

47782



2014/4/10371

المحكمة : التجارية بالبيضاء.

المرجع : 2014/2307

ملف : تجاري

عدد : 2014/4/10371

الطرف المدعي: البنك المغربي للتجارة والصناعة.

ضد:

الطرف المدعى عليه: عبد الرحيم بن دامو

نسخة من التقرير الأصلي

خ/ الرويسي عبد الواحد

خبير محقق لدى محاكم المملكة

في الشؤون العقارية

89, Boulevard Bir Anzarane
Maârif, Casablanca
الهاتف : 0522.98.09.09 Tel :

89 شارع بئر انزران
المعارف الدار البيضاء
Fax : 0522.25.90.54

مرجعنا : 2014/2307

ملف : تجاري.

عدد : 2014/4/10371

تاريخ الحكم : 2014/05/06

القاضي المقرر: ذ/احمد شوري.

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
للدان البيضاء.

الطرف المدعي: البنك المغربي للتجارة و الصناعة.

ضد

الطرف المدعى عليه : عبد الرحيم بندامو.

سيدتي الرئيس :

أنا الموقع أسفله السيد الرئيسي عبد الواحد خبير محلف لدى محاكم المغرب بشرفتي أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إليها طرته والتي سبق لمحكمة الموقرة أن عينتموني خبيرا فيها بمقتضى الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2014/05/06 والذي جاء بمنطوقه مايلي:

مأهله الأمر بإجراء خبرة

♦ التوجه إلى العقار الكائن بدوار توماني الجماعة القروية بئر الجديد مركز ازموور تين شتوكة , وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا 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 لاتطلاق المزاد العلني.

الجواب على النقط الواردة بالأمر

(1)- الانتقال إلى العين:

بعد توصلنا بالمهمة نتقلنا عدة مرات إلى عنوان العقار حيث لم نتوصل إلى مكانه وبعد الاستعانة بتقنية GPS قمنا بتاريخ 2014/07/01 بالانتقال إلى دوار توماني الجماعة القروية بئر الجديد مركز ازموور تين شتوكة حيث التقينا بأحد سكان الدوار حيث صرح لنا أنه يعرف عقار السيد عبد الرحيم بندامو ولديه مستودعات لتربية الدواجن , وبعد وصولنا إلى عين المكان لم نجد المدعى عليه حيث وجدنا سيدي صرح أن اسمه الرداد وصفته كإبران مزرعة تربية الدواجن وان مشغله غير موجود لكي يفتح لنا الباب بحيث أمدا برقم هاتفه للمحمول وهو 06.61.18.66.69 اد قمنا بمهاتفته فورا قصد الحضور لعين المكان من أجل فتح العقار لكن صرح انه بعيد وسيوافينا بالمعلومات المطلوبة بالمكتب بعد أن امديناه بعنواننا لكن دون جدوى . حيث شرعنا في عملية مسح الكوريات الفارغة من الدواجن أثناء إجراء المعاينة من الخارج كما أمدا كإبران المزرعة بمساحة الكوريات وكذا المنشآت الأخرى المشيدة فوق العقار كخزان الماء والبئر .

(2)- الوصف الإجمالي للعقار معاينة خارجية مع أخذ صور فوتوغرافية :

يوجد الرسم العقاري عدد 08/84139 الملك المسمى "بلدة الطالوع" الكائن بدوار توماني الجماعة القروية بئر الجديد مركز ازموور تين شتوكة مساحته 1 هيكتار 41 ار 03 سنتيار المتكون من أرض فلاحية بها:

- * أربع مستودعات مسقفة بالشاربونت ميطاليك مساحة الواحد حوالي 1.104,00 م.م × 4 كوريات = 4.416,00 م.م
- * مستودعان مسقفان بالحديد والباش مساحة الواحد حوالي 720,00 م.م × 2 كوريات = 1.440,00 م.م

89, Bd Bir Anzarane

Mâarif Casablanca

فاكس : 0522. 25.90.54

89، شارع بئر انزران

المعاريف الدار البيضاء

الهاتف : 0522. 98.09.09

- * بترحفر تقليدي بعمق حوالي 40,00 متر .
- * خزان للمياه بسعة حوالي..... 32,00 متر مكعب .

