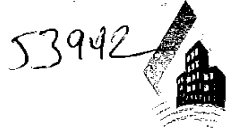


TOUITI My Brahim  
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE  
AGREE PRES LES TRIBUNAUX



التويتي مولاي ابراهيم  
خبير قضائي محلف  
مقبول لدى المحاكم

التويتي مولاي ابراهيم  
خبير قضائي محلف

2019 02



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 583.

ملف عدد: 2019/8103/28838.

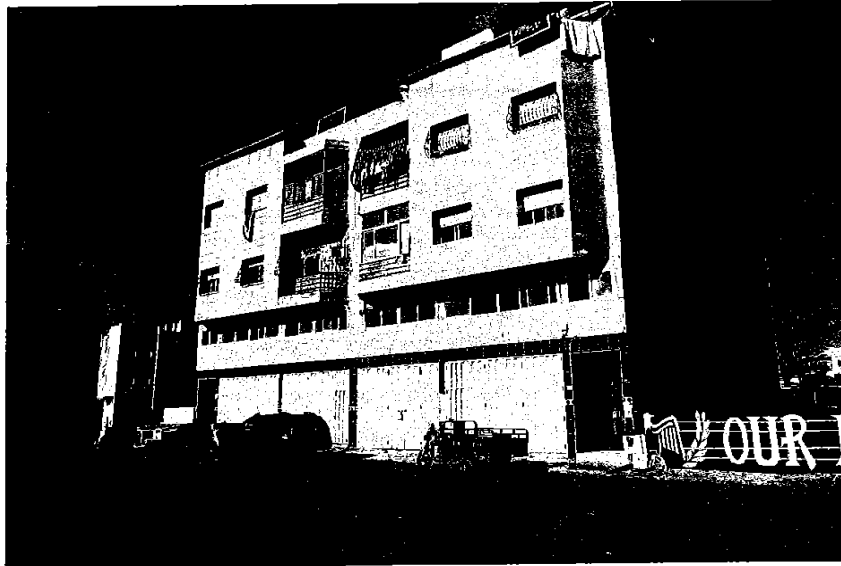
رقم ملف الخبرة : 2529.

ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/537.

الطالب : القرض الفلاحي.

المطلوب : السيد مرتزق عبدالرحيم.

تقرير خبرة



ساحة 16 نونبر، الرقم 8 زنقة شينيبي، الطابق الأول، الدار البيضاء-أنفا، الهاتف : 06.61.74.60.27



الدار البيضاء في : 28 نونبر 2019.

## تقرير خبرة

- إلى سيادة -

رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

مرجعي عدد : 583.

ملف عدد: 2019/8103/28838.

رقم ملف الخبرة : 2529.

ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/537.

الطالب : القرض الفلاحي.المطلوب : السيد مرتزق عبدالرحيم.سيادة الرئيس؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على أمركم الصادر بتاريخ 2019 /10/03 كما يلي ؛

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 12/209681 الكائن بالدار البيضاء وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة 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 لدى المحافظة العقارية بابن امسيك سيدي عثمان واستحضار نسخة من تصميمه الطبوغرافي. انتقلت لزيارته يوم الخميس 28 نونبر 2019 وبعد الوقوف عليه على الساعة الواحدة بعد الزوال، وجدت الطرف المنفذ عليه عند مدخل العمارة السيد عبدالرحيم مرتزق، بطاقته الوطنية عدد M.222902 صالحة إلى غاية 2026/12/20،

ساحة 16 نونبر، الرقم 8 زنقة شيني، الطابق الأول، الدار البيضاء-أنفا، الهاتف : 06.61.74.60.27

بعد اطلاعه على موضوع المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة المؤقتة، صرح بأنه سيبادر بتسوية وضعيته اتجاه البنك المدعي ورفض السماح بالدخول لمعاينة مرافق الشقة حيث لم أتمكن من الدخول لمعاينة مرافق الشقة، اكتفيت بالمعاينة من الخارج وبيانات الملف العقاري وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

### وصف العقار موضوع الخبرة :

شقة معدة للسكن في إطار التشريع المتعلق بنظام الملكية المشتركة رقم 18-00، بالطابق الأول، الرقم 4، من العمارة الكائنة بتجزئة عالية، البقعة رقم 4، بلدية تيط مليل-الدار البيضاء، مساحتها وفق شهادة الملكية والتصميم الطبوغرافي تبلغ 83 م<sup>2</sup> (بما في ذلك فناء مساحته 33 م<sup>2</sup>)، رسمها العقاري عدد 12/209681، موضوع الملك المسمى "عالية 4-2"، الخاص بالجزء المفروز رقم 6 من نظام الملكية



المشتركة، في ملك السيد عبدالرحيم مرتزق بصفة منفردة.

وجزاء 10000/1958 من الأجزاء المشتركة من الملك المسمى "عالية 4"، موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 12/196050 المتكون من العمارة الكائنة بتيط مليل بالعنوان السالف الذكر.

تشتمل الشقة حسب تصميمها

الطبوغرافي على مدخل وبهو صالون وغرفة ومكتب ومطبخ وحمام وفناء (لاكور) وتستغل في السكن من طرف المالك بذكره.

تنتمي الشقة لعمارة تتكون من طابق تحت الأرض وطابق سفلي وطابقين علويين بمعدل شقتين في كل طابق، مظهرها العام مقبول، وبنائها تم خلال العشر سنوات الأخيرة.

(Plan certifié conforme à l'état de lieux en Juin 2009).

### اقتراح قيمة الشقة بتاريخ إنجاز الخبرة :

- نظرا للمنطقة التي تنتمي إليها الشقة موضوع الخبرة بتيط مليل، تجزئة عالية-الدار البيضاء.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت الشقق القريبة والمماثلة خلال الشهور والسنين الأخيرة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة الشقة ومشمولاتها ومزاياها موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعية السوق العقارية.

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

أقترح تحديد قيمة المتر المربع الذي ينبغي اعتماده في تحديد قيمتها بتاريخ إنجاز الخبرة في مبلغ 6.000,00 درهم.

**مجموع قيمة الشقة بتاريخ إنجاز الخبرة :**

$$6.000,00 \text{ درهم} \times 83 \text{ م}^2 = 498.000,00 \text{ درهم.}$$

**تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :**

لأجل تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني.

ونظرا لكون العقار قد سبق عرضه على البيع بالمزاد العلني خلال ثلاث جلسات بالثمن الذي حدده الخبير السابق كما ورد في المقال.

أقترح خصم نسبة 25 % من القيمة لهذا السبب :

$$498.000,00 \text{ درهم} \times 0,80 = 373.500,00 \text{ درهم.}$$

(ثلاثمائة وثلاثة وسبعون ألف وخمسمائة درهم).

وبمضمونه أنهيت مهمتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر في الموضوع.

**تحت جميع التحفظات.**

**الخبير القضائي المحلف**

**مولاي ابراهيم التويتي**