

51041

إلياس الصديق
خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية
- شعبة العقار -
مقيد بالجدول الوطني

نسخة طبق الاصل

*** تقرير خبرة ***

مرفوع

فضيلة المحترم السيد رئيس
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

م/ع 68 .

ملف رقم : 2015/4/9621
أمر رقم : 2015/9621
القاضي المقرر: الأستاذة خديجة بريطل.

المدعى : البنك الشعبي المركزي ----- ذة/ بسمات و شريكها.

المدعى عليه : شركة مودرن كنطراكتين.

الدار البيضاء في 2015/4/29

الياس الصديق

خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية
- شعبة العقار -
مقيد بالجدول الوطني

تقرير خبرة

مرفوع

فضيلة المحترم السيد رئيس
المحكمة التجارية بالبيضاء

م/ع 68.

ملف رقم : 2015/4/9621

أمر رقم : 2015/9621

القاضي المقرر: الأستاذة خديجة بريطل.

المدعى : البنك الشعبي المركزي ----- ذة/ بسمات و شريكها.

المدعى عليه : شركة مودرن كنطراكتين.

سيدي الرئيس ,

بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة في الملف المشار إلى مرجعه
طرته القاضي بتعييني خبيرا في هذه القضية في نطاق الفصل 148 م.ق.م.

والقيام بانجاز المهام الآتية:

- التوجه الى العقار الكائن بعين السبع = بالدار البيضاء = موضوع الرسم العقاري عدد: 45/52356 و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته .
- ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه .
- و على ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني ...الخ.

يشرفني أن أرفع إلى محكمتكم الموقرة تقريرتي في الموضوع كما يلي :

الانتقال إلى عين المكان/

أنه إثر توصلي بالأمر المذكور، انتقلت إلى عين المكان المشار إلى عنوانه أعلاه بالأمر المذكور الذي تعذر عليّ الدخول إليه.

و بعد الوقوف على هذا العقار و التأكد من موقعه و بعد الاطلاع على وثائق ملف التنفيذ عدد: 2015/301 .

فإن رأيي في الموضوع كما يلي :

رأي الخبير

✓ بناء على الأمر القاضي بتعييني خبيراً في هذه القضية في نطاق الفل 148 م.ق.م .
✓ و بناء على زيارتي للمحل موضوع الخبرة و الذي لم أتمكن من الدخول إليه لوجوده مغلقاً .

✓ و بناء على اطلاعي على وثائق ملف التنفيذ عدد: 2015/301 .
فقد تبين لي من خلال ذلك ما يلي :

وصف المحل/

إن هذا المحل عبارة عن "شقة " توجد بالطابق الثالث ببنائية شارع عبد الله بن ياسين رقم 520 شقة رقم 5 = بالدار البيضاء = مساحتها 55م² على ملك شركة مودرن كنطراكتين، موضوع الرسم العقاري عدد: 45/52356 الملك المسمى " 10 س 099 " خاضعة لنظام الملكية تحتوي على مرافق .
توجد في موقع يتوفر على جميع المزايا لقربها من محطة القطار و شارع محمد الخامس.

تحديد القيمة التجارية للشقة موضوع الخبرة لبيعها بالمزاد العلني /

نظراً لموقع هذه الشقة داخل المدار الحضري للدار البيضاء.
و نظراً لوضعيتها كونها خاضعة لنظام الملكية المشتركة .
و بناء على البحث الذي قمت به في السوق العقارية هناك لمعرفة الأثمنة المتداولة في هذه السوق لاقتناء عقار مماثل مساحة و وضعية.
و نظراً لموقع هذه الشقة الذي يتوفر على جميع المزايا الضرورية و لقربه من عدة مواقع حيوية و لحالة بنائها كما يبدو ذلك من واجهة العمارة التي توجد فيها.
فاني أقدر قيمة المتر المربع من هذه الشقة في مبلغ 15.000,00 درهم لبيعها بالمزاد العلني و بيان ذلك :

$$55 \text{ م}^2 \times 15.000 \text{ درهم} = \underline{825.000,00 \text{ درهم}} .$$

* مع تخفيض 20% لانطلاق البيع بالمزاد العلني و ذلك كما يلي :

825.000 درهم — 20% = 660.000,00 درهم .

(ستمائة و ستون ألف درهم) .

كثمن افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .

ان هذه القيمة قابلة للزيادة و النقصان

تحت جميع التحفظات .

و بذلك تكون مهمتي قد انتهت و للمحكمة الموقرة النظر السديد في الموضوع و السلام .

الإمضاء : إلياس الصديق .