48059

مهندس معماري خبير
ALLA EL HASSANE

الحسن عـــلا
ARCHITECTE EXPERT

خبير محلف لدى المحاكم المغربية
ARCHITECTE EXPERT ASSERMENTE AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف التجارية بفاس
المحكمة التجارية بمكناس

****

تـقـريـر خـبـرة

ملف عدد: 23/2014/259
أمر رقم : **2017/695**

الأطراف المدعيان:

- **القرض الفلاحي للمغرب في شخص رئيسه وأعضاء مجلسه**

ضد

- **السادة الأمراني فاطمة ، الأمراني فاطمة الزهراء ، الأمراني محمد فريندي عائشة**

*****

Email : alla_elhassane@hotmail.com، 10 شارع نهرو شقة رقم 3 - مكناس - تلفون و فاكس : 22 13 52 35 05

الحسن عـــلا
ARCHITECTE EXPERT

مهندس معماري خبير
ALLA EL HASSANE

خبير محلف لدى المحاكم المغربية
ARCHITECTE EXPERT ASSERMENTE AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC
10، شارع نهرو شقة رقم 3 - مكناس - تلفون و فاكس : 22 13 52 35 05 Email : alla_elhassane@hotmail.com

المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية بمكناس

ملف تنفيذي عدد:295 /23/2014
ملف رقم: 8103/2017/695

مكناس في: **2017/02/14**

تقرير خبرة

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بمكناس

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

بناء على القرار الصادر عن محكمتكم الموقرة، والرامي إلى تعيينا للقيام بإنجاز خبرة للعقار المسمى " **مغنية** " موضوع الصك العقاري عدد **14969/ك** المتعلق بملف التنفيذ عدد **23/2014/259** لفائدة **القرض الفلاحي للمغرب في شخص رئيسه وأعضاء مجلسه** في مواجهة **السادة : الأمراني فاطمة ، الأمراني فاطمة الزهراء ، الأمراني محمد فريندي عائشة** ، وذلك مع الأخذ بعين الإعتبار ما جاء في الخبرة السابقة المنجزة من طرف السيد سعد بصري الذي حدد فيها ثمن انطلاقي مبالغ فيه ولا يتناسب والقيمة الحقيقية للعقار و هو **3.050.000,00** درهم

– الوقوف على العقار، تحديد مشتملاته ومن يستغله ووجه الاستغلال والبحث هل هو مكري للأغيار وما هو ثمن الكراء وتحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني.

الوقوف على العقار ووصفه:

في يوم الأربعاء 14 يونيو 2017 توجهنا إلى العقار المطلوب معاينته لإنجاز تقرير الخبرة حسب النقط المشار إليها أعلاه :

- *عنوان العقار: زنقة دكار و الجزائر م.ج مكناس .*
- *موضوع الرسم العقاري عدد* **14969/ك**
- *العقار عبارة عمارة قديمة البناء، تنعدم بها الصيانة*
- *تتكون من قبو ، سفلي و طابقين .*
- *السفلي به ورشة نجارة ، محل بقالة ، شقة ، مدخل و حديقة .*
- *الطابق الأول به 3 شقق .*
- *الطابق الثاني به 4 شقق .*
- *بعض الشقق مهجورة و اخرى مكرية بسومة تتراوح بين 1300 و 1200 درهم شهريا حسب تصريح الجيران .*
- *ورشة النجارة و محل البقالة مكري بسومة تتراوح بين 500 و 800 درهم شهريا*
- *العقار يوجد قرب جميع المرافق الاجتماعية و التجارية و وسائل النقل بوسط المدينة الجديدة مكناس .*

العقار موضوع المعاينة

صورة تبين قدم و انعدام صيانة العقار موضوع الدعوى

- بنايتها في طور التلاشي و يظهر عليها عدم الصيانة حديد هيكلتها يظهر عليه صدأ
- العقار عبارة عن نصف عمارة ، يصعب هدمها لوحدها لإعادة بنائها لكونها متداخلة مع النصف الأخر الذي هو في ملكية الغير .

قيمة العقار:

مما سبق و اعتبارا لضعف كراء شقق العمارة و محلاتها التجارية و كذا حالة بنيتها و عدم صيانتها ، بحيث بقيت على نفس الحالة مند بنائها نحدد ثمن انطلاق بيعها و استنادا للتقرير المنجز من طرف الخبير السيد سعد البصري الذي حدد ثمن انطلاق بيعها في 3.050.000,00 درهم

اقتراح ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني :

3.050.000,00 درهم × 85 % = **2.592.500,00** درهم

هذا ما أسفرت عنه تحرياتنا و لمحكمتكم الموقرة واسع النظر.

الخبير

علا الحسن
مهندس معماري محلف