



نسخة

3240

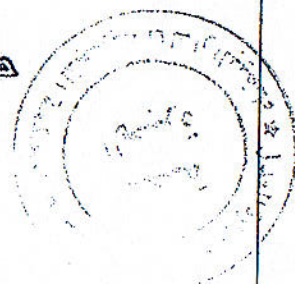
2016 أوت 26

دوريات بركة

مكتب محاميه بالقاضي

مكتب محاميه

مكتب محاميه



تقرير الخبرة

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم: 2016/4/21536

القاضي المقرر: ذ/ خالد يوسف

الطالب: مصرف المغرب

المحامي: ذة/ زينب العراقي

المطلوب: العسلي عبد القادر

مرجعنا : 2016/111

(1) الوقف على عين المكان:

❖ بعين المكان وقفنا على العقار المسمى " محمد و محمد " موضوع الرسم العقاري عدد c/33184 يومه الخميس 25 غشت 2016 على الساعة الثانية زوالا الذي يقع في 74 زنقة 15 درب الفقراء مقاطعة الفداء عمالة درب السلطان الفداء الدار البيضاء.

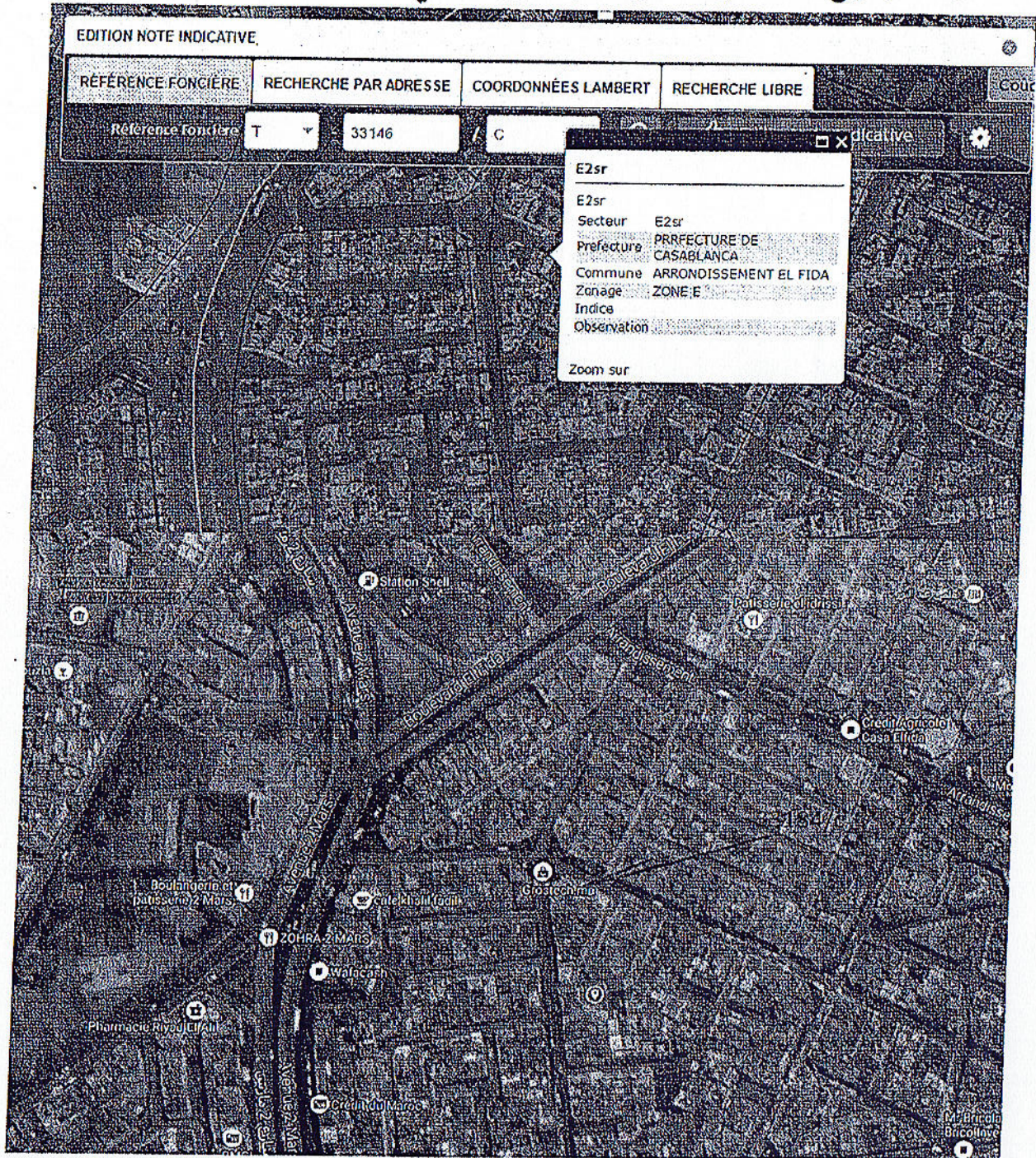
❖ فقد قررنا نحن محمد حكيم بلقاضي خبير قضائي محلف ، استكمال فقرات تقرير الخبرة على أساس المعايير الجاري بها العمل.

(2) الاتصال مع الإدارات المحلية (المحافظة العقارية و المسح العقاري):

❖ العقار المسمى " محمد و محمد " موضوع الرسم العقاري عدد c/33184 عبارة عن بناية ذات طابق سفلي مكون من محل تجاري و ثلاث طوابق مساحته 74 متر مربع في إسم السيد عبد القادر العسلي كما وجدنا حين إجراء الخبرة ابن المنفذ عليه السيد حسن العسلي و بعد أن عرفاه عن صفتنا و مهمتا أدلى لنا ببطاقته الوطنية التي تحمل عدد BK 194788 فسمح لنا الولوج إلى الشقة الكائنة بالطابق الثاني و الذي يقطن بها و صرح لنا أنه يستغل المحل التجاري لبيع الأحذية مساحته 72 متر مربع محل أبيه والذي كان مقفلا حين إجراء الخبرة كما أكد لنا أن والده السيد عبد القادر العسلي لا يسكن بعين المكان و صرح لنا أيضا أن الطابق الأول الذي يضم شقتين مكري لعائلتين عائلة قاسم بسومة كرائية 400 درهم في الشهر و عائلة المختار بسومة كرائية 600 درهم في

ملف رقم 2016/4/21356

يستغلها ابن المنفذ عليه الآخر السيد منير العسلي.



(3) المقارنة الميدانية للعقار

وقصد التعرف على الثمن الحقيقي للعقار، فقد أجرينا بحث ميداني بالمنطقة كما اتصلنا ببعض المنعشين العقاريين و الوكالات العقارية ، و قد علم لدينا أن المنطقة التي يقع بها العقار تقسم بطابع السكن المتوسط .
هذا و قد علم لدينا أيضا أن قيمة الأرض المتر المربع بالمنطقة تتراوح بين 12500 و 13000 د/م² و 2000 درهم للمتر المربع فيما يخص البناية.

و على سبيل الاستئناس الأئمة المعمول بها ضمن قائمة مديرية الضرائب بالدار البيضاء يقع العقار في منطقة CC-AF 8

9.1. Cartographie des Zones relevant des Préfectures des Arrondissements de Casa-Anfa et de Derb Sultan-Al Fida

9.1.2.5 - Tableau des délimitations des Zones : Arrondissement Al Fida

Code Zone	Points de Repère
CC-AF1	Marché de bois et sanitaire
CC-AF2	Marché Korea/Souk Laqiaa
CC-AF3	Hay Bine Lamdoun 1, Hay El Andalous 1, Hay Sidi Maârouf 3, 4, 5 et 6
CC-AF4	Hay El Masjd
CC-AF5	Hay Al Woroud, Hay El Andalous 2, Mosquée Essonna
CC-AF6	Hay El Farah, Hay Omar Ibn El Khattab (Ex Derb Milan), Hay Tissir 1, Hay Ain Chifa, Hay Drissia, Hay Al Amal 1, 2 et 3, Derb Mimouna
CC-AF7	Hay Riad El Ali
CC-AF8	Derb Fouqara, Hay Lalla Yagout, Place Sidi Maârouf, Derb Laqiaa/Korea Ouest délimité par la Rue 5, Place Sraghna, Derb Chorfa Tolba, Derb Metfioui
CC-AF9	Derb Tarablouse, Quartier Grigouane, Derb Laqiaa/Korea Est délimité par la Rue 5

