

53245

محمد المورسلي

خبير قضائي محلف مقبول لدى المحاكم المغربية
خريج جامعة تولوز بفرنسا
حاصل على دبلوم الدراسات العليا التخصصية في تسيير المقاولات

قرار قضائي

ملف عدد	2019 / 8103 / 38894
أمر رقم 38894	صادر بتاريخ 2019/ 12 / 30
ملف التنفيذ عدد	2018 / 8516/1137
رقم ملف الخبرة	3377
الطالب	البنك الشعبي للجديدة
المطلوب	السيد محمد فكري
القاضي المقرر	ذ / الحيلولي عمرو

قرار الخبرة

نسخة طبق الأصل

41 درب الأحباس محج الملكي المشور - الدار البيضاء
☎: 05.22.31.70.67. / GSM: 06.63.64.12.02/
e-mail: moussaouisaad55@gmail.com

سعد الموساوي
خبير قضائي مطف مقبول لدى المحاكم المغربية
خريج جامعة تولوز بفرنسا
حاصل على دبلوم الدراسات العليا التخصصية في تسيير المقاولات

الدار البيضاء في: 23-01-2020

ملف عدد	2019 / 8108 / 38894
أمر رقم 38894	صادر بتاريخ 30 / 12 / 2019
ملف التنفيذ عدد	2018 / 8516 / 1137
رقم ملف الخبرة	3377
الطالب	البنك الشعبي للجديدة
المطلوب	السيد محمد فكري
القاضي المقرر	ذ / الحيلولي اعمر

تقرير خبرة
مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،

بشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي هذا المتعلق بالقضية المشار إليها طرته والتي سبق لكم أن عيتموني خبيرا فيها.

المهمة المرسدة إلى الخبير

الوقوف على العقار المسمى " اطلنتيك 14 " موضوع الرسم العقاري عدد 08/126509 الكائن بطريق سيدي بوزيد الجديدة، إقامة اطلنتيك العمارة رقم 1 الطابق الثاني رقم الشقة 14 الجديدة، وذلك لتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للخبر أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، و على 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.

فمسة طبق الأصل

القيام بالمهمة

1- الانتقال ووصف العقار موضوع الخبرة.

عملاً بمقتضى ضيات الف صل 148 من قانون الم سطرة المدنية، فإنه فور تو صلي بهذه المهمة، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة الكائن بالعنوان أعلاه وذلك لمعاينته وتحديد الثمن الانطلاق لبيعه بالميزاد العلني.

عند زيارتي للعقار موضوع الخبرة وجدت بنت السيد عبد الم صمد فكري التي صرحت بأن والدها هو الذي يشغل الشقة وهو اخ محمد فكري ومؤجرة له بسومة كرائية قدرها 1750,00 درهم.

العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/126509 المملك المسمى " اطلنتيك 14 " المكون من:

- القسمة المفروزة رقم 14 مساحتها 71 م² المشتملة على شقة للسكن بالطابق الثاني في إطار الملكية المشتركة.
- وبدصة 10000/488 من الأجزاء المشتركة في العمارة من المملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 32426/ج المكون من العمارة الكائنة بالجديدة.

الشقة تشتمل على صالون، غرفتين، مطبخ، حمام، وهي في ملك المنفذ عليه السيد محمد فكري، البناية تتألف من طابق سفلي و3 طوابق علوية وسطح، وتقع في منطقة تتوفر على جميع التجهيزات الأساسية والضرورية للحياة.

2- تحديد القيمة الحقيقية للعقار

- ▽ بناء على الزيارة التي قمت بها للعقار موضوع الخبرة.
 - ▽ بناء على المنطقة التي يوجد بها العقار وهي منطقة بها سكن متوسط.
- فإنني أحدد ثمن المتر المربع المغطى للشقة في مبلغ قدره 5000,00 درهم.

القيمة الحقيقية للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/126509:

$$5000,00 \text{ درهم} \times 71 \text{ م}^2 = 355.000,00 \text{ درهم}$$

تمت
مدير المكتب
الأصل

3- تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالملزاد العلني

أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار في ثمنه الحقيقي مع تخفيض منه نسبة 20 % لبيعه بالملزاد العلني:
 $355.000,00 \text{ درهم} \times 0,80 = 284.000,00 \text{ درهم}$

وعليه أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/126509 املك المسمى " اطانتيك 14 » الكائن بطريق سيدي بوزيد الجديدة، إقامة اطلنتيك العمارة رقم 1 الطابق الثاني رقم الشقة 14 الجديدة وهو عبارة عن شقة لا سكن تبلغ مساحتها 71 م²، توجد بالطابق الثاني رقم 14 وذلك لبيعه بالملزاد العلني في مبلغ ما يعادل قدره:

الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/126509 بالملزاد العلني:

284.000,00 درهم

وبهذا تكون مهمتي قد انتهت ويبقى لمحكمكم الموقرة الرأي السديد في الموضوع.

