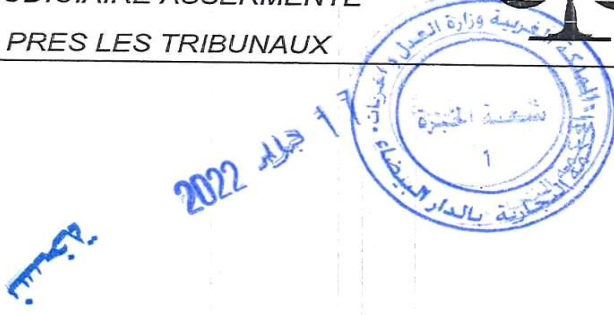


EL FERDAOUS YOUSSEF
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX



الفرديوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

83321



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2022/8103/129.

رقم ملف الخبرة : 9.

ملف التنفيذ عدد : 2021/8516/1611.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب.

المطلوب : السيدة خدوج الهرام.

تقرير خبرة



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



الدار البيضاء في : 11 فبراير 2022.

- إلى سيادة -
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2022/8103/129.

رقم ملف الخبرة : 9.

ملف التنفيذ عدد : 2021/8516/1611.

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب.

المطلوب : السيدة خدوج الهرام.

سيادة الرئيس ؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقريري المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على أمركم الصادر بتاريخ 03 يناير 2022 القاضي بما يلي ؛

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 45/38733 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.

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 الجمعة 11 فبراير 2022 وبعد الوقوف عليه على الساعة التاسعة ونصف صباحا، وجدت في الشقة المسماة فوزية نامضو بذكرها (دون الإدلاء ببطاقتها الوطنية)، بعد اطلاعها على موضوع المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة، صرحت أن زوجها مسعود عطية

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

استأجر الشقة من المالكة بمشاهدة قدرها 900,00 درهم، مقابل مبلغ 60.000,00 درهم للتخفيض



من السومة الكرائية، ورفضت السماح بالدخول لمعاينة مرافق الشقة بدعوى غياب المالكة.

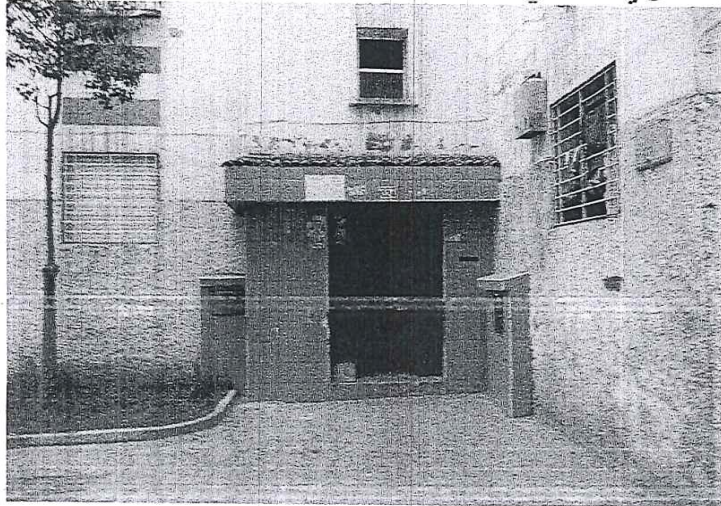
حيث لم أتمكن من الدخول لمعاينة مرافق العقار لعدم السماح بذلك من طرف من يتواجد به أثناء زيارته، اكتفيت بالمشاهدة الخارجية وبيانات الملف العقاري و مرافقه الثابتة من خلال تصميمه الطبوغرافي و موقعه وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

بيانات الوضعية المادية والقانونية للعقار موضوع

الخبرة :

شقة معدة للسكن تنتمي لعمارة خاضعة للتشريع المتعلق بنظام الملكية المشتركة رقم 18-00، بالعنوان الكائن بإقامة مبروكة، المجموعة السكنية رقم 02 (GH.2)، العمارة رقم 24، الطابق الرابع، الشقة رقم 13، عمالة مقاطعات سيدي البرنوصي، مقاطعة سيدي مومن-الدار البيضاء، رسمها العقاري عدد 45/38733، موضوع الملك المسمى "13A024"، الخاص بالجزء المفرد رقم 217 من نظام الملكية المشتركة، مساحته حسب شهادة الملكية المشتركة والتصميم الطبوغرافي 53 م²، في اسم السيدة خدوج الهرام بصفة منفردة.