المحكمة التجارية بالدار البيضاء
ملف رقم 2016/4/21356

Zone	Type de bien	Etat	Prix au m ²
CC-AF8	Appartement	Ancien	7 000
	Appartement	Récent	8 000
	Appartement	Neuf	9 000
	Maison	Ancien	PT : 12 500/PC : 2 000
	Maison	Récent	PT : 12 500/PC : 3 000
	Maison	Neuf	PT : 12 500/PC : 3 500
	Terrain ZI	Loti	<= à R+3 : 12 500 > à R+3 : 20 000
CC-AF9	Appartement	Ancien	7 000
	Appartement	Récent	8 000
	Appartement	Neuf	9 000
	Maison	Ancien	PT : 12 500/PC : 2 000
	Maison	Récent	PT : 12 500/PC : 3 000
	Maison	Neuf	PT : 12 500/PC : 3 500
	Terrain ZI	Loti	<= à R+3 : 12 500 > à R+3 : 20 000

(4) تحديد القيمة الحقيقية للعقار المحجوز:

استنادا إلى المعاينة الميدانية و موقع العقار حسبما وقع توضيحه أعلاه فقد حددنا بعد الاطلاع على عناصر المقارنة مستأنستين بقيمة البيوعات المماثلة له بعين المكان إلى الآتي:

قيمة الرسم العقاري عدد c/33184 1 739 000 درهم
(مليون و سبعمائة و تسعة و ثلاثون ألف درهم)

(5) تحديد ثمن الطلاق ببيع العقار المحجوز
بالمزاد العلني:

هذا الثمن يمثل قيمة خفض نسبة 25٪ من القيمة الحقيقية :

