

BENNANI ABDERRAFIH

80771

**DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES
DIPLOME C.A.A.E-IEC GRENOBLE****EXPERT ASSERMENTE PRES LES TRIBUNAUX**

TEL : 05.23.30.19.88

GSM : 06.61.45.72.92

عبد الرافع بناني
دبلوم الدراسات العليا
دبلوم الكفاءة في إدارة المقاولات
خبير محلف لدى محاكم المغرب
29 شاطئ مونيكا
المحمدية



الدار البيضاء في: 2021/01/18

الملف رقم: 2020/8103/28800

المرجع عدد: 20/045

البنك الشعبي المركزي

ضد:

حصدو طارق

القاضي المقرر: ذ/نكي منير

إلى
جناب السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

تقرير خبرةسیدی الرئيس:

بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة تحت رقم 28800 بتاريخ 2020/12/08 (ملف التنفيذ رقم 2020/8516/2055) المتعلق بالملف المشار إلى مراجعه أعلاه، والذي عينت على إثره خبيراً للقيام بالمهمة التالية:

ماهية الأمر القضائيعلى الخبير

- ◆ التوجه إلى العقار قصد وصفه. (تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته).
- ◆ ذكر ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه.
- ◆ تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة
- ◆ تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزداد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير الخبرة التي قمت بها على الشكل التالي:

القيام بالمأمورية القضائية

النقطة الأولى: التوجه إلى العقار قصد وصفه (تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته):

تنفيذا لأمر محكمتكم الموقرة فإنه بتاريخ الأربعاء 2021/01/13 توجهت إلى العقار المزمع معاينته والكائن بمقاطعة مديونة بلدية مديونة الجماعة القروية مجاطية أولاد الطالب دوار أولاد العربي ميرس السوكر إقامة الفردوس المجموعة السكنية 1 عمارة 3 الشقة 6 عمالة ابن امسيك سيدي عثمان بالدار البيضاء حيث حضر المنفذ عليه:

- طارق حصو ببطاقته الوطنية عدد BB143485.

وبعدما عرفته بصفتي وبماهية وموضوع المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة صرح لي أن النزاع القائم بينه وبين طالبة التنفيذ في طريق التسوية وسمح لي بالولوج إلى عقاره قصد القيام بالمطلوب.

وبالوقوف على العقار محور الخبرة والطواف به وبجميع مرافقه ومشمولاته والإلمام بكافة عناصره فقد تبين لي ما يلي:
يتعلق الأمر بشقة بالطابق الأرضي (لعمارة من أربع مستويات) تحمل رقم 6 وتتكون من صالون و2 غرف ومطبخ ومرحاض وممر تبلغ مساحتها 49 سنتنار موضوع الرسم العقاري عدد 12/252886 الملك المسمى "GH/65" وهي لحد الآن على اسم المنفذ علي الذي يشغلها على سبيل السكن مع عائلته.

النقطة الثانية: ذكر ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه:

كما سبقت الإشارة إليه أعلاه فإنه عند زيارتنا وجدنا الشقة موضوع الخبرة يشغلها المنفذ عليه طارق حصو على سبيل السكن مع عائلته.

النقطة الثالثة: تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة:

- بناء على المعاينة الميدانية والشاملة التي أجريتها على العقار محور الخبرة حسب ما جاء بالوصف أعلاه،
- وبناء على موقع العقار وحالته وطبيعته،

- وبناء على البحث الشخصي الذي قمت به لدى بعض الوسطاء لمعرفة الأئمة المتداولة بالمنطقة لاقتناء عقارات مماثلة لعقارنا،
- ونتيجة للبحث والتحري بسوق العقار وكل المعلومات التي يتوفر عليها الخبير،

فإنني أحدد القيمة التجارية الحالية للعقار في مبلغ جزافي قدره 230.000 درهم.

النقطة الرابعة: تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:
ولتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق بيعها عن طريق المزايعة العلنية، يجب خصم 10 % ليصبح كالتالي:
 $230.000 \text{ درهم} \times 0,90 = 207.000 \text{ درهم}$

(مائتان وسبعة آلاف درهم)

هذا ما آلت إليه مهنتي واجتهادي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات القانونية

