

52112
نسبة



المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم 10857/8103/2017

امر رقم 10857 صدر بتاريخ 2017/4/17

ملف التنفيذ رقم 2015/693

شركة وفا امويلي

ضد

المنصوري محمد

تقرير الخبرة

رياض عبد السلام

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

Expert judiciaire Assermenté prés les Tribunaux Marocaines

RIDA ABDESLAM
Expert JUDICIAIRE Assermenté
Près Des Tribunaux

ريضى عبد السلام
خبير قضائي محلف لدى المحاكم
حي السدري م 2 زنقة 38 رقم 30
البيضاء، الهاتف-06.66.17.07.90
05.22.70.68.17

لدار البيضاء في تاريخ 2017/5/22

إلى سيادة رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء.

ملف المحكمة التجارية بالدار البيضاء .

ملف رقم 2017/8103/10857.

امر رقم 10857 صدر بتاريخ 2017/4/17.

ملف التنفيذ 2015/693

- شركة وفا موبيلي

ضد:

- المنصوري محمد

سيدي الرئيس المحترم،

يشرفني أن أوافيكم بهذا التقرير المتعلق بالملف المشار إليه طرته أعلاه والذي عينتموني خبيرا فيه قصد القيام بالمهمة التالية:

التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد: 53/28856 الكائن ببرشيد، 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 العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

القيام بالمهمة:

في التاريخ أعلاه انتقلت إلى العنوان المذكور ببرشيد شارع بئر انزران رياض بن الشايب 5 عمارة 6 الطابق 2 الشقة 110 ببرشيد على الساعة 10 صباحا وهناك وجدت المحل غير موجود بالعنوان، وبعد البحث المضني اهتديت إلى العنوان الصحيح وهو إقامة الصفا عمارة 6 الطابق 2 الشقة 110 شارع بئر انزران برشيد،، وهناك وجدت بالشقة شخص يسمى مصطفى السلطي بطاقته الوطنية رقم WB137342 صالحة إلى غاية 2023/8/24 وصرح بأنه مؤجر لغرفة واحدة وهي المعدة للمطبخ بسومة شهرية مبلغها 400 درهم يؤديها للسمسار المسمى المختار هذه مدة من أربعة اشهر، كما وجدت أيضا شخصا آخر يسمى المير خليفة بن صالح بطاقته رقم BA180675 مزاد بتاريخ 1991/11/3 وصرح هو الآخر

بأنه مؤجّر لغرفة واحدة توجد هي الثانية على اليمين بعد الدخول من مالك العقار السيد المنصوري
فُجِد منذ سنة 2013 بسومة شهرية مبلغها 600 درهم ، وشقة أخرى مؤجرة لشخص يسمى عصام بسومة
شهرية مبلغها 700 درهم ، و الشقة الأخرى مغلقة بقفل حديدي من الخارج
المحل موضوع المهمة:

شقة للسكن توجد بإقامة الصفا عمارة 6 الطابق 2 رقم الشقة 110 ببرشيد برياض بن الشايب تحتوي على
بهو و صالون و 2 غرف و مطبخ و كنيف بالدوش ، مساحتها 53 متر مربع ، كلها مؤجرة للغير ، رسمها
العقاري عدد 53/28856 بالملكية المشتركة ليس بها أي تقييد لحق عيني او تحمل عقاري ما عدا :
1) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/3/23 (سجل 45 عدد 418) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه
108.000,00 درهم على كافة الملك

من طرف المنصور فُجِد لفائدة التجاري وفا بنك .

2) الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/3/23 (سجل 45 عدد 419) من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه
92.000,00 درهم على كافة الملك المذكور.

تحديد الثمن الحقيقي وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الإنطلاقي للبيع بالمزاد العلني

بناء على المعاينة التي قمت بها هناك بعين المكان و ما جرى في شأنه من ايجاره للغير و موقعه
وأقدميته التي تفوق العشرة أعوام فأكثر ، وبعد البحث الشخصي الذي قمت به هناك ومع بعض
الوسطاء العقاريين وبما تباع به الأملاك هناك المماثلة والمجاورة لها ، و نظرا للظروف الاقتصادية
العامية و الحالة التي توجد عليها الشقة و ايجارها للغير و بيعها بالمزاد العلني ، أعدد ثمن المتر المربع
من الأرض والبناء وقت إجراء الخبرة في مبلغ 4.500,00 درهم للمتر المربع مع تخفيض نسبة 20 في المائة
لأقدميته وبيعه وتأجيرها من طرف الغير ، و عليه فإن الثمن الحقيقي وقت إجراء الخبرة و الإنطلاقي
يكونان كما يلي :

$$45000,00 \text{ درهم} \times 53 \text{ م} = 238.500,00 \text{ درهم} \cdot 0,8 = 190.800,00 \text{ درهم}$$

238.500,00 درهم

أقول الثمن الحقيقي وقت إجراء الخبرة هو

190.000,00 درهم

والإنطلاقي للبيع بالمزاد العلني هو

وبذلك فإن مهمتي تكون قد انتهت والرأي السيد للمحكمة الموقرة-----/.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير القضائي المحلف.