$$1\ 739\ 000 \times 75\ \% = 1\ 304\ 250 \text{ درهم}$$

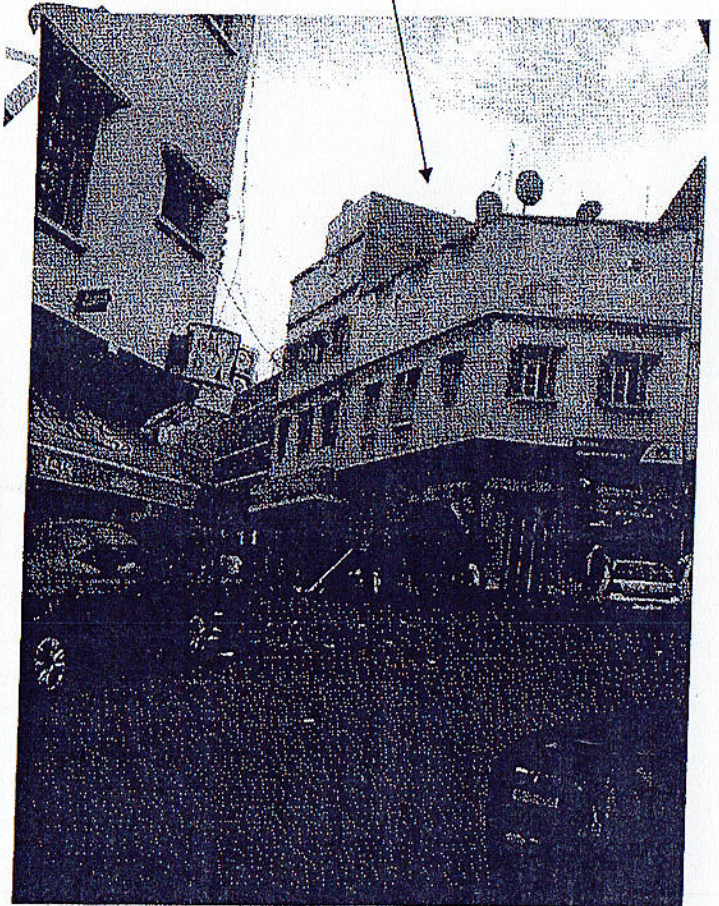
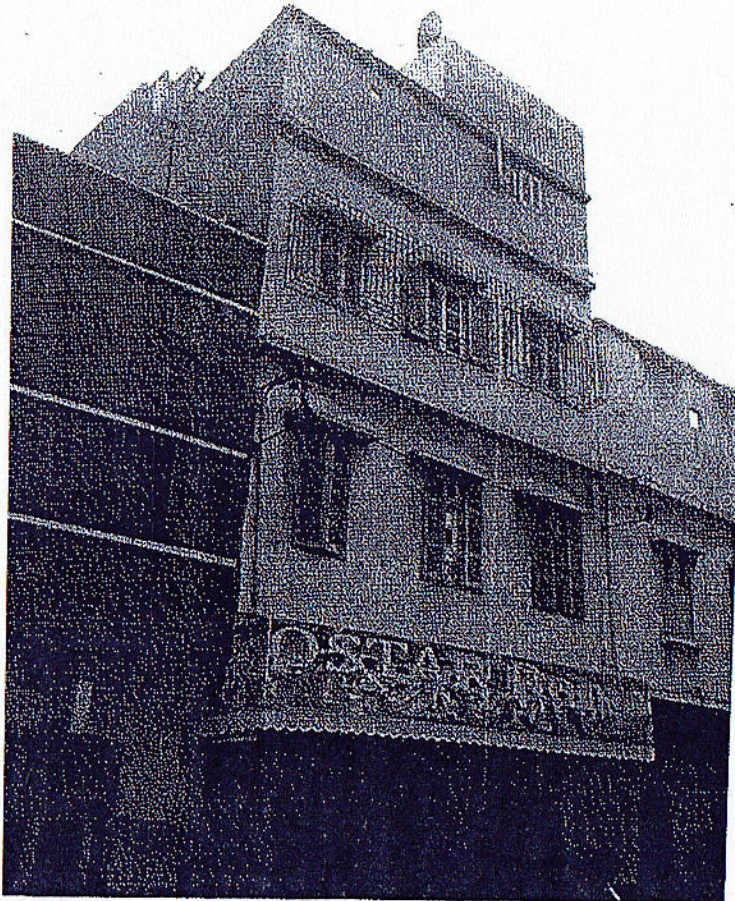
(مليون و ثلاثمائة وأربعة آلاف و مائتان و خمسون درهم)

