

79392

EL Baraka Abdel Ali
Expert Assermenté
auprès des tribunaux

البركة عبد العلي
 خبير محلف لدى المحاكم
 59 شارع الحسن الثاني

نسخة

الدار البيضاء في: 2020-08-10

تقرير خبرة
مرفوع

البركة عبد العلي
 EL BARAKA Abdelali
 خبير محلف لدى المحاكم
 EXPERT ASSERMENTE AU PRÉS
 DES TRIBUNAUX

إلى السيد
 رئيس المحكمة التجارية
 بالدار البيضاء

ملف عدد : 2020/8103/8470
 حكم عدد : 8470
 بتاريخ : 2020-05-06

الطرف الطالب : البنك الشعبي المركزي
 ذ/ بسمات- العراقي

الطرف المطلوب : السيد حنين حميد

سبدي الرئيس:

بناء على الأمر الصادر في الملف المشار إلى مراجعته بالهامش أعلاه والقاضي بتعييني خبيراً في هذه النازلة من أجل القيام بالمهمة التالية :

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 32/20992 ، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الاقتحائي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

يشرفني أن أوفيكم بتقرير الخبرة المتضمن لمختلف الاجراءات التي قمت بها والنتائج التي توصلت إليها في إطار قيامي بمهمتي وفق منطوق حكم المحكمة الموقرة .

الانتقال إلى عين المكان :

- اعتبارا لكون الأمر القضائي قد صدر في إطار الفصل 148 من ق.م.م ، فإنني توجهت إلى الشقة موضوع الطلب بتاريخ 08-08-2020 على الساعة 11 صباحا ، وهناك وجدت شخصا وبعد تعريفه بهويتي ومهمتي صرح لي بما يلي :
- إنه يكتري الشقة موضوع الخبرة من مالكها السيد حنين حميد .
- طلبت من المكثري إخبار مالك الشقة بحضوري وبمهمتي قصد تسوية الوضعية المالية مع الطالبة .
- استفسرت حارس الإقامات وزكى وأيد تصريحات مكثري الشقة

البركة عبد العالي
El BARAKA Abdelali
خبير محلف لدى المحاكم
EXPERT ASSERMENTE AU PRÉS
DES TRIBUNAUX

الوضعية القانونية للعقار

- العقار موضوع الخبرة هو عبارة عن شقة سكنية ، بالطابق الأرضي ، موقف للسيارة بالتحته الأرضي ومغسل بالسطح في إطار الملكية المشتركة ذي الرسم العقاري عدد : 32/20992 للملك المسمى "س.م.ب 1أب 1" مساحتها 1 أرا، 45 سنتيارا للقسم المفرزة رقم : 1-1A-1b-1b2 ، و 10000/354 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 32/6783 المتكون من العمارة الكائنة بالحي المحمدي الدار البيضاء .
- الشقة في ملك : - السيد حميد حنين بنسبة 2/1 .
- - السيدة سلوى مفتاح بنسبة 2/1 .
- رهن رسمي مقيد بتاريخ 26-09-2006 (سجل : 40 عدد : 913) من الرتبة الأولى ضمنا لسلف مبلغه (540.000 درهم) بفائدة معدلها 6,32 % سنويا على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي بالبيضاء .

نتائج المعاينة

- العقار هو عبارة عن شقة سكنية بالطابق الأرضي موقف للسيارة بالتحته الأرضي ومغسل بالسطح مساحته 145 م م كائن بمجمع سكني بتجزئة الموحدين ، إقامة سيدي محمد 1 بلوك أ شقة ب 1 الحي المحمدي ، مجاورة لمسجد الموحدين بالدار البيضاء .
- المنطقة تتوفر على متطلبات الحياة المعيشية والمرافق الاجتماعية وتعتبر من أهم مناطق الحي المحمدي ومقبولة في سوق العقار .
- البناء الظاهري للإقامة ككل متين الأركان صلب البنيان ، أما مرافق الشقة وبيئتها الداخلية لا تتوفر لي لكون المكثري لم ييسر لي الولوج قصد المعاينة .
- الشقة حسب التصميم الهندسي للملكية المشتركة أنها تتكون من بهو وصالون ومطبخ وغرفتين كل منهما تتوفر على خزانة جدارية وحمام ومرحاض .

الـثمن الحقيقي للشقة

- بناء على المواصفات والمميزات التي وقفت عليها بعين المكان بالنسبة للشقة موضوع الطلب .
- وبناء على البحث الذي أجرته بعين المكان عن القيمة التجارية للشقة .
- فإني أحدد الثمن الأساسي للشقة موضوع الطلب ذي الرسم العقاري عدد 32/20992 مساحته 145 م م للقسم المفزعة رقم : 1-1A-1b-1b2، في مبلغ قدره :

$$145 \text{ م م} \times 6500 \text{ درهم} = 942.500,00 \text{ درهم}$$

الـثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

- انطلاقا من الثمن الأساسي الحقيقي للشقة موضوع الطلب .
 - واعتبارا لما هو معروف في بيع العقارات بالمزاد العلني بتخفيض من قيمته الحقيقية لترك هامش المزايدات العلنية .
 - فإني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع هذه الشقة في مبلغ :
- $$942.500,00 \text{ درهم} \times 0,80 = 754.000,00 \text{ درهم}$$

وبه أكون قد أنهيت مهمتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر .

تحت جميع التحفظات



المرفقات :

- شهادة الملكية (صورة)
- صورة جوية
- لموقع العقار والمنطقة
- صور فوتوغرافية لمدخل الإقامة .
- تصميم هندسي للملكية المشتركة للطابق السفلي .