العقار في ملكية السيد عبد الرحيم بنداامو بن بوشعيب تبعا لنسخة من شهادة المحافظة العقارية المؤرخة في 2014/01/23 حيث جاء فيها :

- وانه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري ماعدا :
- 1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/12/18 (سجل : 138 عدد: 746) من الرتبة الأولى .ضمان لسلف مبلغه 500.000,00 درهم بفائدة معدلها 6,5% سنويا على كافة الملك المذكور .من طرف شركة * ساحل الدواجن * ش.م.م . السيد عبد الرحيم بنداامو بن بوشعيب كفيل شركة * ساحل الدواجن * ش.م.م لفائدة : البنك المغربي للتجارة والصناعة
- الشروط على الرهن * منع التفويت , * منع الرهن * الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد .
- 2- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2014/01/23 (سجل : 187 عدد: 997) ضمان لدين قدره 5.410.000,00 على كافة الملك المذكور ضد: السيد عبد الرحيم بنداامو بن بوشعيب لفائدة :السيد المصطفى بنداامو و هو متقل بالرهون وذلك تبعا لنسخة من شهادة المحافظة العقارية المؤرخة في 2011/09/30 (وتفضلوا بالنظر إلى المرفق)

(3) تحديد الثمن الإفتتاحي لاتطلاق المزاد العلني:

1- تحديد الثمن الإفتتاحي :

بعد معرفة الاثمنة الرائجة بالمنطقة لعقارات مماثلة حيث قمت ببعض التحريات الشخصية لدى السماسرة وكذا الوكلاء العقاريين بالمنطقة واعتبارا لطبيعة الأرض وكذا المنشآت المشيدة فوق العقار سنقوم بتحديد قيمة الأرض الحقيقية وكذا المنشآت المشيدة مع خصم نسبة 10% من قيمة المنشآت اعتبارا للأقدمية

قيمة الأرض الحقيقية :

تأرجح قيمة الأرض بالمنطقة لعقار في نفس مواصفات العقار موضوع التقييم بين 500.000,00 درهم و 600.000,00 درهم وللهاكتار الواحد .

اقترح مبلغ 600.000,00 درهم للهاكتار الواحد لتصبح قيمة العقار الإجمالية كالتالي ,

600.000,00 درهم x 1 هكتار 41 ارات 03 سنتيار= 846.180,00 درهم

قيمة المنشآت المشيدة فوق العقار مع خصم نسبة 10% اعتبارا للأقدمية :

* أربع مستودعات مسقفة بالشاربوننت ميطاليك: 4.416,00 م.م x 1.200,00 درهم x 0,90 = 4.769.280,00 درهم

* مستودعان مسقفان بالحديد والباش: 1.440,00 م.م x 800,00 درهم x 0,90 = 1.036.800,00 درهم

* خزان للمياه : 32,00 متر مكعب بمبلغ جزافي في 50.000,00 درهم x 0,90 = 45.000,00 درهم

* بترحفق 40,00 متر x 1.500,00 درهم = 60.000,00 درهم

مجموع مبلغ المنشآت : 5.911.080,00 درهم

الخلاصة :

قيمة الأرض الحقيقية : 846.180,00 درهم

قيمة المنشآت المشيدة فوق العقار: 5.911.080,00 درهم

مجموع قيمة الرسم العقاري عدد 08/84139 أرضا وبناء هي 6.757.260,00 درهم

ب- تحديد الثمن الافتتاحي :

سأقوم بتحديد الثمن الافتتاحي للرسم العقاري عدد 08/84139 أرضا وبناء بعد خصم 20 % من الثمن الحقيقي للعقار ليصبح الثمن الافتتاحي كالتالي:
 6.757.260,00 درهم x 0,80 = = 5.405.808,00 درهم.

أقترح المبلغ المعدل 5.406.000,00 درهم كثمن افتتاحي للرسم العقاري عدد 08/84139 أرضا وبناء

هذا ما توصلت إليه بدليل نظري وبرهان معرفتي وما أدى إليه
 اجتهادي وتحرياتي وبه أنهى مهمتي ويبقى لمحمتكم الموقرة واسع النظر.

المرفقات بالتقرير الأصلي فقط :

- صور فوتوغرافية.
- شهادة المحافظة العقارية.

تحت جميع التحفظات

الإمضاء : عبد الواحد الرويسي