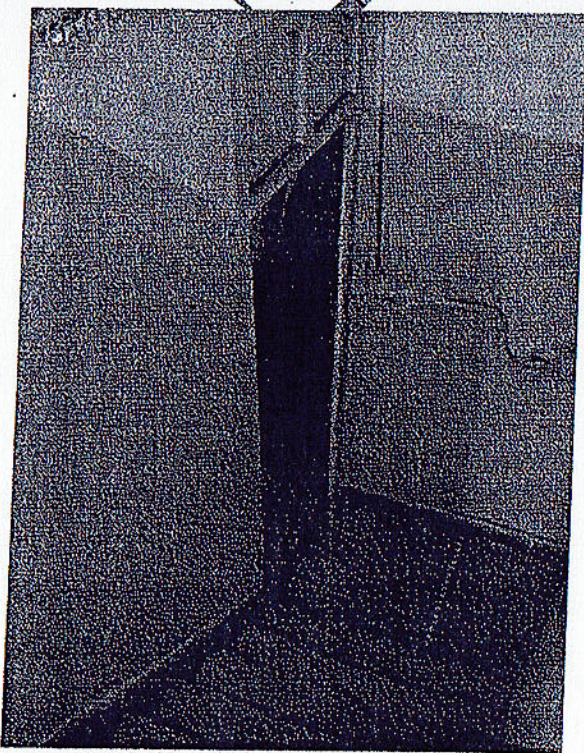
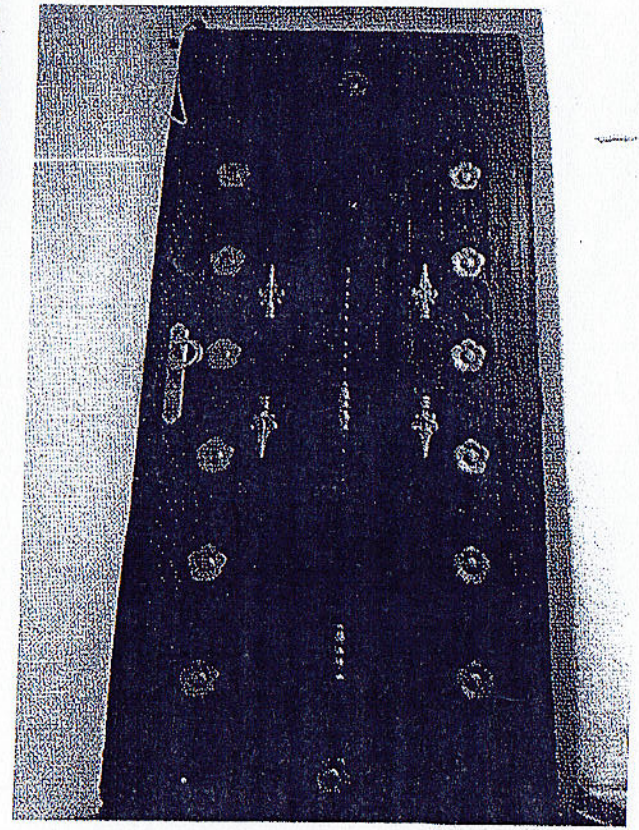
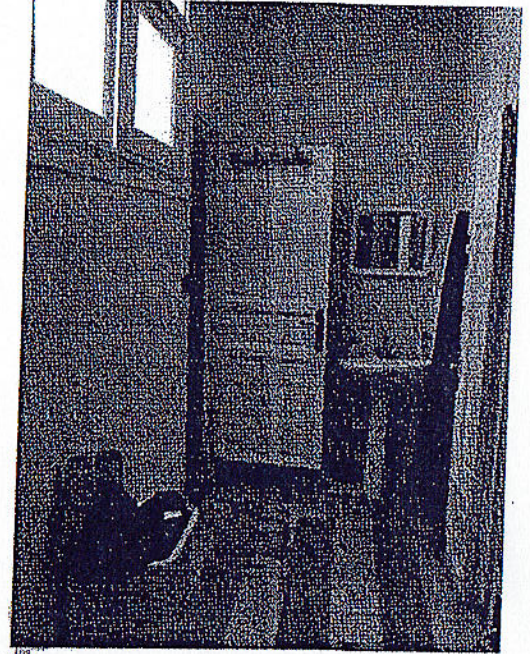
