

مرجعي: 2017 / 61

المحكمة التجارية بالدار البيضاء :

ملف رقم : 2017 / 8103 / 30362

أمر رقم : 30362

الطالب : - القرض الفلاحي للمغرب.

المطلوب : - صولة كريم.

06 ديسمبر 2017

تقرير خبرة RAPPORT D'EXPERTISE

نسخة طبق الأصل

محمد أوج

خبير قضائي وطني لدى المحاكم

مقبول لدى محكمة النقض

في العقار

Expert judiciaire national près des Tribunaux

Agrée auprès de la cour de cassation

Affaires immobilières

الهاتف : 05 22 37 18 09

الفاكس : 05 22 38 75 32

sojimconseils@gmail.com

628، شارع إدريس الحارثي،

الطابق الثاني، ق.ج،

الدار البيضاء.

محمد أيوب
خبير قضائي وطني
مقبول لدى محكمة النقض
628, شارع إدريس الحارثي
الدار البيضاء

الهاتف : 05/22/ 37/18/09 الفاكس : 05/22/ 38/75/32



مرجعي : 2017 / 61
ملف رقم : 2017 / 8103 / 30362
أمر رقم : 30362
الطالب : - القرض الفلاحي للمغرب.
المطلوب : - صولة كريم.

الدار البيضاء في: 2017/11/30



إلى فضيلة السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سلام تام بوجود مولانا الإمام وبعد

سيدي الرئيس،

يتشرف الممضي أسفله محمد أيوب، خبير قضائي وطني مقبول لدى محكمة النقض،
والقطن ب 628، شارع إدريس الحارثي، بن امسيك سيدي عثمان الدار البيضاء، أن يذكركم
أنه سبق لكم انتدابي في القضية المشار إليها طرته.
ويسرني أن أضع تحت أنظاركم تقريرتي في الموضوع.

موضوع القرار التمهيدي القاضي بالخبرة :

نحن الحيلولي امرو نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه، المقدم من طرف القرض الفلاحي للمغرب
بواسطة الأستاذة بسمات - العراقي المحامية بهيئة المحامون بالدار البيضاء، في مواجهة
صولة، والرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 53/33640
الكائن بسيدي رحال.
وحيث يظهر أن الطلب مبني على أساس.
وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، والمادة 20 من القانون رقم
53/95 المحدث للمحاكم التجارية.

لهذه الأسباب

نعين الخبير السيد محمد أيوب الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر احتمالاته، وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة، وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزااد 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 53/33640 الكائن بسيدي رحال.

قمت بالإطلاع على فحوى شهادة الملكية التي تخص الرسم العقاري عدد 53/33640، وذلك للحصول على المعلومات الضرورية التي تخصني في الملف، وهي كالتالي:

* الملك المسمى : مريم 6/113

* القسمة المفروزة : رقم 8-8

* مساحتها : 78 سنتيار

* القسمة الغير مفروزة : 10.000/1262 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع

الرسم العقاري الأصلي عدد 53/30796.

* العنوان : سيدي رحال الشاطي.

* في إسم : كريم صولة.

* التحملات :

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/04/21 (سجل: 41 عدد: 1095) من الرتبة الأولى، ضمناً لسلف مبلغه 500.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف كريم صولة لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.

- إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2016/12/06 (سجل: 88 عدد: 414) ضمناً لدين قدره 500.000,00 درهم على كافة الملك المذكور ضد كريم صولة لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.

* مكونات العقار: يشتمل العقار حسب شهادة الملكية على شقة بالطابق الأول.

الانتقال إلى العقار

بعد التوصل بالمهمة المسندة إلي من طرف المحكمة التجارية الموقرة، وبعد الإطلاع على وثائق الملف، وبتاريخ 2017/11/30 على الساعة الحادية عشر والنصف صباحاً، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة المتواجد بتجزئة الداوسي العمارة 113 الطابق الأول، وعند وصولي لم أجد أي أحد، وحسب تصريح حارس التجزئة المتواجد بها العقار فإن مالك الشقة السيد كريم صولة يوجد بديار المهجر، الشيء الذي حال بيني وبين المعاينة الداخلية للشقة، فإكتفيت بالمعاينة الخارجية لها، وقد أخذت بعض الصور الفوتوغرافية من الناحية الخارجية من أجل تجسيد الحالة العامة لموقع العقار أمام أنظار المحكمة الموقرة.

