

**BOUTAYEB SIHAM**

Experte Immobilière Assermentée  
Auprès des Tribunaux  
Ingénieur Géomètre Topographe  
89 Rue Al Banafsaj, 1Etage  
Mers Sultan, Casablanca  
Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83

80733

**بوطيب سهام**

خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم  
مهندسة مساحية طبوغرافية  
89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول  
مرس السلطان، الدار البيضاء  
الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20



**تقرير خبرة**

ملف رقم: 2020/8103/29488

أمر رقم : 29488

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/2261

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ الحيلولي اعمر و نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه: المحاميتان بسمات - العراقي

المطلوب: السيد منار محمد

الدار البيضاء في 2021/01/04

من : بوطيب سهام  
خبيرة محلقة لدى محكمة  
الاستئناف بالدار البيضاء

إلى  
السيد رئيس المحكمة التجارية  
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/12/14 أمر رقم 29488 ملف رقم 2020/8103/29488 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 01/60244 الملك المسمى " بريشة 1/70\*31 " الكائن بزاوية شارع بوركون و زنقة راب (أبو سعيد السوسي حاليا) إقامة فينيسيا رقم 119 الطابق الثالث الشقة رقم A2 آنفا الدار البيضاء، مع تحديد مهمتي في ما يلي:

## \*\* مهمة الخبيرة \*\*

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على ما يلي:

- الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.
- تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مقلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

## \*\* الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة \*\*

بتاريخ 31 دجنبر 2020 على الساعة الرابعة و عشرون دقيقة زوالا انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، حيث وجدت العقار مغلقا رغم طريقي للباب عدة مرات، و حسب تصريح حارس الإقامة فإن العقار موضوع الخبرة مستقل للسكن من طرف السيد منار محمد. و رغم عدم تمكني من الولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل فقامت بذلك من الخارج و كذا اعتمادا على التصميم الهندسي مع أخذ صور فوتوغرافية.

## \*\* وصف العقار \*\*

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية آنفا، ذي الرسم العقاري عدد 01/60244 الملك المسمى " بريشة 1/70\*31 " القسمة المفرزة رقم 36-36a مساحته 124 متر مربع، يوجد حاليا في ملك السيد منار محمد، و هو عبارة عن شقة في إطار الملكية المشتركة من الطراز المتوسط توجد في الطابق الثالث، واجهتها تطل على شارع بوركون و تشتمل على " صالون، بهو، حمام، مرحاض، 3 غرف، مطبخ و ساحة ".



مدخل الشقة



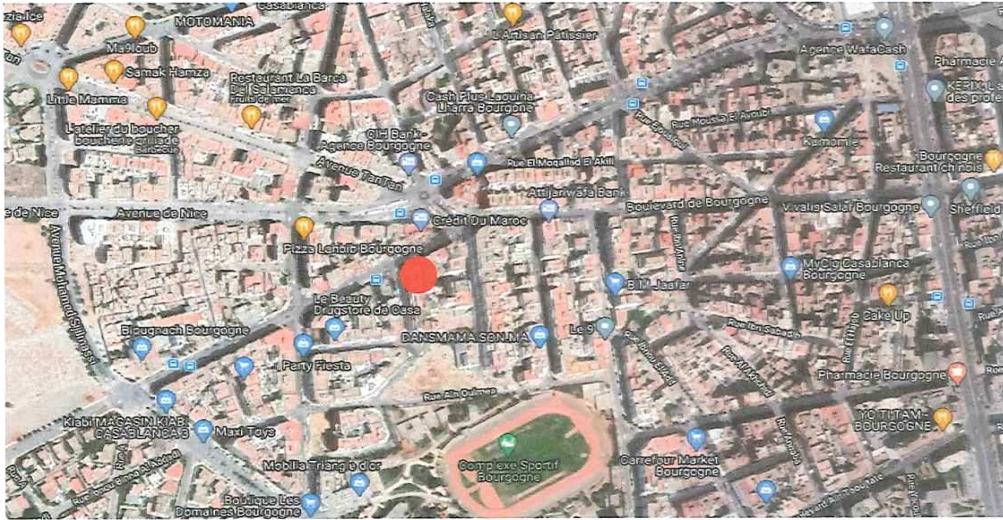
مدخل العمارة



## \*\* بيان موقع العقار \*\*

يتواجد العقار في إقامة سكنية ذات 5 طوابق علوية قديمة التشييد منذ التسعينيات، و هي في حالة صيانة جيدة و تشتمل على المصعد و خدمات الحراسة كما تشتمل الإقامة على شقق سكنية و العديد من الشقق المهنية، و بالإضافة الى إطلالتها على شارع بوكون فإنها تقع غرب شارع محمد الزرقطوني على بعد 553 متر تقريبا و شرق شارع محمد سلجماسي على بعد 317 متر تقريبا.

### خريطة التموقع



## \*\* رأي الخبيرة \*\*

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بشارع بوركون.
- ونظرا لأقدمية البناء و نوعية طرازه المتوسط.
- وتمشيا مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشمولاته أعلاه فيما يلي :

## \*\* اقتراح الخبرة \*\*

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعه أعلاه، والذي تبلغ مساحته 124 متر مربع أحدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

\* قيمة العقار :

$$124 \text{ متر مربع} \times 13.000,00 \text{ درهم} = 1.612.000,00 \text{ درهم}$$

\* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصدده بالمزاد العلني نحدد في نسبة %15 ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا الشأن وتفصيل ذلك.

$$1.612.000,00 \text{ درهم} \times \frac{85}{100} = 1.370.200,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ **1.370.000,00 درهم**  
" مليون و ثلاثة مائة و سبعون ألف درهما "

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي و لمحمتكم الموقرة الرأي السديد.

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

**بوطيب سهام**  
خبيرة في الشؤون العقارية - محلولة لدى محكمة الإستئناف  
مهندسة مساحية / جغرافية  
89. زلفة البنفسج إقامة البنفسج الطيرة لأول مرس السنطان  
الدار البيضاء الهاتف 20 92 48 61 / 06 83 / 07 22 22 00

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة.
- نسخة من التصميم الهندسي للرسم العقاري.