

EL FERDAOUS YOUSSEF
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX



80263

الفردوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2020/8103/12047.

رقم ملف الخبرة : 918.

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/779.

الطالب : البنك الشعبي المركزي.

المطلوب : السادة عباد سعيد-ومن معه.

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 : 26 غشت 2020.

ملف عدد : 2020/8103/12047
رقم ملف الخبرة : 918
ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/779
الطالب : البنك الشعبي المركزي.
المطلوب : السادة عباد سعيد ومن معه.

- إلى سيادة -

رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

سيادة الرئيس؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على الأمر القضائي الصادر بتاريخ 20 يوليوز 2020 ؛

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 53/54559 الكائن بالسوالم، 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 القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن

الافتتاحي لانطلاق المزااد 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 مراجعة مصالح الهندسة الطبوغرافية بمدينة برشيد والحصول على إحداثيات العقار وضبط موقعه.

انتقلت لزيارته يوم الأربعاء 26

غشت 2020، وبعد الوقوف عليه على الساعة الثانية عشرة زوالا وطرق بابه وجدت مصطافين بداخله (عائلة)، صرحوا بأنهم استأجروا العقار لمدة يومين بوساطة من وكيل عقاري (سمسار)، وأنهم لا يعرفون المالكين، كما رفضوا السماح بالدخول لمعاينة العقار أو الإدلاء بأية معلومات إضافية بدعوى أن النزاع لا يعنيهم.

حيث لم أتمكن من الدخول لمعاينة مرافق العقار من الداخل لعدم السماح بذلك من طرف من يتواجد به أثناء زيارته، اكتفيت بالمعاينة من الخارج وبيانات الملف العقاري وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :



وصف العقار موضوع الدعوى من خلال بيانات الملف العقاري والمعاينة من الخارج :

يتعلق الأمر بالملك المسمى "أرض الدهر-1"، موضوع الرسم العقاري عدد 53/54559، مساحته حسب شهادة الملكية والتصميم الطبوغرافي 05 آر 11 سنتيار (511 م²)، بالعنوان

الكائن بالطريق الجهوية رقم 320 (R.320)، الإقامة الاصطيافية الساحلية المسماة "الآلى طماريس- Résidence Balnéaire les Perles de Tamaris"، جماعة السوالم الطريفية، إقليم برشيد.

يوجد العقار في اسم السيدين سعيد عباد وفاطمة الزهراء نوة مناصفة بينهما. يشتمل العقار من خلال المعاينة من الخارج وبيانات الملف العقاري على فيلا من طابق و سفلي ومسبح وحديقة وملحقات.

يقع العقار بإقامة محروسة تدعى "الآلى طماريس"، المخصصة لبناء فيلات من طابق تحت السفلي وطابق سفلي وملحقات، بجوار عمارات تشتمل على شقق في إطار الملكية المشتركة (إقامة حدائق طماريس)، بمحاذاة الطريق الجهوية رقم 320 (طريق أزمو الساحلية- مقطع طماريس سيدي رحال)، مقابل محطة الوقود إينوف- INOV ومركب سهيمي، في منطقة اصطيافية تقع بجوار شاطئ المريسة، على بعد نحو 01 كلم من كريان بن اعبيد شمالا، ونحو 05 كلم من مقر بلدية سيدي رحال جنوبا.



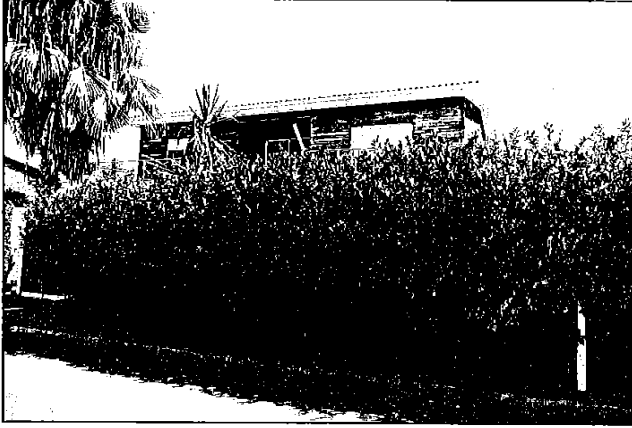
(الفيللا موضوع الخبرة)

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :



- نظرا للمنطقة التي يوجد بها العقار موضوع الدعوى.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة والمماثلة في الشهور والسنين الأخيرة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار

مساحة العقار وشكله الهندسي ومشمولاته ومزاياه موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية



- ووضعية السوق العقارية.
- ومراعاة لكونه يقع في منتجع اصطيافي بجوار شاطئ المريسة، وبمحاذاة الطريق العمومية (R.320).
- أقترح تحديد قيمته مقارنة بالعقارات المماثلة بتاريخ إنجاز الخبرة في مبلغ **3.000.000,00 درهم.**

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 15 % من القيمة كما يلي :

$$= 2.550.000,00 \text{ درهم} = \frac{3.000.000,00 \text{ درهم} \times 85}{100}$$

(مليونان وخمسمائة وخمسون ألف درهم).

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير

يوسف الفردوس.