زيادة على أن المنطقة لم تعد بها أراضي قابلة للمساومات العقارية ولو شبه عارية، بالإضافة إلى المساحة العامة والتي لا تتعدى 54,00 متر مربع.

وبعد الأبحاث والتحريات لدى المختصين والمهنيين يمكن تحديد قيمة المتر المربع في مبلغ

عشرة آلاف درهم (10.000,00 درهم).

وعليه فإن قيمة العقار هي كالتالي :

قيمة المتر المربع × المساحة العامة
10.000,00 درهم × 54,00 م.م = 540.000,00 درهم

وبالتالي يمكن تحديد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ خمسمائة وأربعون ألف درهم.

(540.000,00 درهم)

هذا فيما يتعلق بتحديد قيمة المتر المربع تم الثمن الحقيقي للعقار.

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

نظرا لكون الثمن الحقيقي للعقار قد تم تحديده، واعتبارا أن العقار سيتم بيعه بالمزاد العلني، فإنه من اللازم خصم نسبة 30% من القيمة الحقيقية .

وعليه تصبح العملية كالتالي :

القيمة الحقيقية - خصم نسبة 30%

540.000,00 درهم - نسبة 30%

إذن :نسبة 30% = 162.000,00 درهم

وبالتالي تصير العملية على الشكل التالي :

540.000,00 درهم - 162.000,00 درهم = 378.000,00 درهم

وعلى هذا الأساس ونظرا لما سبق تفسيره يمكن تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار بالمزاد

العلني موضوع الرسم العقاري عدد 47/63925 والكائن بحي الإناحة تجزئة الشاوي الزنقة 6

الطابق 3 الشقة رقم 10 عين الشق الدار البيضاء في مبلغ ثلاثمائة وثمانية وسبعون ألف درهم.

(378.400,00 درهم)

وبالتالي يمكن اعتبار هذا المبلغ كأساس لافتتاح البيع بالمزاد العلني.

هذا فيما يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني.

هذا ما وصل إليه اجتهادنا في الموضوع وبتوقيعنا تكون مهمتنا قد انتهت والرأي السديد للمحكمة

الموقرة التي لها واسع النظر في الفصل والقول.

الإمضاء : ذة/ مينة تاقسي

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة.

- نسخة من وصل المحافظة العقارية لعين الشق بتاريخ 2018/09/13.

