

My Brahim TOUITI
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX



80648

مولاي ابراهيم التويتي
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 199.

ملف عدد : 2022/8103/380.

رقم ملف الخبرة : 56.

رقم ملف التنفيذ : 2021/8516/443.

الرئيس المقرر ذ/- مونير نكبي.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.

المطلوب : شركة أفميل، في شخص ممثله القانوني.

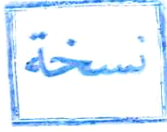
تقرير خبرة



ساحة 16 نونبر، الرقم 8 زنقة أندري شينيي، الطابق الأول، الدار البيضاء-أنفا، الهاتف : 06.61.74.60.27



الدار البيضاء في : 08 فبراير 2022.



تقرير خبرة

- إلى سيادة -

رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 199.

ملف عدد : 2022/8103/380.

رقم ملف الخبرة : 56.

رقم ملف التنفيذ : 2021/8516/443.

الرئيس المقرر ذ/- مونيير نكبي.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب، في شخص ممثله القانوني.

المطلوب : شركة أفميل، في شخص ممثله القانوني.

سيدي الرئيس :

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على الأمر القضائي الصادر من طرف محكمكم الموقرة بتاريخ 12 يناير 2022 كما يلي :

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 32/38086 الكائن بالدار البيضاء، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته، وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة، وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

الخبرة :

- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
- وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.
- ونظرا لحالة الاستعجال التي تكتسبها القضية.
- ودون استدعاء الطرفين.

ساحة 16 نونبر، الرقم 8 زنقة شينيبي، الطابق الأول، الدار البيضاء- آفنا، الهاتف : 06.61.74.60.27

- وبعد مراجعة الملف بكتابة الضبط والإطلاع على وثائقه ومستنداته.
- وبعد الاطلاع على ملف العقار لدى مصلحة المحافظة العقارية والهندسة الطبوغرافية وضبط موقعه واستحضار نسخة من تصميمه الهندسي.
- انتقلت لزيارته يوم الاثنين 07 فبراير 2022 وبعد الوقوف عليه على الساعة الحادية عشرة صباحاً، وجدت المستخدمة بالشركة المطلوبة السيدة فتيحة بوزكري.
- بعد اطلاعها على موضوع المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة، قمت بمعيتها بالطواف بالعقار موضوع الدعوى وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

وصف العقار موضوع الخبرة:

يتعلق الأمر بمتجر بالطابق السفلي و سدة بالسدة، في إطار التشريع المتعلق بنظام الملكية المشتركة رقم 18-00، مستخرجان من العمارة المسماة "إقامة فم الخير"، المتواجدة بالعنوان الكائن بزقنة فيرسانجيطوريس- Rue Vercingétorix - بلفيدير، عمالة مقاطعات الحي المحمدي عين السبع، مقاطعة الصخور السوداء-الدار البيضاء.

موضوع الملك المسمى "فم الخير 2"، ذي الرسم العقاري عدد 32/38086، مساحته وفق شهادة الملكية المشتركة 184 م².

وجزاء 10000/1356 من الأجزاء المشتركة من الملك المسمى "فم الخير"، موضوع الرسم



العقاري الأصلي عدد
101962/س المتكون من
العمارة الكائنة بالدار البيضاء -
الصخور السوداء بالعنوان
السالف الذكر.

يوجد العقار في اسم شركة أفميل
- ش.م.م بصفة منفردة.

يستفاد من التصاميم الطبوغرافية

للتقسيم المشهود بمطابقتها لعين الأمكنة بتاريخ يوليوز 2004 وجداول المساحات الملحقة بها،
لكل من الطابق الأرضي والطابق بين الطابقين (الطابق المسروق) من العمارة المشتركة أن:

لـ الجزء المفرز رقم 6¹-6²-6؛ من نظام الملكية المشتركة، مساحته 119 م²، يشتمل على متجر-Magasin بالطابق الأرضي.

لـ الجزء المفرز 6A¹-6A؛ من نظام الملكية المشتركة، مساحته 65 م²، يشتمل على سدة بالسدة.



مشمتملات العقار :

- المتجر بالطابق الأرضي : يشتمل على بهو الاستقبال به مكتب الاستقبال و خمسة مكاتب بالنجارة الألمنيومية ومستودع ومرحاض.
 - السدة : تشتمل على مختبر و مكاتبين والمكتب التقني والصيانة.
- يستغل العقار من طرف الشركة أفيمل في نشاطها التجاري.

تحديد موقع العقار :

يوجد العقار بمنطقة تتوفر على المرافق الضرورية، بالعنوان السالف الذكر، غير بعيد من زنقة الزوبير ابن العوام ومن بعده شارع السفير ابن عائشة شمالا، والطريق الوطنية رقم 1 (شارع مولاي اسماعيل) جنوبا.



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 ومدى أقدمية العمارة التي ينتمي إليها، ومزاياها موقعا وبيئة، والظروف الاقتصادية العامة، ووضعية السوق العقارية.
- وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقته من طرف إدارة الضرائب في إطار المعاملات العقارية.
- ونظرا لكون العقار معد للتجارة ويشتمل على سدة بها مكاتب.
- ونظرا للغرض المعد له (التجارة) وأهمية موقعه ورواجه.
- ونظرا للتحسينات المدخلة على العقار.

أقترح تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة على أساس 12.500,00 درهم للمتر المربع بالنسبة للمتجر بالطابق الأرضي ومبلغ 6.250,00 درهم للمتر المربع بالنسبة للسدة بالسدة.

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$\begin{aligned} 12.500,00 \text{ درهم} \times 119 \text{ م}^2 &= 1.487.500,00 \text{ درهم.} \\ 6.250,00 \text{ درهم} \times 65 \text{ م}^2 &= 406.250,00 \text{ درهم.} \\ \text{مجموع القيمة} &= 1.893.750,00 \text{ درهم.} \end{aligned}$$

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني،
ونظرا لكون العقار يحتضن الأصل التجاري للشركة إيفميل.
أقترح تخفيض نسبة 20 % من القيمة كما يلي :

$$1.893.750,00 \text{ درهم} \times \frac{80}{100} = 1.515.000,00 \text{ درهم.}$$

(مليون و خمسمائة و خمسة عشرة ألف درهم).

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير