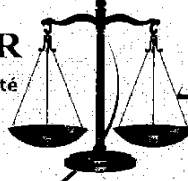


Abdellah NOUIDER

Expert Judiciaire National Assermenté
Auprès Des Tribunaux Du Maroc
Licencie En Droit



عبد الله انويدر
خبير قضائي وطني محلف
لدى المحاكم المغربية
مجاز في القانون

ملف رقمي : ٢٥١٩ / ٨١٥٣ / ٣٨٨ ٩٥

ملف التفتيش : ٢٥١٩ / ٨٥١٦١ / ٢٧٨٧

المقرر : ذاء عمرو الحيلولي

عبد الله انويدر
Abdellah NOUIDER
خبير قضائي محلف لدى
23 زنقة عبد الكريم
البيضاء - الهاتف : 06 61 36 23 68

تقرير خبرة

RAPPORT D'EXPERTISE

نسخة مطابقة الاصل

23، زنقة عبد الكريم الديوري

الطابق 1 الدار البيضاء

الهاتف : 06.61.36.23.68

23, rue Abdelkrim Diouri

1^{er} étage Casablanca

Tél : 06.61.36.23.68

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: 2020/02/10

الملف رقم : 2019/8103/38895
ملف التنفيذ رقم: 2019/8516/2787
المرجع عدد: 2020/08
البنك الشعبي المركزي
ضد
صوندي نور الدين
القاضي المقرر : ذ/ عمرو 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

سبدي الرئيس،

بشرفني أن أوافي جنابكم بالتقرير الذي كلفت بإنجازه في القضية طرته والتي عينت
خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2019/12/30 والذي مفاده:

نسخة مطابقة الاصل

ماهية الأمر
على الخبير

- التوجه إلى الرسم العقاري عدد 31500/س الكائن بالدار البيضاء 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 القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء
الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.
القيام بالمهمة القضائية

- التوجه إلى العقار الكائن بالدار البيضاء وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه
ومدى أقدميته:

عملا بمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، فإنه بتاريخ 2020/02/06
على الساعة الواحدة زوالا، فقد انتقلت إلى العقار موضوع المهمة حيث تبين لي ما يلي:
- الوصف الإجمالي للعقار:

يوجد هذا العقار بدرب مولاي الشريف ملتقى زاوية الزنقة 6 والزنقة 1 الرقم 14 الحي
المحمدي الدار البيضاء، رسمه العقاري عدد 31500/س مساحته الإجمالية 70 متر مربع
ويتكون من سفلي وطابق أول ثم سطح.
- محتويات العقار:

✓ الطابق السفلي: به محل تجاري له بابان حديدان على الزنقة 6 وباب حديدي
على الزنقة 1 وهو مستغل لبيع المواد الغذائية من طرف السيد بريك دوق
بطاقته الوطنية رقم B208865 وذلك بمشاهرة قدرها 85,00 درهم.

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

نسخة مطابقة الاصل

إننا لم نتمكن من الدخول إلى باقي الغرف المتواجدة بالطابق السفلي لكون الباب الرئيسي المؤدي لباقي هذه الغرف والمؤدي إلى الطابق الأول فهو مغلق بالأجور.

✓ **الطابق الأول والسطح:** لم أتمكن من الصعود إليه بسبب ما تمت الإشارة إليه أعلاه والذي يتجلى في إغلاق هذا الباب بالأجور ويظهر من المعاينة الخارجية أنه طابق معد للسكنى غير أنه مهجور وغير مستغل.

ومن خلال البحث الذي قمت به بعين المكان فقد توصلت إلى أن هذا العقار من العقارات المهددة بالسقوط وأن بعض المكترين استفادوا في إطار برنامج الدور الآيلة للسقوط وهذا يعني أن هذا العقار يدخل في إطار الدور الآيلة للسقوط بدرب مولاي الشريف الحي المحمدي الدار البيضاء.

- التنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه:

على ضوء تصريح السيد بريك دوق المذكور أعلاه أنه يستغل المحليين التجاريين على وجه الكراء للاستغلال التجاري بسومة شهرية قدرها 85,00 درهما وذك بذكره. أما فيما يتعلق بالطابق الأول والسطح فقد سبقت الإشارة إليهما أعلاه.

- تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية:

- بناء على موقع العقار بدرب مولاي الشريف الذي يعتبر من أقدم الأحياء بمقاطعة عين السبع الحي المحمدي.
- بناء على كون العقار يوجد بمنطقة شعبية تتوفر على جميع المرافق الضرورية.
- بناء على كون العقار من الدور الآيلة للسقوط على ضوء المعاينة الخارجية التي قمت بها.
- ولتحديد ثمن العقار فإن الأمر يقضي بالأخذ بعين الاعتبار كون أن مدخوله الكرائي ضعيف والبنائيات المتواجدة فوق أرضه تشكل عبأ عليه، وأن إعادة بناء العقار يتطلب الهدم لإعادة بنائه من جديد.
- وعلى ضوء هذه المعطيات ومن أجلها وقياسا على البحث الذي قمت بها بمنطقة درب مولاي الشريف فإنني أقترح قيمة الأرض في مبلغ 8000,00 درهم للمتر المربع. وعلى هذا الأساس تكون قيمة العقار كالاتي:

$$8.000,00 \text{ درهم} \times 70 \text{ متر مربع} = 560.000,00 \text{ درهما}$$

ولأجل تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني فإنني أقترح تخفيض نسبة 20%:

$$560.000,00 \text{ درهم} \times 0.80 = 448.000,00 \text{ درهما}$$

وردا على أمر المحكمة الموقرة فإنني أقترح الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني بعد التعديل في مبلغ 450.000,00 درهما.

هذا ما آلت إليه مهمتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

المرفقات بالأصل:

* صورة شمسية من شهادة المحافظة * صور فوتوغرافية