

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري

عدد : 2020/8103/10999

القاضي المقرر : الاستاذ عمرو الحيلولي

ذ / زينب العراقي
ذ /

المدعي : البنك الشعبي لمراكش بني ملال
ضد : السيد عمر الصقلي الحسيني مم



الحاج عبد الرفيق لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermentée près
Les Tribunaux du Maroc

نسخة طبق الأصل

5 bis , Rue Jean chelle 1^{ER} Etage
HAY OISIS CASABLANCA

الهاتف : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

زنقة جون شيل رقم 5 مكرر الطابق الاول
حي الوازيس الدار البيضاء

الدار البيضاء في 2020/09/01

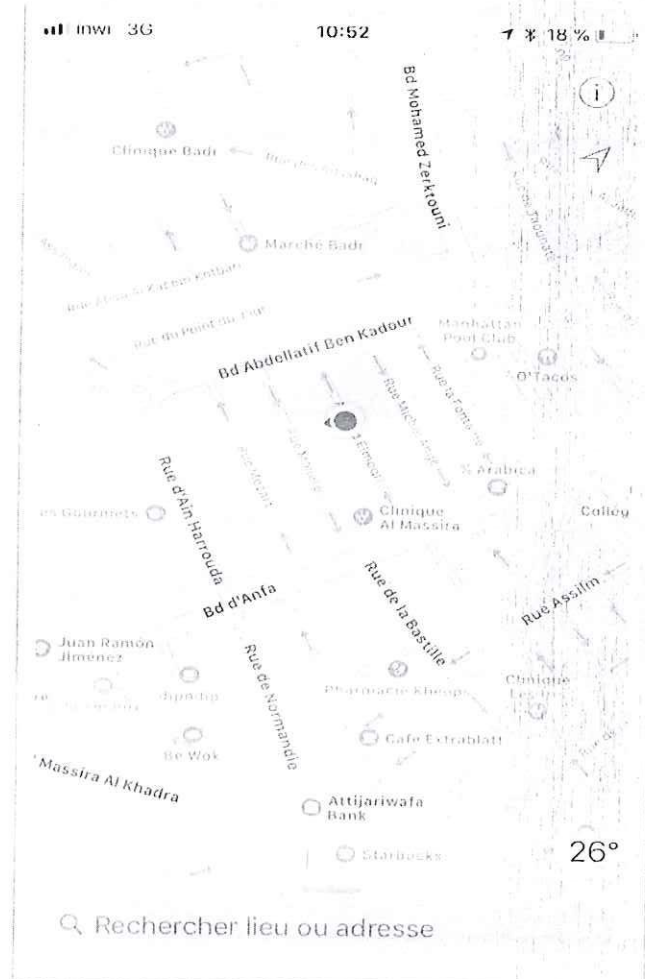
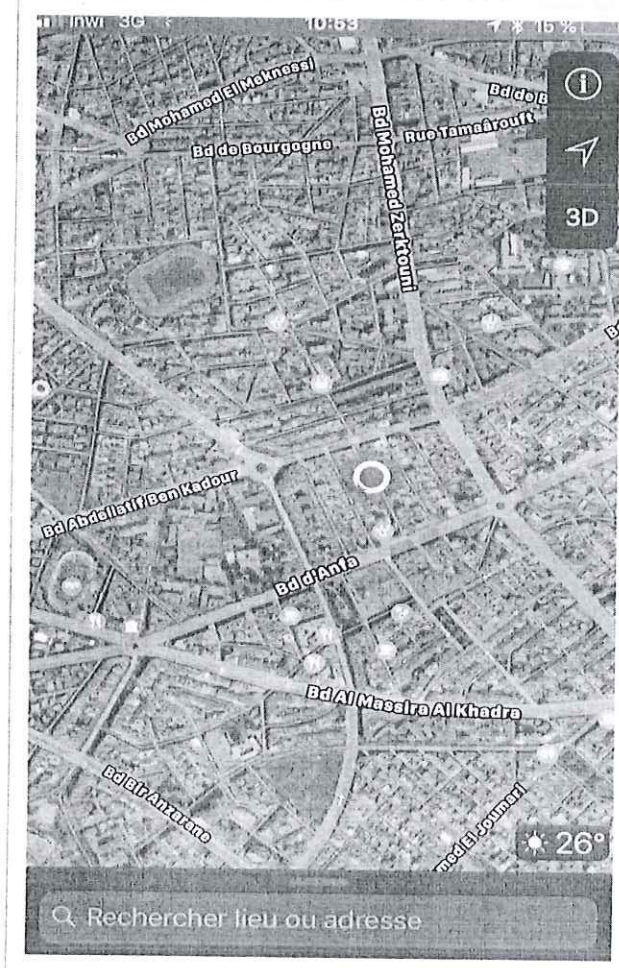
الحاج عبد الرفيح لحلو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول
حي الوازيس الدار البيضاء
الهاتف : 06 61 78 90 80

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

الموضوع : خبرة قضائية.
المرجع : ملف عدد 2020/8103/10999.
القاضي المقرر : الأستاذ عمرو الحيلولي.

