

54300

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2020/25
ملف عدد : 2020/8103/2594
أمر رقم : 2594
بتاريخ : 2020/01/23
رقم ملف الخبرة : 219
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/433

طالب التنفيذ : القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذ بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : التعاونية الفلاحية لواد زم

ياسين المختار
خبير محلف لدى المحاكم
YASSINE MOKHTAR
Expert Assermenté Près Les Tribunaux

10، زنقة واد زم، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء، الهاتف 0648-94-92-52

YASSINE MOKHTAR

Expert Assermente Près les Tribunaux

ياسين المختار

خبير محلف لدى المحاكم

الدار البيضاء في: 2020/03/05

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع : 2020/25
ملف عدد : 2020/8103/2594
أمر رقم : 2594
بتاريخ : 2020/01/23
رقم ملف الخبرة : 219
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/433

طالب التنفيذ : القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذ بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : التعاونية الفلاحية لواد زم .

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمةكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2020/01/23 والذي جاء بمنطوقه مايلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد T/290 وحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته 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 عدد T/290 للملك المسمى " س أي أ واد زم مركز ابي الجعد " وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت إلى عين المكان حيث وجدت المحل مغلقاً ، وأفادني احد الجيران أن المحل مغلق ويحضر إليه بعض الأشخاص في بعض الأوقات المتفرقة ، وبالمعينة الميدانية الخارجية ، ومعينة ما يتواجد بداخله انطلاقاً من المعينة عبر السور المحيط بالعقار ، وبالاستئناس بمعطيات الرسم العقاري قمت بالمطلوب كالتالي

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد T/290 للملك المسمى "س أي أ واد زم مركز ابي الجعد" بزقة الشهيد محمد المسكيني ، الرقم 61 ، مدينة ابي الجعد .
وهو عبارة عن عقار قديم وهو مشهور بالتعاونية المغربية الفلاحية بابي الجعد ويشتمل على كما جاء بالخبرة السابقة على :

- مستودع مغطى هيكل حديدي بمساحة 837 متر مربع
- محل سكني مسقف بالقرمود بمساحة 154 متر مربع
- بناية صغيرة بمساحة 33 متر مربع
- سور محيط بالعقار
- فضاء فارغ

وهاته المشتملات قديمة .

تتشكل الحدود العامة للعقار كالتالي :

شمالا : زقة الشهيد محمد المسكيني وممر

شرقا : زقة الشهيد محمد المسكيني

غربا : ممر

جنوبا : الرسمين العقاريين 15450 س و 15165 س ت البقعة 2

تبلغ مساح العقار الأرضية حسب معطيات الرسم العقاري 2649 متر مربع .

