

13 MAI 2017



الدار البيضاء في 31 ماي 2017

51668

نجيب بعدي



تقرير الخبرة

إلى فضيلة رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع :

- ملف رقم : 2017/8103/13039
- أمر رقم : 13039
- ملف التنفيذ رقم : 2015/453
- القاضي المقرر : الأستاذ خالد يوسف

سيدي الرئيس

في نطاق الملف المشار إلى مراجعه أعلاه تم تعييني من طرف المحكمة الموقرة قصد إجراء خبرة على العقار ذي الرسم عدد 33/62006 الكائن بالدار البيضاء.

تتضمن هذه الخبرة التوجه إلى العقار وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الإفتتاحي لإنطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

القيام بالمهمة :

1-الإطلاع على وثائق الملف :

حين توصلني بأمر الخبرة، اطلعت على جميع وثائق الملف وتحققت منها و قمت بالتوجه إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية من أجل الحصول على المعلومات اللازمة لهذا العقار.

2-التوجه إلى العقار موضوع الخبرة :

- وفي يوم الثلاثاء 30 ماي 2017 توجهت على الساعة العاشرة صباحا للعنوان الكائن بشارع يعقوب المنصور إقامة سلمى زنقة العرائش رقم 107 الشقة رقم 12 بالطابق الثالث الدار البيضاء.

3- تحديد مساحة العقار وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

- **مساحته:** تبلغ مساحة العقار المملوك للسيد عبد الرحيم ريغي المسمى "جوهرة 20" ذي الرسم العقاري عدد 33/62006 القسم المفرزة رقم 25-25a-25A : **1** أو **11** سنتياري حسب شهادة الملكية. مشتمل على شقة بالطابق الثالث وموقف للسيارة بالطابق تحت الأرضي 10000/265 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 33/1860 المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء بوسيجور.

- **موقعه:** يوجد العقار موضوع الخبرة بشارع يعقوب المنصور إقامة سلمى زنقة العرائش رقم 107 الشقة رقم 12 بالطابق الثالث الدار البيضاء.

- **أقدميته:** العقار موضوع الخبرة يعود بناءه حوالي سنة 2002.

- **تحملاته:** العقار في ملك السيد عبد الرحيم ريغي.

- **الرهنون:**

- 1- الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 2008/01/29 (سجل 13 عدد 1986)، من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه (1.300.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف السيد عبد الرحيم ريغي لفائدة التجاري وفا بنك
- 2- إنذار عقاري مقيد بتاريخ 2015/05/27 (سجل 73 عدد 252) ضمانا لدين قدره 379.647.41 درهم على كافة الملك المذكور ضد السيد عبد الرحيم ريغي لفائدة وفا إيموبيلي.

- **وصف العقار:** هو عبارة عن شقة بالطابق الثالث وموقف للسيارة بالطابق تحت الأرضي.

- **التنصيص ما إذا كان العقار مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه:**

حسب تصريحات السيد ابراهيم آيت سعيد الذي يعمل كحارس لهذه العمارة منذ نونبر 2016 فإن الشقة مكربة للسيد الصقلي وعائلته.

4- تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار:

إن ثمن المتر المربع حاليا حسب الأبحاث و المعلومات التي حصلت عليها في الجوار وحسب الموقع الذي يتواجد به العقار هو **12 000,00 درهم** تقريبا ليصل الثمن الحقيقي إلى **1 332 000,00 درهم**.

أما الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني هو 1 065.600,00 درهم.

و بهذا أختتم تقريري و أرجو سيدي الرئيس ان تجدوا فيه أساسا للتوفيق بين الأطراف والمحكمة الموقرة سديد النظر .



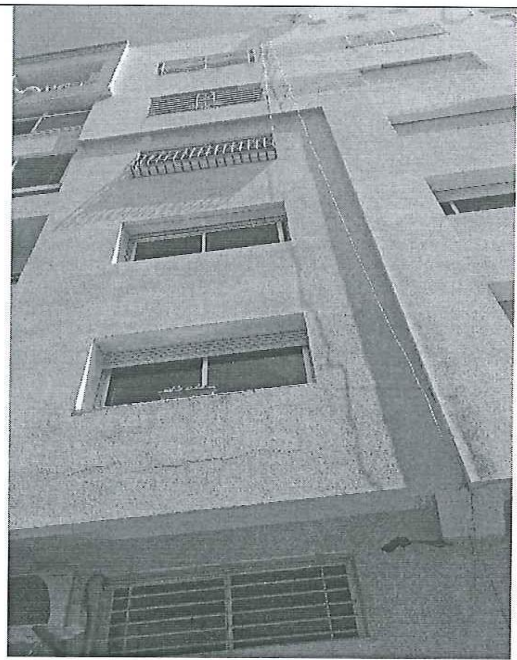
و تقبلوا سيدي الرئيس فائق احترامي

Najib BAADDI
ARCHITECTE
59, Bd RAHAL EL MESHINI
Casablanca - Tél : 022 31 70 70
Fax : 022 31 70 70

المرفقات
- نسخ لصور فوتوغرافية للعقار.



باب العمارة المتواجدة بها الشقة موضوع الخبرة



واجهة العمارة المتواجدة بها الشقة موضوع الخبرة



باب الشقة موضوع الخبرة

SYNDIC RESIDENCE SALMAETAT

		JANVIER	FEVRIER	MARS
1	AZEMAF	X	X	X
2	ZINDINE	C	C	C
3	LAIDI	X	X	X
4	NAIM	X	X	X
5	BENDOU	X	X	X
6	SEFFAR	X	X	X
7	QUEZZANI	X	X	X
8	ASSAKHEN	X	X	X
9	CHARRABY	X	X	X
10	OUCHOU	X	X	X
11	BOUCHEUR	X	X	X
12	SKALI	X	X	X
13	ALFI	C	C	C
14	DAOUI	X	X	X
15	LAZAZI	X	X	X
16	AIB			
17	HAMDANE	X	X	X
18	ABOUDRAR	X	X	X
19	MOUFID	X	X	X
20	ELHIMER	C	C	C
21	NAJIBI			
22	MEROUANE	C	C	C
23	PARZI	X	X	X
24	HANAFI	X	X	X
25	JACQUES	C	C	C

X : mois réglés en espèces C : mois réglés par chèque

NB : pour payer vos cotisations, adressez vous au

اسم المكثري في لائحة سكان العمارة