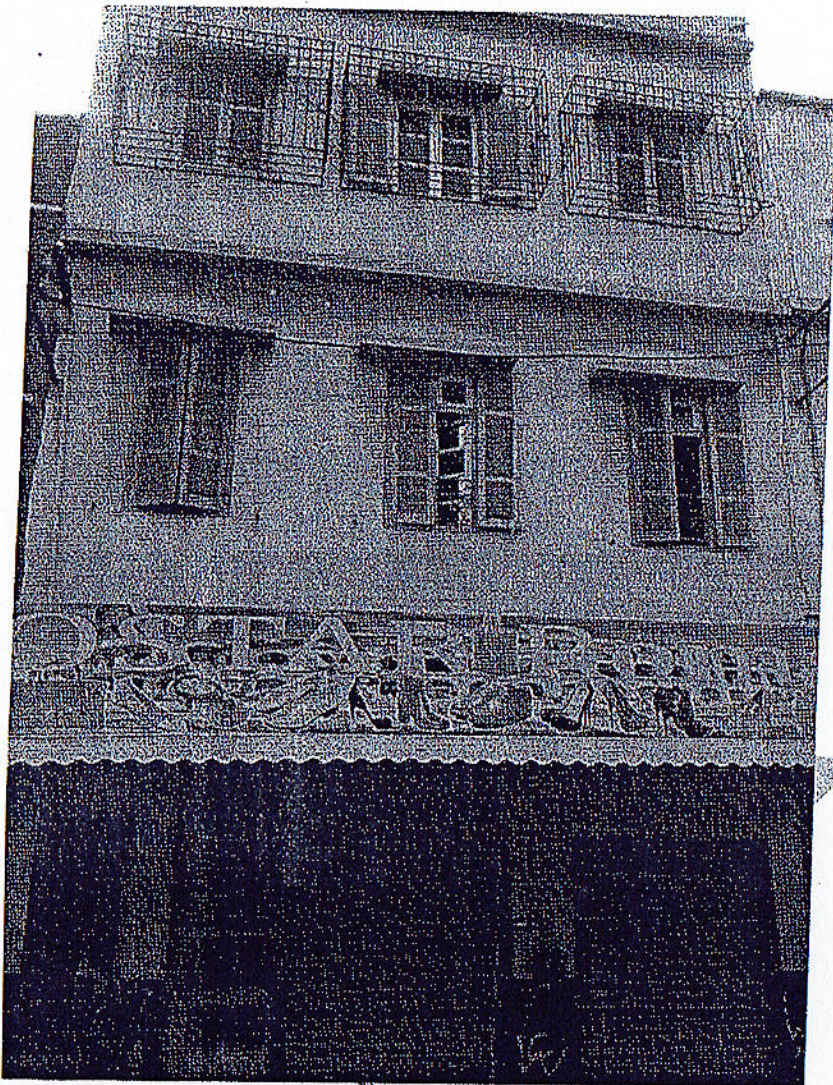
هذا ما وجب القيام به
و لمحتكمكم الموقرة واسع النظر
حرر التقرير في ثلاث نسخ يومه
الجمعة 26 غشت 2016.