تحت جميع التحفظات
الخبير القضائي سعد الموصاوي

سعد الموصاوي

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية
41، درب الأخباس محج الملك المشور - الدار البيضاء
الهاتف: 05 22 31 70 67/06 63 64 12 02
Email: smoussaoui85@yahoo.fr

نسخة طبق الأصل

41، درب الأخباس محج الملك المشور - الدار البيضاء

☎: 05.22.31.70.67. /GSM: 06.63.64.12.02/

e-mail: moussaouisaad55@gmail.com

94569

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

04/11/2020

بداوي حجاج محمد
خبير قضائي
إقامة الموحدين عمارة ابن تومرت
رقم 3 شارع الحزام الكبير
الحي المحمدي - الدار البيضاء
الهاتف : 0522.35.94.38

ملف رقم : 2019/8103/38920
أمر رقم : 38920
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/2199
الطالب : القرض الفلاحي للمغرب
المحامي : بسمات - العراقي
المطلوب : ورثة نعومي مصطفى
الرئيس المقرر : اذ. الحيلولي امرو

الدار البيضاء في : 03 فبراير 2020

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،
بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة في الملف المشار إليه أعلاه والقاضي بتعييني بصفتي
خبيرا قضائيا في الميدان العقاري ذلك لإنجاز المأمورية الآتية:

- التوجه إلى العقار موضوع الملف المشار إليه أعلاه، تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها، وموقعه،
ومدى أقدميته، وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري 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

الإنجاز :

1 - الانتقال إلى عين العقار موضوع الخبرة :

بعد ان توصلت بالأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة ، انتقلت يومه 27 يناير 2020 على الساعة 11.30 صباحا - الى عين العقار الكائن بمنطقة الضم الأراضى المدعوة أولاد بوزرارة 2 سيدي بنور الحامل للرسم العقاري عدد J/26349 الملك المسمى " بن نعوم" مساحته 2 هكتار 53 ار 50 سنتيار يوجد في ملكية السادة ورثة نعومي مصطفى و السيد نعومي عبد الرحيم و هو عبارة عن ارض فلاحية بورية.

2 - تشخيص العقار و بيان موقعه :

العقار موضوع الخبرة يوجد بمنطقة الضم المدعوة بوزرارة 2 سيدي بنور و هو عبارة عن ارض فلاحية بورية.

3 - تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

بناء على البحوث و الدراسات التي قمت بها قصد العثور على بعض عناصر المقارنة للثمن المعمول بها في المنطقة اتضح من خلال ذلك ان ثمن المتر الربع هو عشرة دراهم (10) .

4 - هكذا يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

$$10 \text{ درهم} \times 2 \text{ هكتار} 53 \text{ ار} 50 \text{ سنتيار} = 253.500 \text{ درهم}$$

و حيث ان العقار سيباع بالمزاد العلني فاني خفضت من السومة الاجمالية بنسبة 20%.

هكذا تكون القيمة الافتتاحية كالآتي :

$$253.500 \text{ درهم} \times 80 \% = 202.800 \text{ درهم}$$

5 - الخلاصة :

بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة، والقاضي بتعييني بصفتي خبيراً محلفاً في الشؤون العقارية وذلك لإنجاز الأمور طبق ما نص عليه الملف المشار إليه أعلاه، فإني قومت قيمة العقار الذي أمرت بتحديد ثمنه الحقيقي وقت إجراء الخبرة، وذلك حسب اجتهادي وخبرتي وبناء على التحريات والبحوث التي قمت بها، قومت القيمة الافتتاحية لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 202.800 درهم

((مائتان واثنان ألف و ثمانمائة درهم))

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، و لمحكمتمكم الموقرة، واسع النظر

- تحت جميع التحفظات -

حجاج بداوي محمد

خبير قضائي

بداوي حجاج محمد
خبير محلف في الشؤون العقارية
تسارع الحزام الكبير المأهولة الموحدين
عمارة ابن تومرت 38-94-35
الهاتف