نسخة طبق الأصل



إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

عملا على مواصلة تطبيق معلومات المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعه أعلاه ، و تنفيذاً للبنود المنظمة للخبرة بقانون المسطرة المدنية ، خاصة المادة **148 منه** ، و فور توصلي بطي المهمة المنوطة بي من طرف المحكمة الموقرة ، فقد انتقلت إلى عين المكان موضوع الطلب **يوم الثلاثاء 2020/09/01 على الساعة العاشرة و النصف صباحا** حيث تمكنت من معرفة موقعه بواسطة آلة تحديد المواقع الطبوغرافية **GPS** بعدما قمت بأخذ التصميم الطبوغرافي للملك المتواجد به العقار موضوع الخبرة مع تفاصيل نقط الإحداثيات **CALCULES DES CONTENANCES** من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي التابعة للمحافظة العقارية **لدار السضاء** في مواصلة معرفة مواصفات العقار حيث وجدت العقار موضوع الخبرة يوم المعاينة عبارة عن شقة سكنية من نوع "دوبليكس" تقع بالملكية المشتركة بالطابقين الأول و الثاني ، و بعد طرق باب الشقة خرجت سيدة بصفتها خادمة حسب ذكرها حيث رفضت الإفصاح عن هويتها ، و بعد الاستفسار معها أكدت لي بان العقار مستغل من طرف السيد "نشقرون" رفقة زوجته ، و انها تشتغل عنده في الشقة و امتنعت عن الادلاء بأية تصريحات ، و بعدها فقد قمت باستفسار حارس العمارة المسمى "رجال فحعوني" حسب ذكره و الذي صادفته هناك ، أكد لي بان الشقة موضوع الخبرة فهي مستغلة حاليا من طرف ابنة السيد "عمر الصقلي الحسني" بمعية زوجها المدعو "نشقرون".

و عملا على تسريع مواصلة وثيرة المهمة المنوطة بي فقد بادرت إلى مواصلة إتمام و انجاز وقائع معطيات عملية الخبرة الموكولة إلى من طرف المحكمة الموقرة على الوجه المطلوب.

ثانيا - الوصف الإجمالي للعقار:

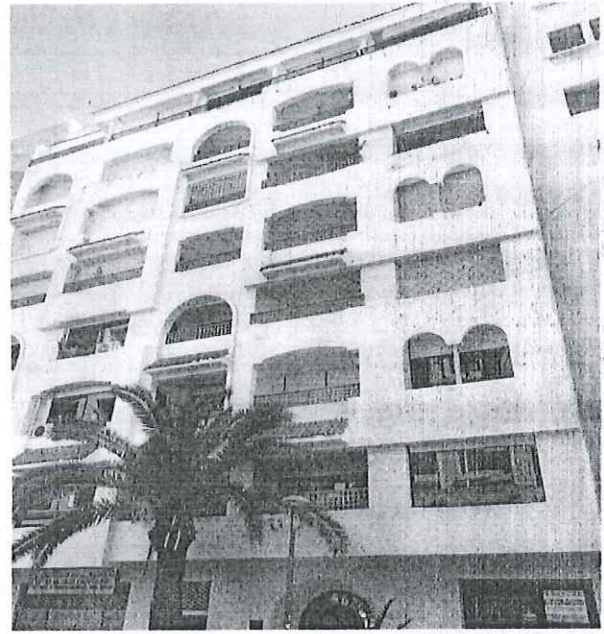
أ - بيان الموقع:

بعد الوقوف بعين المكان موضوع الطلب بالاستعانة بواسطة آلة تحديد المواقع GPS، فقد اتضح لي بأنه يتواجد **بحي راسين زنقة احمد المقرى العمارة رقم 22 الطابق الاول و الثاني شقة رقم 2 مدينة الدار السضاء ، و له رسم عقارى مسجل تحت عدد T.48636/01 الملك المسمى "ميرال 2".**

و هي ذات الرسم العقاري عدد **T.48636/01** الملك المسمى "**ميرال 2**" ، البالغ مساحته الإجمالية **02** أرات **70** سنتارا أي ما يعادل **270** متر مربع ، و المشتملة على شقة دوبليكس { **DUPLEX** } بالملكية المشتركة بالطابقين الاول و الثاني ، و موقف للسيارة ، و ديارا { **DEBARRAS** } تحت الارض.

- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة التي اجريتها على مستوى الوضعية الخارجية للبناء المتواجد بها العقار موضوع الطلب بشكل فعال و نظرا لعدم تمكني من معرفة مرافقه و مشتملاته و عدم بيان مكوناته الداخلية ، و عملا على المعاينة الخارجية له يظهر بان حالة ترتيبات بنائه على وجه الخصوص جيدة ، استعملت فيها مواد من حيث اعمال نوعية انشاءها هامة.



ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني:

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة و حالة بنائه الخارجية له ، و خضوعها لشروط و تحملات نظام قانون الملكية المشتركة رقم **18 - 00**.

$$270 \text{ متر مربع} \times 13000 \text{ درهم} = 3510000 \text{ درهم}$$

"ثلاثة ملايين و خمسمائة و عشرة ألف درهم"

و حيث أن العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة 25 % من قيمته المحصل عليها ، و ذلك على الشكل التالي:

$$3510000 \text{ درهم} \times 0.75 = 2632500 \text{ درهم}$$

"مليونان و ستمائة و اثنان و ثلاثون ألف و خمسمائة درهم"

و اعتبارا للمعطيات و قياسات نتائج المعلومات المتوفرة السالفة الذكر ، و التي استخلصتها اعتمادا على تثبيت المواصفات التي انصبت من جراء تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني T.48636/01 الملك المسمى " ميربال 2 " حددته في مبلغ قدره 2632500 درهم " مليونان و ستمائة و اثنان و ثلاثون ألف و خمسمائة درهم "، كثرمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
و يبقى لسعادتكم واسع النظر