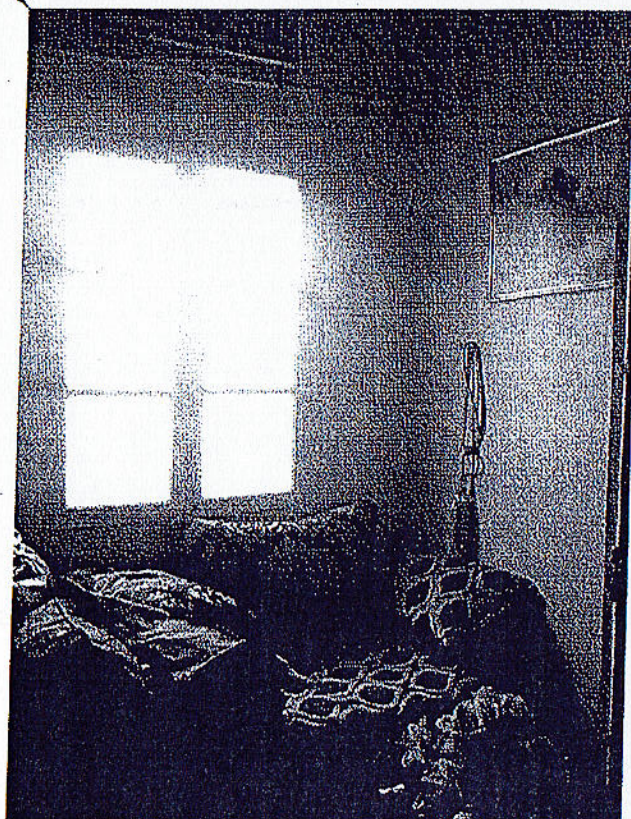
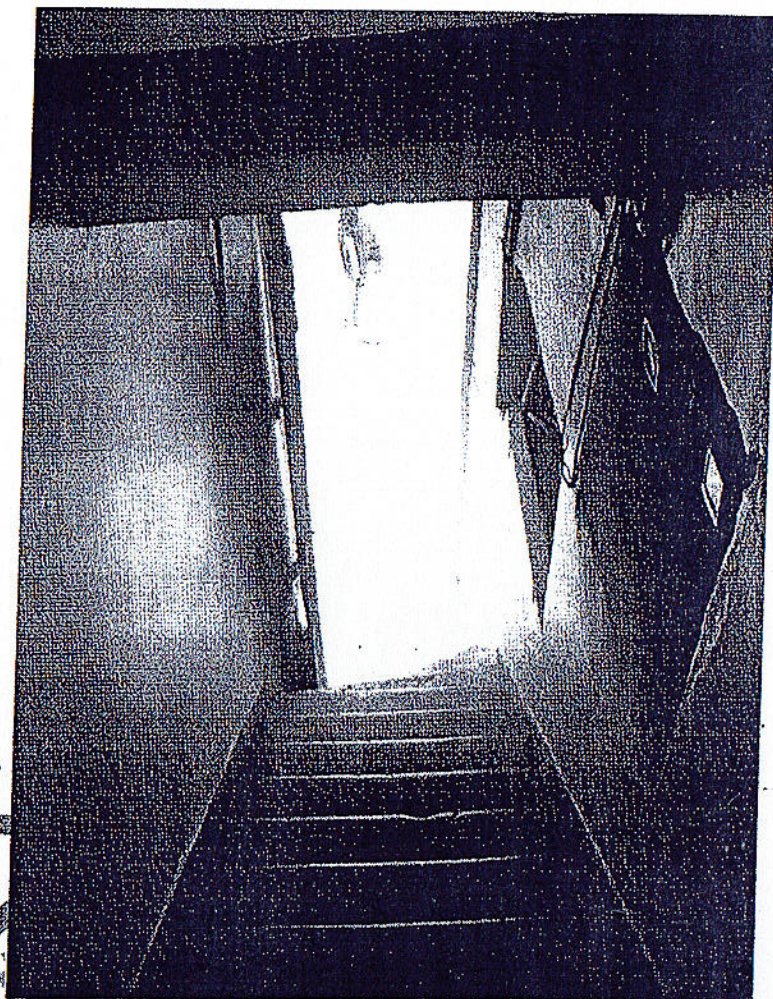
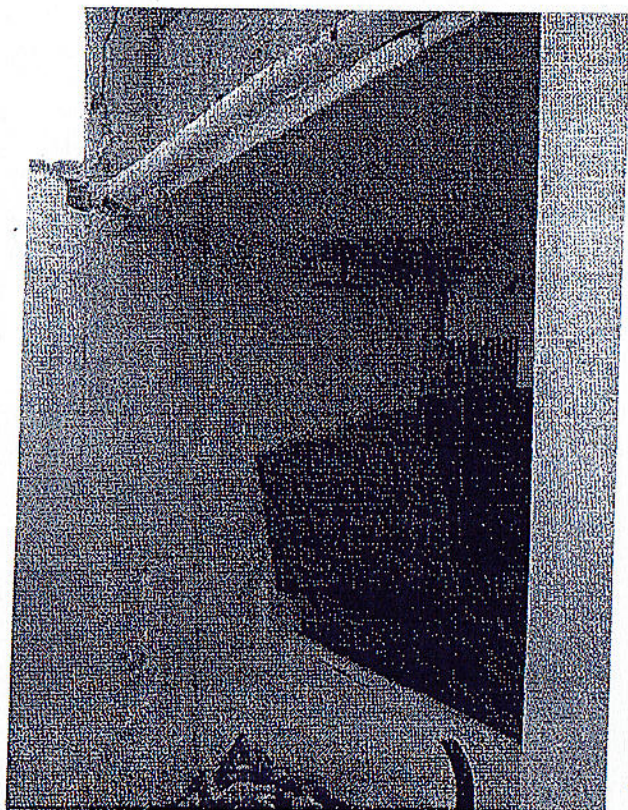
بالتوقيع
لدى المسجلين
0522.36.72.19

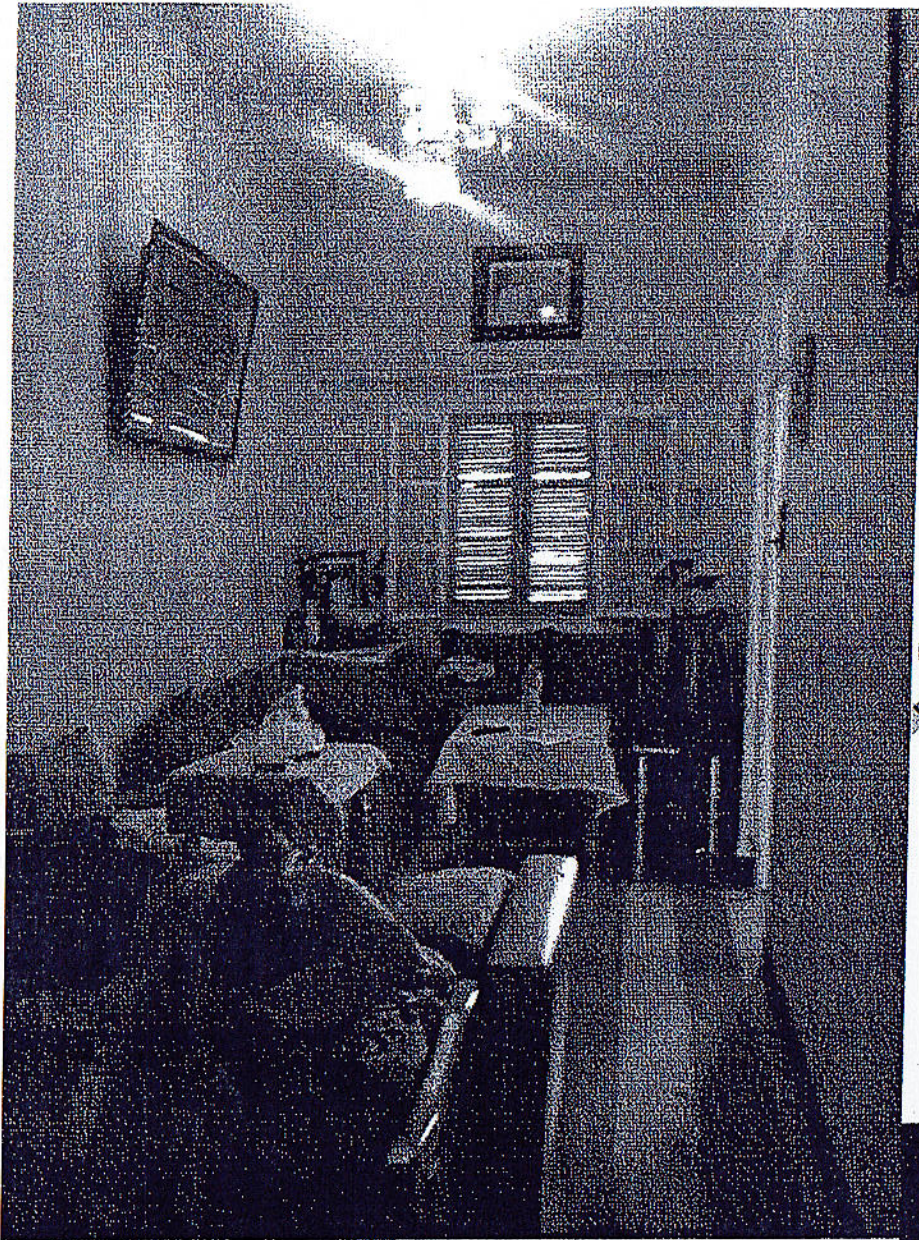


السيد حسن العسلي









خلف محكم



ملف رقم 2016/4/21356

ملف رقم 2016/4/21356

10