

مرجعي: 2018 / 18

المحكمة التجارية بالدار البيضاء:

ملف رقم : 2018 / 8103 / 11760

أمر رقم : 11760

ملف التنفيذ رقم : 2016 / 955

الطالب : - القرض الفلاحي للمغرب.

المطلوب : - السيد حولبي عزيز.

## تقرير خبرة RAPPORT D'EXPERTISE

نسخة طبق الأصل

محمد أيوب

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 56 16 04 - 05 22 37 18 09

sojimconseils@gmail.com

628، شارع إدريس الحارثي،

الطابق الثاني، ق.ج،

الدار البيضاء.

AYOUB MOHAMMED  
EXPERT JUDICIAIRE NATIONAL  
628, Bd Cdt Driss El harti  
B. M. S. O.  
C A S A B L A N C A

TEL : 05-22-37-18-09  
05-22-56-16-04

أيوب محمد  
خبير قضائي وطني  
628، شارع إدريس الحارثي  
بن امسيك سيدي عثمان  
الدار البيضاء

الهاتف : 05-22-37-18-09  
05-22-56-16-04



مرجعي : 2018 / 18  
ملف رقم : 2018 / 8103 / 11760  
امر رقم : 11760  
ملف التنفيذ رقم : 2016 / 955

الطالب : - القرض الفلاحي للمغرب.  
المطلوب : - السيد حولي عزيز.

الدار البيضاء في: 2018/07/04

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،  
والقاطن 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 تقرير في الموضوع.

### موضوع القرار التمهيدي القاضي بالخبرة :

نحن يوسف خالد 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 حولي  
عزيز، والرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 111380/08  
الكائن بالجديدة.  
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 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 بصور 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 111380/08 الكائن بالجديدة.

قمت بالإطلاع على فحوى شهادة الملكية التي تخص الرسم العقاري عدد 111380/08، وذلك للحصول على المعلومات الضرورية التي تخصني في الملف، وهي كالتالي:

- \* الملك المسمى : أنوار 1-5
- \* القسمة المفروزة : رقم 5-5a
- \* مساحتها : 82 سنتيار
- \* القسمة الغير مفروزة : 10000/1657 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 08/71213 المتكون من العمارة الكائنة بالجديدة.
- \* العنوان : حسب شهادة الملكية بالجديدة.
- \* في إسم : السيد عزيز حولي بن بنعيسى.
- \* التحملات :
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2008/12/04 (سجل : 146 عدد : 825) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه 360.000,00 درهم بفائدة معدلها 7.75 % سنويا، على كافة الملك المذكور دون الرسوم من طرف عزيز حولي بن بنعيسى، لفائدة القرض الفلاحي للمغرب، الشروط على الرهن منع التفويت ومنع الرهن.

### الانتقال إلى العقار

بعد التوصل بالمهمة المسندة إلي من طرف المحكمة التجارية الموقرة، وبعد الإطلاع على وثائق الملف، وبتاريخ 2018/07/03 على الساعة الرابعة بعد الزوال اتجهت إلى مدينة الجديدة حيث يتواجد العقار موضوع النازلة، وبعد البحث الطويل الذي استغرق ما يقارب الساعتين والاستفسارات التي أجريتها مع ساكنة المنطقة، تمكنت من العثور على الشقة موضوع الخبرة المتواجدة بتجزئة أنوار بقعة رقم 1 الطابق الثاني الجديدة، وفور وصولي وجدت بعين المكان صاحب الملك الأصلي فوت للمطلوب السيد حولي بنعيسى المتواجدة بالطابق الثاني بثمن قدره 640.000,00 درهم حسب تصريحه، كما صرح على أنه لا يمكن الولوج للشقة من أجل المعاينة الداخلية للأسباب التالية:

- 1- أن الشقة مكررة بمشاهدة قدرها 700,00 درهم عن كل شهر مع دفع مبلغ 80.000,00 درهم كتخفيض للكراء.
- 2- أن زوجة السيد المكتري مقعدة ولا يمكن لها السماح لكم بالمعاينة الداخلية. ولهذه الأسباب لم أتمكن من المعاينة الداخلية للعقار فاقترعت على المعاينة الخارجية والموقع الجغرافي للعقار، مع أخذ صور فوتوغرافية لتجسيد واقع النازلة أمام أنظار المحكمة الموقرة.