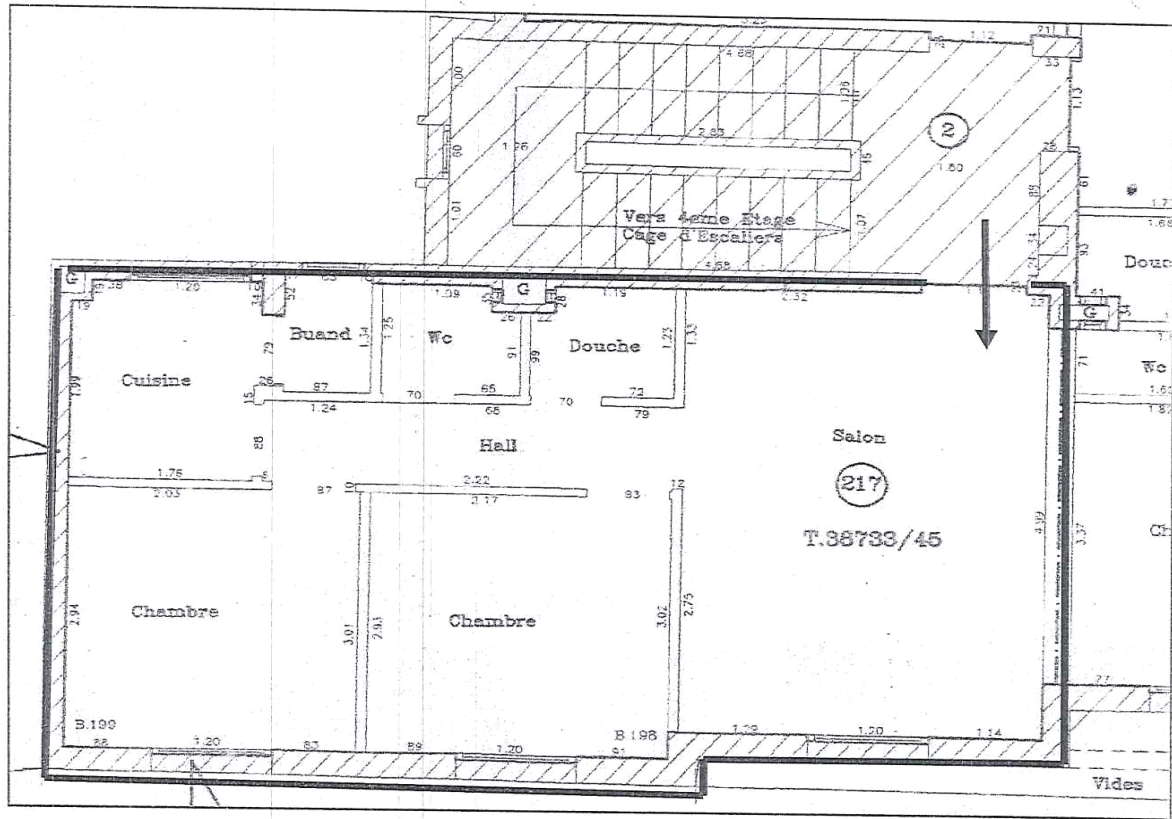
وجزاء 10000/639 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/56 من أرض الإقامة من الملك المسمى "مبروكة-2"، موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 45/38180 المتكون من الإقامة الكائنة



بالدار البيضاء، مقاطعة سيدي مومن بالعنوان السالف الذكر.

مشمولات العقار :

يشتمل العقار على شقة معدة للسكن بالطابق الرابع من العمارة، تتكون حسب الثابت من خلال تصميمها الطبوغرافي من بهو وصالون وغرفتين ومطبخ مع بيوندي وحمام رشاش (دوش) ومرحاض.



مدى أقدميته :

تنتمي الشقة لعماره تتكون من طابق سفلي وأربعة طوابق علوية وسطح، بمعدل ثلاث شقق في الطابق، بناؤها قديم (Plan certifié conforme à l'état de lieux en 2004).

موقع العقار :

تتواجد الشقة بمنطقة شعبية بكثافة سكانية مرتفعة تتوفر على المرافق الضرورية، غير بعيد من شارع محمد الزفزاف شرقا، بالقرب من معمل شركة ريشبونند ومعمل شركة كوكا كولا شمالا.

اقتراح قيمة انطلاق البيع بالمزاد العلني :

نظرا للمنطقة التي توجد بها الشقة موضوع الخبرة.

ويعد 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 الشقة ومشمولاتها ومدى أقدميتها ومزاياها موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية ووضعيتها السوق العقارية.

وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقتها من طرف إدارة الضرائب في إطار المعاملات العقارية.

أقترح تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة على أساس 6.500,00 درهم للمتر المربع :

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$6.500,00 \text{ درهم} \times 53 \text{ م}^2 = 344.500,00 \text{ درهم.}$$

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

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

$$344.500,00 \text{ درهم} \times \frac{90}{100} = 310.050,00 \text{ درهم.}$$
$$\text{أو} = 310.000,00 \text{ درهم.}$$

(ثلاثمائة و عشرة ألف درهم).

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير

يوسف الفردوس.