



54297

مريم النحير
خبيرة محلفة لدى المحاكم
54 زنقة الفرات المعاريف

الهاتف 0661-436365 / 0661-04-71-16

ملف عدد : 2021/8103/ 37657

أمر رقم : 37657

ملف التنفيذ عدد : 2017/8516 / 458

القاضي المقرر : منير النكبي

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب

المحامي : بسمات-العراقي

المطلوب : شركة بناء ماندالاي

تقرير خبرة قضائية





ملف عدد : 2021/8103/ 37657
أمر رقم : 37657
ملف التنفيذ عدد : 2017/8516 / 458
القاضي المقرر : منير النكبي
الطالب : القرض الفلاحي للمغرب
المحامي : بسمات-العراقي
المطلوب : شركة بناء ماندالاي

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء

سيدي الرئيس،

يسعدني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه طبقا لمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم 95/53 المحدث للمحاكم التجارية و بناء على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة و الرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 53 /34656 الكائن ببرشيد و الذي من خلاله اقررتما ما يلي:

- التوجه إلى العقار المشار إليه أعلاه.
- تحديد مساحته الحقيقية و موقعه.
- تحديد مدى أقدميته.
- ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد القيمة الحقيقية للعقار.
- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بالصور فوتوغرافية.

تمشيا مع تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلي مراجعته أعلاه وتنفيذا للبنود المنضمة للخبرة بقانون المسطرة المدنية خاصة المادة 148 و فور توصلي بطي المهمة المنوطة بي من المحكمة الموقرة . فقد انتقلت عين المكان يوم الجمعة 2022/03/18 و تبين لنا ما يلي:



الموقع الجغرافي للملك موضوع الخبرة

من أجل تحديد العنوان توجهنا الى وكالة عقارية بنفس الحي وأكد لنا أن الرقم 12/62 هو الترقيم الأولي للأرض قبل البناء, وبعد البحث تأكدنا بأننا في العنوان الصحيح. وبذلك يقع الملك موضوع الخبرة والمسمى "دار الفتح 62/12", تحديدا بتجزئة الفتح, الزنقة 6, الرقم 9, الطابق الثالث, برشيد.

الملك موضوع الخبرة يقع في منطقة سكنية اجتماعية شعبية, تتكون من عمارات, معظم بنيتها عمودية ذات تصاميم هندسية شبيهة موحدة خالية من أي جمالية أو رونق, وهي خاضعة لنظام الملكية المشتركة.

المنطقة تتوفر على مرافق القرب جميع, بعيدة شيئا ما عن وسائل النقل العمومي, ما عدا سيارات الأجرة.





البيانات الميدانية و التقنيّة المتعلقة بالعقار

حسب المعاينة التي قمنا بها والاطلاع على شهادة الملكية يوجد الملك موضوع الخبرة بالطابق الثالث من عمارة مكونة من طابق سفلي وثلاث طوابق كل طابق به شقتين و سطح مساحه الشقة 80 متر مربع من القسمة المفزرة رقم 15. العمارة بنيت سنة 2005 فتعتبر بذلك قديمة العهد .

عند وصولنا , وجدنا الشقة موضوع الخبرة مغلقة , وأكد لنا الجار أنها لا يقطن بها أحد منذ أزيد من خمس سنوات , وأن صاحبها يوجد بالديار الإيطالية . الشقة تتكون من صالون و غرفتين و حمام و مطبخ , وهي في حالة جيدة.

التحولات انظر شهادة الملكية

تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني

بعد استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع والشراء , وعلا على مطلع معرفية الأبحاث و التحريات الصادرة و غير مستقرة بالنسبة للتحويلات و التقلبات القوية على مستوى الأثمان , يتراوح البيع حسب أهمية المواقع مل بين 250000 درهم و 300000 درهم.

إلا أن الوضعية الحالية والأزمة الراهنة والتي أثرت على عمالية بيع وشراء العقار وخصوصا في المدن الصغيرة , قل الطلب وكثر العرض , إذا أحدد الثمن في 250000 درهم.

$$\underline{175000 = 0.70 * 250000} \text{ درهم}$$

وبناء على عدم تقدم أي عرض الخبرة الأولية، فساقوم باعتماد مبلغ 175000 درهم أي مائة وخمسة وسبعون ألف درهم , لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد 53 / 34656 , ومدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي

امضاء

الخبيرة القضائية

الخبيرة مريم

Ennahir Meryem
خبيرة قضائية
الهندسة المدنية
Tél: 0661 04 71 16