لهذه الأسباب

نعين الخبير السيد محمد أيوب الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية 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 مغلقا.

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 53/33640 الكائن بسيدي رحال.

قمت بالإطلاع على فحوى شهادة الملكية التي تخص الرسم العقاري عدد 53/33640، وذلك للحصول على المعلومات الضرورية التي تخصني في الملف، وهي كالتالي:

- * الملك المسمى : مريم 6/113
- * القسمة المفروزة : رقم 8-8
- * مساحتها : 78 سنتييار
- * القسمة الغير مفروزة : 10.000/1262 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/30796.
- * العنوان : سيدي رحال الشاطئ.
- * في إسم : كريم صولة.
- * التحملات :
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/04/21 (سجل: 41 عدد: 1095) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه 500.000,00 درهم على كافة الملك المذكور من طرف كريم صولة لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2016/12/06 (سجل: 88 عدد: 414) ضمانا لدين قدره 500.000,00 درهم على كافة الملك المذكور ضد كريم صولة لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- * مكونات العقار: يشتمل العقار حسب شهادة الملكية على شقة بالطابق الأول.

الانتقال إلى العقار

بعد التوصل بالمهمة المسندة إلي من طرف المحكمة التجارية الموقرة، وبعد الإطلاع على وثائق الملف، وبتاريخ 2017/11/30 على الساعة الحادية عشر والنصف صباحا، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة المتواجد بتجزئة الداوسي العمارة 113 الطابق الأول، وعند وصولي لم أجد أي أحد، وحسب تصريح حارس التجزئة المتواجد بها العقار فإن مالك الشقة السيد كريم صولة يوجد بديار المهجر، الشيء الذي حال بيني وبين المعاينة الداخلية للشقة، فإكتفيت بالمعاينة الخارجية لها، وقد أخذت بعض الصور الفوتوغرافية من الناحية الخارجية من أجل تجسيد الحالة العامة لموقع العقار أمام أنظار المحكمة الموقرة.

المعاينة الخارجية للعقار:

يوجد العقار بمنطقة سيدي رحال تجزئة الداوسي عمارة 113 الطابق الأول، وهو من الأحياء الحديثة داخل هذه المنطقة، تقطنه ساكنة من ذوي الدخل اللابأس به، الحالة العامة لموقع العقار لابأس بها، حيث يتواجد بموقع جغرافي أصبح يعرف نمو عمراني جد مهم، كما أن العمارة المتواجد بها العقار لا يقطنها أي ساكن، كما تبين لي من خلال المعاينة حيث أن لانترفون العمارة ككل تم إقلاعه من طرف الأغيار، وقد أخذت صور فوتوغرافية لتوضيح موقع العقار أمام أنظار المحكمة الموقرة.

نسخة طابع الاصل

موقع العقار:



مدخل العمارة التي يوجد بها العقار:



واجهة العقار:



موقع العقار:



واجهة العقار:



المعاينة الداخلية للعقار:

لم أتمكن من المعاينة الداخلية للعقار، لكوني لم أجد أحدا به، كما أن السيد كريم صولة حسب تصريح حارس التجزئة المتواجد بها العقار يوجد بديار المهجر.

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 أجرينته 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:

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

فيكون الثمن الحقيقي للعقار هو :

$$6.500,00 \text{ درهم} \times 78 \text{ م}^2 = 507.000,00 \text{ درهم.}$$

حيث أن العقار لم يلق أي طلب تقديم عروض في الخبرة السابقة، وحيث أنه سيعرض عن طريق المزاد العلني، فإني أخفض من الثمن الحقيقي بنسبة 26 %.

$$507.000,00 \text{ درهم} \times 0.74 = 375.180,00 \text{ درهم}$$

وحيث أن العقار سيعرض عن طريق المزاد العلني، فإني أقترح الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني ابتداء من ثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف درهم (375.000,00 درهم).

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