

53653

05 DEC 2016

Abdellah NOUIDER

Expert Judiciaire National Assermenté
Auprès Des Tribunaux Du Maroc
Licencie En Droit



عبد الله انويدر
خبير قضائي وطني محلف
لدى المحاكم المغربية
مجاز في القانون

عبد الله انويدر
Abdellah NOUIDER
خبير قضائي محلف لدى المحاكم
23 زنگة عبد الكريم الديوري
البیضاء-الهاتف: 05 22 22 86 10

تقرير خبرة

RAPPORT D'EXPERTISE

نسخة مطابقة الاصل

23 زنگة عبد الكريم الديوري
الطابق 1 الدار البيضاء
الهاتف: 06.61.36.23.68
23, rue Abdelkrim Djouri
1^{er} étage Casablanca
Tel : 06.61.36.23.68

Abdellah NOUIDER
Expert Judiciaire National
Assermenté Près Les Tribunaux
Licencie En Droit

عبد الله انويدر
خبير قضائي وطني
محلف لدى المحاكم
مجاز في القانون

الدار البيضاء في: 2016/12/05

الملف رقم : 2016/4/28557

ملف التنفيذ عدد: 2016/943

المرجع عدد: 2016//91

القرض الفلاحي للمغرب

ضد

موسى صفياتي

القاضي المقرر: ذ/ خالد يوسف

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

نسخة مطابقة الاصل

عبد الله انويدر
Abdellah NOUIDER
خبير قضائي محلف لدى المحاكم
23 زنقة عبد الكريم الديوري
البيضاء - الهاتف: 05 22 22 86 10

سيدى الرئيس،

يشرفني أن أوافي جنابكم بالتقرير الذي كلفت بإنجازه في القضية طرته والتي عينت
خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2016/11/07 والذي مفاده:

ماهية الأمر

على الخبير

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/74011 الكائن بالجديدة 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.

القيام بالمهمة القضائية

- التوجه إلى العقار الكائن بالجديدة وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى
أقدميته:

عملا بمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، فإنه بتاريخ 2016/12/01
على الساعة الحادية عشرة صباحا، فقد انتقلت إلى عين المكان حيث يتواجد العقار موضوع
المهمة بعدما تم ضبط موقعه لدى مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالجديدة، وبعد
الوقوف عليه فقد وجدت السيدة عائشة التمونى بصفتها زوجة المنفذ عليه بذكرها، وهكذا
أطلعتها على هويتي ومهمتي.

- الوصف العام للعقار:

يوجد هذا العقار بتجزئة البشرى 2 قطعة رقم 2 شارع بئر انزران الجديدة ، بعمارة
تتكون من سفلي وأربع طوابق علوية، وتقع الشقة موضوع المعاينة بالطابق الثالث وتحمل
الرقم 11 رسمها العقاري عدد 08/74011 الملك المسمى " سناء 11" البالغة مساحتها
الإجمالية 108 مترا مربعا الحصة المفروزة رقم 31B+31A+31a+31، وهي خاضعة لنظام
الملكية المشتركة، مستخرجة من الرسم العقاري الأم عدد 08/71371.

23 زنقة عبد الكريم الديوري الطابق 1 الدار البيضاء - الهاتف: 05.22.22.86

نسخة مطابقة الاصل

2- محتويات العقار ومشمولاته:

تحتوي الشقة على صالونين (2) اثنيين وغرفتين (2) ومطبخ ثم بهو ومرحاض بذكر زوجة المنفذ عليه السيدة عائشة التموني، وحسب الملف الطبوغرافي للعقار فإنها تحتوي على صالون وغرفتين ومطبخ و séjour وشرفة وحمام وسطح.
مع كامل التحفظات بخصوص التغييرات التي تكون قد لحقت بالشقة في غياب معاينتي الداخلية للشقة وذلك في غياب المنفذ عليه.
- ذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه:

كما هو مشار إليه أعلاه فإن الشقة مستغلة من طرف المنفذ عليه السيد موسى صفياتي بوجه السكن رفقة زوجته وأبنائه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

- * بناء على المعاينة المشار إليها أعلاه.
- * وبناء على موقع العقار بتجزئة البشري 2 قطعة رقم 2 شارع بشر انزران الجديدة.
- * وبناء على كون الشقة خاضعة لقانون الملكية المشتركة وتقع بالطابق الثالث.
- * وبناء على البحث الذي قمت به لمعرفة الأثمنة المتداولة لاقتناء عقارات مماثلة.
- * وبناء على اتصالي بوكالات عقارية وكذا بعض المستثمرين في المجال العقاري.
- * ونتيجة للبحث والتحري الذي قمت به بالمنطقة، فإنني أحدد ثمن المتر المربع المغطى في مبلغ 6.000,00 درهم.

$$6.000,00 \text{ درهم} \times 108 \text{ متر مربع} = 648.000,00 \text{ درهما}$$

ولأجل تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني فإنني أقترح تخفيض نسبة 20%:

$$648.000,00 \text{ درهم} \times 0.80 = 518.400,00 \text{ درهم}$$

وردا على أمر المحكمة الموقرة فإنني أقترح الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 518.400,00 درهما.

هذا ما آلت إليه مهمتي وللحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

عبد الله نوبدر
Abdelilah NOUDER
خبير قضائي معتمد لدى المحاكم
23 نقطة عبد الكريم الديوري
البضاء-الهاتف: 05 22 22 86 10

المرفقات بالأصل:

* صور فوتوغرافية