### المعاينة الخارجية للعقار:

يوجد العقار بمدينة الجديدة تجزئة أنوار بقعة رقم 1 الطابق الثاني، بعمارة مكونة من طابق سفلي وطابقين علويين، وهي من التجزيئات الحديثة داخل هذه المدينة، حيث يتواجد على مقربة من شاطئ البحر، تقطنه ساكنة من ذوي الدخل المتوسط، الحالة العامة لموقع العقار لا بأس بها، ويظهر ذلك بوضوح من خلال الصور الملتقطة لهذا الغرض.

الواجهة الأمامية للعمارة الكائن بها العقار:



الواجهة الأمامية للعمارة الكائن بها العقار:



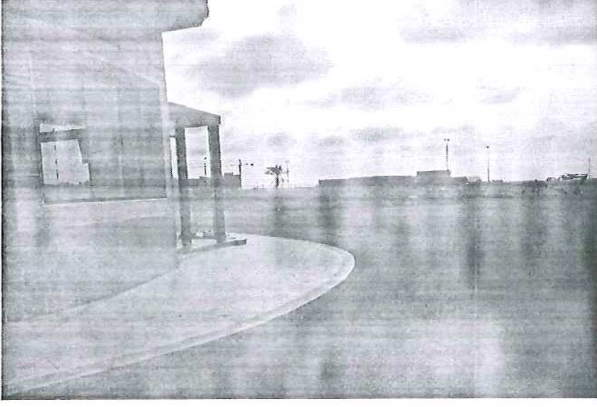
الواجهة الخلفية للعمارة الكائن بها العقار:



الواجهة الخلفية للعمارة الكائن بها العقار:



موقع العقار:



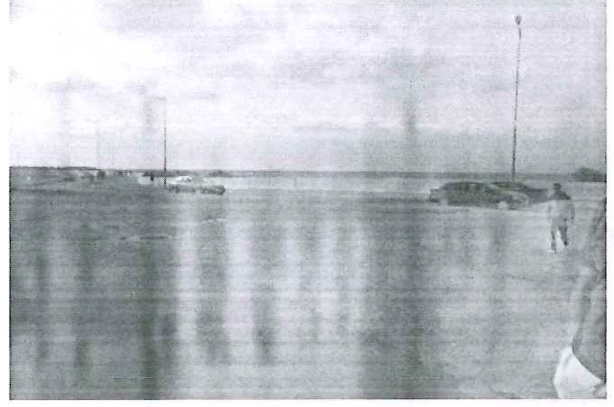
موقع العقار:



موقع العقار:



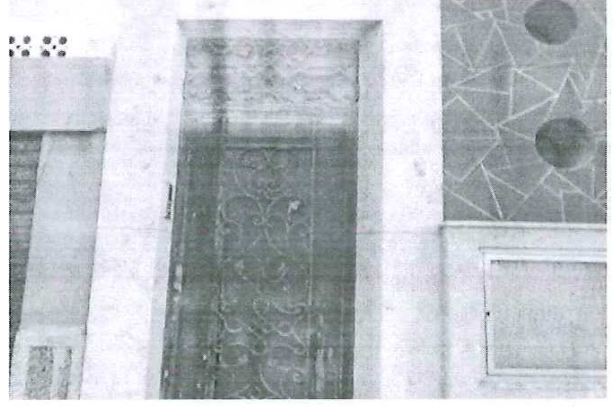
موقع العقار:



موقع العقار:



باب العمارة الكائن بها العقار:



### المعاينة الداخلية للعقار:

لم أتمكن من المعاينة الداخلية للعقار، لكون السيد الذي وجدته بعين المكان صرح على أنه لا يمكن الولوج للعقار بداعي أن الشقة مكررة، وأن السيدة زوجة المكتري مقعدة ولا يمكن لها السماح لي بالمعاينة.

**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 أجرته في المنطقة للتعرف على السوق العقاري، فإن مثل هذا العقار يتراوح ثمنه ما بين 4.000,00 درهم و 6.000,00 درهم للمتر المربع، فيكون الثمن المتوسط للعقار هو:

$$\text{ثمن} = \frac{6.000,00 + 4.000,00}{2} = 5.000,00 \text{ درهم.}$$

فيكون الثمن الحقيقي للعقار هو :

$$5.000,00 \text{ درهم} \times 82 \text{ م}^2 = 410.000,00 \text{ درهم.}$$

وحيث 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%

$$410.000,00 \text{ درهم} \times 0.74 = 303.400,00 \text{ درهم.}$$

وحيث أن العقار سيعرض عن طريق المزاد العلني، فإني أقترح الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني ابتداء من ثلاثمائة وثلاثة آلاف درهم (303.000,00 درهم).

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