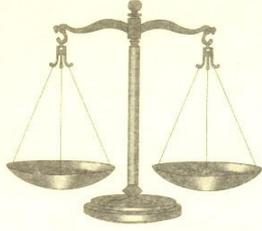


21318

2015 08 08



انويدر عبد الله NOUIDER Abdellah

خبير قضائي وطني
محلف لدى المحاكم المغربية

Expert Judiciaire National
Assermenté Auprès des Tribunaux du Maroc

نسخة مطابقة الاصل

تقرير الخبرة

Rapport d'Expertise

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

المحكمة:التجارية بالدار البيضاء

المرجع عدد: 2015 / 17
ملف التقييد: 932 / 1401

ملف عدد: 2015 / 14 / 3928

السيد: صوفا كريدري

السيد: ورثة زاهري مصطفى

المقرر ذا أحمد والحيلولي

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: 2015/04/6

الملف رقم : 2015/4/3928

ملف التنفيذ: 2014/932

المرجع عدد: 2015/17

صوفا كريدي

ضد

ورثة زاهيري مصطفى

القاضي المقرر : ذة/ أمرو الحيلولي

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

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

نسخة مطابقة الاصل

سيدى الرئيس،

يشرفني أن أوافي جنابكم بالتقرير الذي كلفت بإنجازه في القضية طرته والتي
عينت خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2015/02/16 والذي مفاده:

ماهية الأمر

على الخبير

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 21696/س الكائن بالمحمدية 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 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.

القيام بالمهمة القضائية

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 21696/س:

عملا بالمقتضيات القانونية فإنه بتاريخ 2015/3/25 على الساعة الواحدة زوالا
انتقلت إلى مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية مصلحة التمويع حيث تم ضبط موقع
العقار بكل دقة ومباشرة تم انتقالي إلى عين المكان وتمت معاينة العقار حيث تبين لي أنه
كما يلي:

- الوصف العام للعقار:

يوجد هذا العقار بشارع الحسن الثاني المحمدية وهو عبارة عن بقعة أرضية محفظة
رسمها العقاري عدد 21696/س موضوع الملك المسمى "ببر حجارة" والمشملة على مساحة
إجمالية تبلغ 4 هكتارات و 02 أرا و 77 سنتيارا المعادلة لمساحة 40.277 متر مربع مع كامل
التحفظات بسبب العمليات الطبوغرافية اللاحقة حسب شهادة ملكية الرسم العقاري المذكور وهو
مقسم إلى قطعتين (2) اثنتين واحدة بها بنايات تعليمية وحديقة والثانية عبارة عن أرض عارية.

23 زنقة عبد الكريم الديوري الطابق 1 الدار البيضاء - الهاتف: 05.22.22.86.08

حسب شهادة ملكية الرسم العقاري عدد 21696/س فإن العقار مثقل بتقييدات ورهون وحجوز مفصلة كالاتي:

- المقيد بتاريخ 78/10/11 مشروع نزع الملكية لقطعيتين أرضيتين مساحتهما 9790 متر مربع و 1883 متر مربع من أجل المنفعة العامة (المكتب الوطني للسكك الحديدية).
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 88/12/05 من المرتبة الأولى على كافة الحقوق العائدة للمدين قبله السيد مريد عبد الله بصفته كفيلا متضامنا مع الشركة العقارية اليكانتر لفائدة الجمين بنك ماروكو ضمانا لقرض قدره 2.200.000,00 درهما.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 94/4/05 من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور لفائدة شركة تمويل الشراء بالسلف ضمانا لسلف قدره 300.000,00 درهما قبله ورثة زهري مصطفى بصفته كفيلا متضامنا مع شركة - زهري اخوان- على كافة الحقوق المشاعة في الملك المذكور.
- حجز تحفظي بتاريخ 96/6/10 لفائدة شركة صوفا ش.م ضمانا لدين قدره 32.671,45 درهم كافة الحقوق المشاعة لعبد الله مريد.
- إنذار عقاري المقيد بتاريخ 96/12/18 لفائدة صوفاك كريدي ضمانا لدين قدره 1.649.676,70 درهم على كافة الحقوق المشاعة لورثة مصطفى زهري.
- حجز تحفظي مقيد بتاريخ 2003/02/05 ضمانا لدين قدره 322.075,51 درهم على كافة الحقوق المشاعة لعبد الله مريد لفائدة الخزينة الإقليمية بالمحمدية القباضة البلدية بالمحمدية.
- المقيد بتاريخ 2012/6/04 فتح مسطرة التصفية القضائية في مواجهة السيد ايت منا هشام.

- تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

بناء على المعاينة المشار إليها أعلاه، وبناء على موقع العقار بشارع الحسن الثاني بالمحمدية، وباعتبار طبيعة العقار كونه عبارة عن بقعة أرضية مقسمة إلى قطعتين واحدة بها بنايات مؤسسة تعليمية وحديقة ثم أخرى عارية يفصل بينهما الشارع، وباعتبار كون العقار يقع داخل المدار الحضري للمحمدية، وبناء على كون العقار يتوفر على مساحة مهمة، وباعتبار التقييدات والرهون المثقل بها، وبناء على اتصالي بوكالات عقارية وكذا بعض المستثمرين في المجال العقاري للوقوف على القيمة المتداولة بالسوق العقاري بالمنطقة، ونتيجة للبحث والتحري فإنني أحدد قيمة المتر المربع من الأرض في مبلغ 1.200,00 درهما.

وبذلك تكون قيمة العقار كالاتي:

$$1.200,00 \text{ درهم} \times 40.277 \text{ متر مربع} = 48.332.400,00 \text{ درهما}$$

نسخة مطابقة الاصل

- تحديد القيمة في حدود نصيب ورثة زاهري مصطفى:

حسب شهادة ملكية الرسم العقاري عدد 21696/س فإن الحصة العائدة لورثة زاهري مصطفى هي كالاتي:

- حنان زاهري بنسبة 19.843.600 من أصل 3.912.230.027 سهما .
- خالد زاهري بنسبة 39.687.200 من أصل 3.912.230.027 سهما
- اسماعيل زاهري بنسبة 39.687.200 من أصل 3.912.230.027 سهما
- سعيد زاهري بنسبة 39.687.200 من أصل 3.912.230.027 سهما
- رضوان زاهري بنسبة 39.687.200 من أصل 3.912.230.027 سهما
- محمد زاهري بنسبة 39.687.200 من أصل 3.912.230.027 سهما
- نجاة زاهري بنسبة 19.843.600 من أصل 3.912.230.027 سهما
- المجموع = 238.123.200 سهما من أصل 3.912.230.027 سهما

وعلى هذا الأساس تكون المساحة المملوكة لهم كما يلي:

$$\frac{40.277 \text{ متر مربع} \times 238.123.200 \text{ سهما}}{3.912.230.027} = 2.451,51 \text{ متر مربع}$$

وبذلك يكون الثمن الافتتاحي في حدود حصة ورثة زاهري مصطفى كالاتي:

$$2.451,51 \text{ متر مربع} \times 1.200,00 \text{ درهما} = 2.941.812,00 \text{ درهما}$$

وردا على أمر المحكمة الموقرة فإنني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيع العقار بالمزاد العلني وذلك في حدود حصة ورثة زاهري مصطفى في مبلغ 2.941.812,00 درهما.

هذا ما آلت إليه مهمتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات