

EL FERDAOUS YOUSSEF
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX



الفردوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

الدار البيضاء في : 17 يونيو 2020.

- إلى سيادة -
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2020/8103/4384.
رقم ملف الخبرة : 426.
ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/312.
الطالب : البنك الشعبي المركزي.
المطلوب : السيد السباعي عثمان.

سيادة الرئيس؛
يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على أمركم الصادر بتاريخ 10 فبراير 2020 ؛
ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 64/35530 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.

17 شارع باستور (قرب محكمة الاستئناف كوماناف) الدار البيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 05.22.31.97.87

القيام بالمهمة القضائية :

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.



وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

وبعد الإطلاع على ملف العقار واستحضار نظير تصميمه الطبوغرافي.

انتقلت لزيارته يوم الأربعاء 17 يونيو 2020 وبعد الوقوف عليه

على الساعة التاسعة ونصف صباحا، وجدت الشقة مغلقة، بحضور حارس الإقامة المسمى



مصطفى الذي صرح أنها تستغل من طرف المالك.

حيث لم أتمكن من الدخول لمعاينة مرافق العقار لكونه مغلق أثناء زيارته، اكتفيت بالمعاينة من الخارج وبيانات الملف العقاري وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

وصف الشقة موضوع الخبرة من خلال

بيانات الملف العقاري :

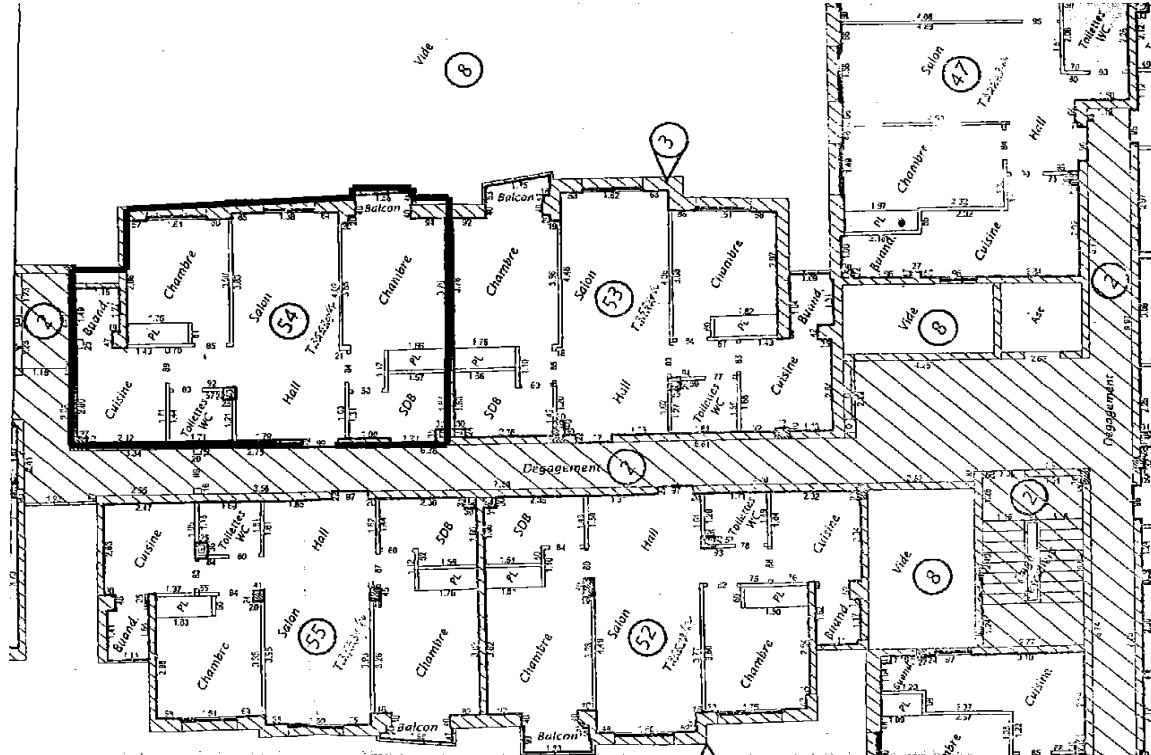
شقة معدة للسكن تنتمي لعمارة خاضعة لنظام الملكية المشتركة، بالطابق الثالث،

الرقم 43، إقامة الأخوة، (بجوار ديار لياسافة للسكن الاقتصادي)، عمالة مقاطعات الحي الحسني، الدار البيضاء، رسمها العقاري عدد 64/35530 موضوع الملك المسمى "عدنان 46"، الخاص بالجزء المفروز رقم 54 من نظام الملكية المشتركة، مساحته حسب شهادة الملكية والتصميم الطبوغرافي 65 م²، في اسم السيد عثمان السباعي بصفة منفردة.

وجزاء 10000/190 من الأجزاء المشتركة من الملك المسمى "ملك نادية"، موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 33/50773 المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء-لياسافة بالعنوان السالف الذكر.

مشتملات العقار :

يشتمل العقار موضوع الخبرة على شقة معدة للسكن بالطابق الثالث من العمارة، تتكون حسب تصميمها الطبوغرافي من بهو وصالون وغرفتين ومطبخ مع بيوندي وحمام و مرحاض وخزانتي حائطيتين.



تتتمي الشقة لعمارة تتكون من طابق تحت الأرض (قبو) وطابق سفلي وثلاثة طوابق علوية وسطح،

تحديد موقع العقار :

يوجد العقار بحي لياسافة، عمالة مقاطعات الحي الحسني، الدار البيضاء بمنطقة حديثة العهد بالبناء، بجوار مساكن اقتصادية (مشروع ديار لياسافة)، غير بعيد من الطريق الوطنية رقم 1 عند مستوى مقر شركة "أوطو نجمة" ومحطة البنزين إفريقيا شمالا.

مدى أقدمية العقار :

بناء العقار حديث (Plan certifié conforme à l'état de lieux en Février 2015).

تحميلات العقار وما إذا كان مكروى للغير أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

تبين يوم زيارة الشقة أنها مغلقة وصرح حارس الإقامة المسمى مصطفى أنها تستغل استغلالا مباشرا في السكن من طرف المالك.

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة أو التي تقع في المناطق المماثلة خلال السنين والشهور الأخيرة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار ومشمولاته ومدى أقدمية بناءه ومزاياه موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعية السوق العقارية.
- وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقته من طرف مديرية الضرائب في إطار المعاملات العقارية.
- ونظرا لكون العقار ينتمي لإقامة محروسة حديثة العهد بالبناء.

أقترح تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة على أساس 9.000,00 درهم للمتر المربع :

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$9.000,00 \text{ درهم} \times 65 \text{ م}^2 = 585.000,00 \text{ درهم.}$$

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 10 % من القيمة كما يلي :

$$\frac{585.000,00 \text{ درهم} \times 90}{100} = 526.500,00 \text{ درهم.}$$
$$\text{أو } 520.000,00 \text{ درهم.}$$

(خمسمائة وعشرون ألف درهم).

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء يوسف الفردوس.