

N/Réf : 48605/13 V/Réf : 675019

les Parties : Wafa IMMOBILIER / BENCHEQROUN ABDELALI

**EL FERDAOUS YOUSSEF**

EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE

AGREE PRES LES TRIBUNAUX

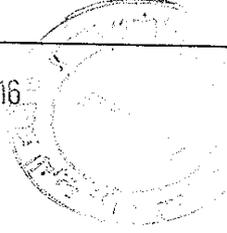
كص 48605

الفرديوس يوسف

خبير قضائي محلف

مقبول لدى المحاكم

3 JUL 2016



المحكمة : الابتدائية المدنية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2016/4/15185.

ملف التنفيذ عدد : 2013/746.

الطالب : شركة وفا إيموبيلي.

المطلوب : السيدة بناني نبيلة ومن معها.

تقرير خبرة

17 شارع باستور (قرب محكمة الاستئناف كوماناف) الدار البيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 5.22.31.97.87

الدار البيضاء في : 2016/06/22.

ملف عدد : 2016/4/15185.

ملف التنفيذ عدد : 2013/746.

- إلى سيادة -

رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

الطالب : شركة وفا إيموبيلي.

المطلوب : السيدة بناني نبيلة-ومن معها.

سيادة الرئيس ؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على أمركم الصادر بتاريخ 06 يونيو 2016 ؛

ماهية الأمر القضائي :

✓ التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 53/42212 الكائن بالمركب السياحي لي بيرل دو تماريس، جماعة السوالم دوار براهمة برشيد، 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 الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

الخبرة :

- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة.

- وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

17 شارع باستور(قرب محكمة الاستئناف كوماتاف)الدار البيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 05.22.31.97.87

- وبعد الاطلاع على ملف العقار.

توجهت لزيارته يومه وتبين أنه مغلق منذ عدة أشهر حسب تصريح الجيران. واكتفيت بالمعاينة من الخارج وبيانات الملف العقاري، وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

### وصف العقار موضوع الخبرة من خلال بيانات الملف العقاري :

شقة معدة للسكن في إطار الملكية المشتركة، بالطابق الأول من العمارة GH 28، الكائنة بالمركب السياحي لي بيرل دو تماريس، جماعة السوالم، دوار براهيمة، بالقرب من شاطئ سيدي رحال، موضوع الملك المسمى "بييرل 463"، رسمها العقاري عدد 53/42212، الخاص بالجزء المفرز رقم 521، مساحته 86 م<sup>2</sup>؛ بما في ذلك مساحة 20 م<sup>2</sup> عبارة عن سطح ومساحة 66 م<sup>2</sup> عبارة عن شقة، تتكون حسب عقد البيع المقرون بالرهن المؤرخ في 2011/02/15، من صالون وغرفتين وخزانة حائطية ومطبخ صغير - Kitchenette - وحمامين.

توجد الشقة في اسم السيدين عبدالعالي بن شقرون ونبيلة بناني مناصفة بينهما. وجزء 10000/297 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/41570 المتكون من الإقامة الكائنة بجماعة السوالم.

### اقتراح قيمة الشقة بتاريخ إنجاز الخبرة :

- ✓ نظرا للمنطقة التي تتواجد بها الشقة موضوع الخبرة، بجماعة السوالم.
- ✓ وبعد البحث الذي قمت به بالمنطقة.
- ✓ وبعد الاتصال ببعض ملاكي الشقق المجاورة والقريبة التي تم تفويتها في الشهور والسنين الأخيرة.
- ✓ ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة الشقة ومشمولاتها ومزاياها موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية ووضع السوق العقارية.

أقترح قيمتها بتاريخ إنجاز الخبرة على أساس مبلغ **14.500,00** درهم للمتر المربع بالنسبة للشقة ومبلغ **7.250,00** درهم للمتر المربع بالنسبة للسطح.

مجموع قيمة الشقة بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$14.500,00 \text{ درهم} \times 66 \text{ م}^2 = 957.000,00 \text{ درهم.}$$

$$7.250,00 \text{ درهم} \times 20 \text{ م}^2 = 145.000,00 \text{ درهم.}$$

مجموع القيمة = **1.102.000,00** درهم.

(مليون ومائة واثنان ألف درهم).

اقتراح الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح خصم نسبة **10 %** من القيمة كما يلي :

$$1.102.000,00 \text{ درهم} \times 0,90 = 991.800,00 \text{ درهم.}$$

(تسعمائة وواحد وتسعون ألف وثمانمائة درهم).

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء يوسف الفردوس.