

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم 2017/8103/15538

المرقم 15538 صدر بتاريخ 29/5/2017

ملف التنفيذ رقم 2017/1516/863

القرض الفلاحـي

٦٣

التعاونية الفلاحية بولدي وزن

قصة في الخبر

ريض عبد السلام

خبر قضائي ملحق لدى المحاكم المغربية

Expert judiciaire Assermenté prés les Tribunaux Marocaines

الدار البيضاء في تاريخ 2017/7/13

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء.

المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف رقم 2017/8103/15538

أمر رقم 15538 صدر بتاريخ 2017/5/29

ملف التنفيذ 2017/1516/863

ملف الخبرة 1228

حساب رقم 76140

-القرض الفلاحي-

ضد:

التعاونية الفلاحية بوادي زم

سيدي الرئيس المحترم،

يشرفني أن أرفع إلى سعادتكم تقريري هذا المتعلق بالملف المشار إليه طرته أعلاه والذى عينتمني خبيرا فيه قصد القيام بالمهمة التالية:
التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد: 19295/18 المدعو " امال 15 م ص الكائن بخربيكا أرض عارية ، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى 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 العلنى مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتناء.

القيام بالمهمة:

في التاريخ أعلاه انتقلت إلى المحافظة العقارية بخربيكا باحثا عن العنوان الصحيح

حي الأمل 15 م ص الحي الصناعي زنقة الإنتاج خريبكة ، وبعد الاطلاع على الرسم العقاري اتضح أن العنوان الصحيح هو حي الأمل 15 م ص الذي هو الحي الصناعي ، ثم انتقلت إلى عين المكان وهناك وجدت البقعة محاطة بصورة عاتي وبجانبها بناية صغيرة لم أدرى ما هي ! تعذر علي الدخول إليها بزنقة الإنتاج ، يحدها قبلة رسم عقاري عدد 19296/18 و يمينا 5156/18 و غربا 19294/18 و شمالاً زنقة الإنتاج بخربيكة المدينة حسب ما يتضح ذلك من وثيقة التصميم الخرائطي ، بجانبها الأخير هناك باب حديدي مغلق ، واتضح ان الرسوم العقارية التالية 19291/18 و 19292/18 و 19293/18 و 19294/18 و البقعة موضوع المهمة 19295/18 كلها في اسم التعاونية الفلاحية .

تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة والثمن

الافتتاحي والإنتلاغي للبيع بالمزاد العلني.

بناء اعلى المعاينة التي قمت بها هناك بعين المكان والبحث الشخصي الذي أجريته هناك و مع بعض الوسطاء العقاريين و بما تباع به الأملاك هناك ، و حيث اتضح من البحث ان بالقرب من عين المكان موضوع المهمة ان هناك بقع أرضية مجهزة لبناء 3 طوابق علوية تباع ب 3600,00 درهم درهم للمتر الواحد المربع ، و بما أن هذه البقعة هي غير مجهزة لذا ينبغي خصم الثلث من القيمة المجهزة ، و نظراً لكون البناء الصغيرة الموجودة بجانب البقعة و المشار إليها بالقلم و التي يصعب على تقويمها و لم أدرى ما بها نظراً لعدم الدخول إليها وأنها لم تسجل لحد الآن بالمحافظة العقارية ، وحسب تصريح الحراس السيد عبد الكريم حربيت الذي صرح بأنه لا يدخل هناك و ليس لديه مفتاح وأضاف بأن التعاونية كلها متوقفة منذ 7 أعوام سلفت حسب تصريحه ، وبناء على المعطيات السالفة الذكر وحيث أنه كلما كثرت المساحة ينخفض الثمن والعكس صحيح ، لذا أحدد ثمن المتر المربع من الأرض بصفة عارية في مبلغ 1300,00 درهم ونظراً لمساحتها 1787 متر مربع و الحالة التي توجد عليها مع تحفيض نسبة 20 في المائة للحالة التي توجد عليها و بيعها بالمزاد العلني ، وبناء على ما ذكر فإن الثمن الحقيقي وقت إجراء الخبر يكون كما يلي

$1.858.480,00 = 0,8 \times 2.323.100,00 = 1787$ درهم م $1300,00$ درهم

لذا فإن الثمن الحقيقي وقت إجراء الخبرة للعقار بصفة الأرض عارية هو :
2.323.100,00 درهم يخصم من هذا المبلغ 20 في المائة فيكون الثمن الانطلاقي والافتتاحي لبيع العقار بالمزاد هو 1.858.480,00 درهم.
أقول أن تحديد الثمن للبيع بالمزاد العلني للعقار في مبلغ مليون وثمانمائة وثمانية وخمسون ألفاً واربعين وثمانون درهماً هـ 1.858.480,00 درهم
—

وبذلك فإن مهمتي تكون قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة.

تحت جميع التحفظات
إمضاء الخبير القضائي المحتفظ

المرفقات:

- (1) ورقة من التصميم البياني أين توجد البقعة
- (2) بيان حدودها وموقعها
- (3) رسم بيان البقعة كلها.