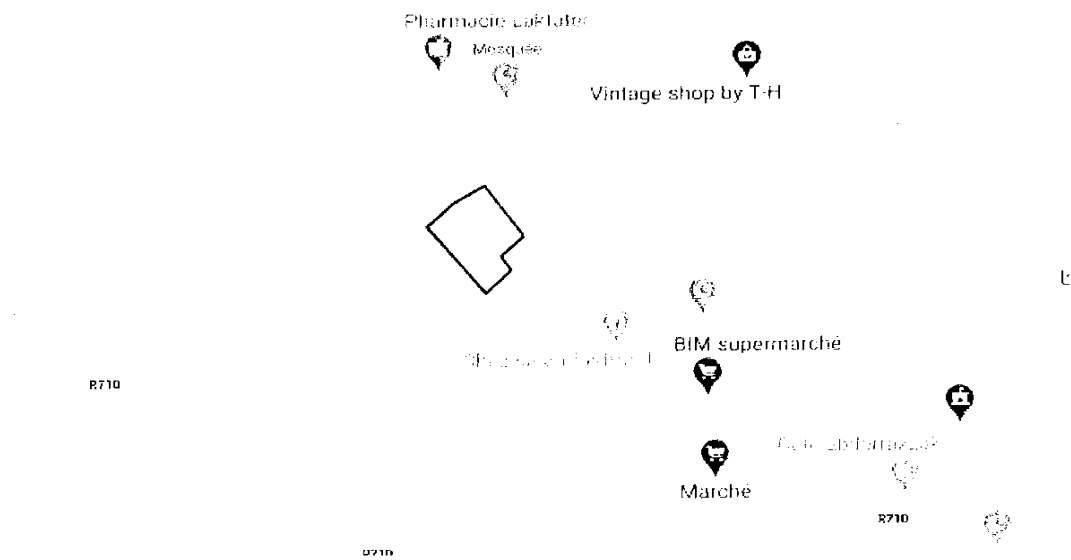
الموقع الطبوغرافي للعقار



الموقع الجوي للعقار

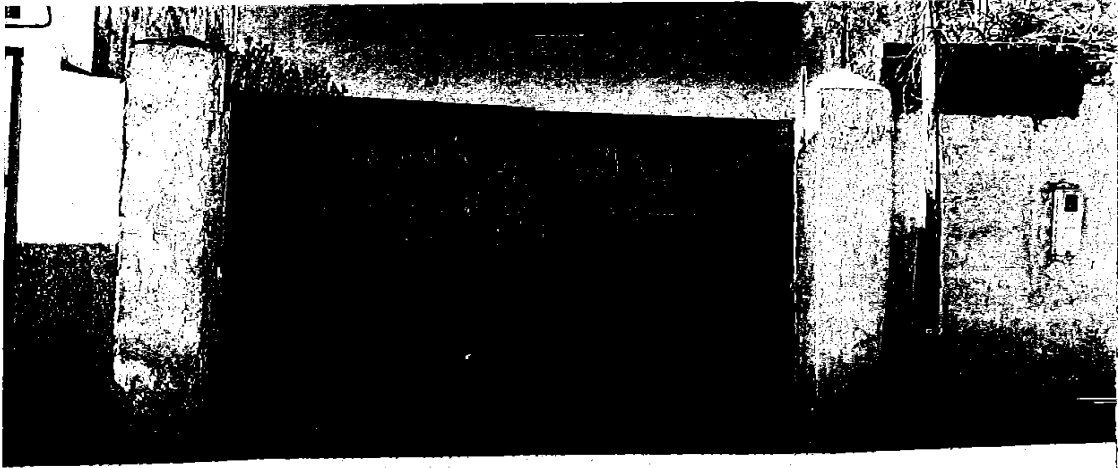


الموقع عبر الطرق الى العقار

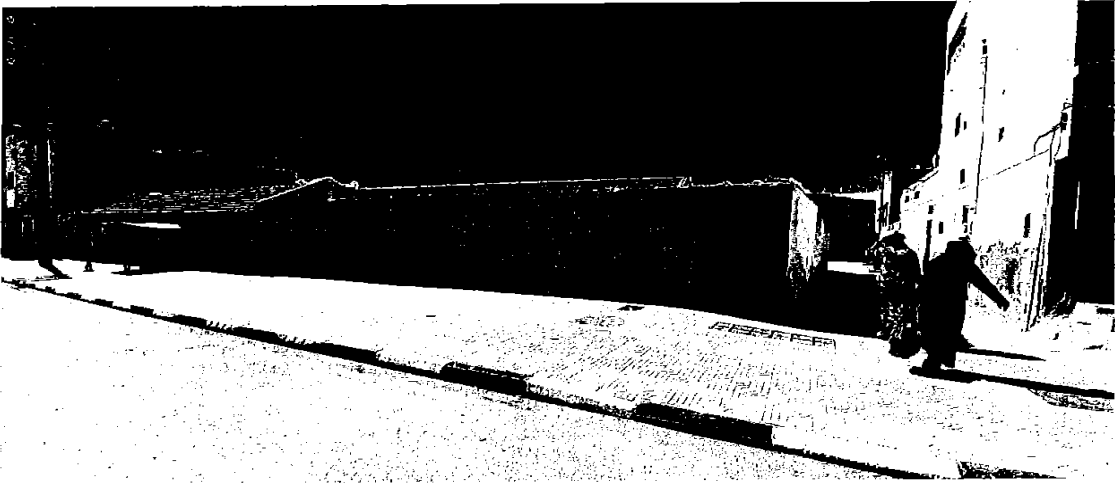


إحدى إحداثيات العقار الأصلي الام
X=406428.97 - Y=242 473.83

صور لمدخل العقار موضوع الخبرة



صورة لطول الواجهة



صورة جانبية للعقار



مرافق داخلية ملتقطة من فوق السور



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 ، وأخذا بعين الاعتبار عامل الموقع ومستوى الأشغال الثانوية الخارجية للعقار حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة ، واعتبارا للأثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل ،

وبالنظر إلى مؤشرات الأثمان وتطورها بمدينة اب الجعد .

وحيث ان العقار يتواجد بمنطقة مخصصة للعمارات على شاكلة سفلي وطابقين وبناءا على تحرياتي بالمنطقة
وبالنظر إلى التحريات التي قمت بها بين أوساط المهنيين بالمنطقة .

بدلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار بمافي ذلك البنايات المنشئة عليه كالتالي :

$$1.400,00 \text{ درهم} \times 2649 \text{ متر مربع} = 3.708.600,00 \text{ درهم} .$$

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 80% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

$$3.708.600,00 \text{ درهم} \times 80\% = 2.966.880,00 \text{ درهم} .$$

و بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد عدد
T/290 للملك المسمى " س أي أ واد زم مركز ابي الجعد " في مبلغ **2.966.880,00**
درهم .
- مليونان وتسعمائة وستة وستون ألف وثمانمائة وثمانون درهما -

الإمضاء

المرفقات :

- نسخة من تصميم العقار
- نسخة من لائحة إحدائيات العقار
- نسخة من تقرير الخبرة السابق