

CHAMI SAMIR

Architecte D.E.S.A.

Urbaniste

Expert près les Tribunaux



53977

شامي سمير

مهندس معماري

خبير لدى المحاكم

تقرير خبرة مرفوع الى السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2020/8103/9956

ملف التنفيذ : 2018/8516/943 - رقم ملف الخبرة : 945

القاضي المقرر : أذ / نكبي مونيير - نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

بناء على القرار الذي تم بموجبه تعييني خبيرا في الملف المشار إلى مراجعه طرته،

يشرفني أن أقدم إلى المحكمة الموقرة تقريرا في الموضوع.

الطالب : القرض الفلاحي المغربي جاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات

و شريكها بهيئة الدار البيضاء. من جهة المدعي

المطلوب : السيد حبان مصطفى - من جهة المدعى عليه

مهمة الخبير :

- 1/ التوجه إلى العقار
- 2/ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته.
- 3/ ذكر التحملات و ذلك بالتنصيص- هل العقار مكري للغير أو مغلقا، أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- 4/ تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار
- 5/ إعداد تقرير في الموضوع

- التوجه إلى العقار قصد معاينته :

توجد العمارة في حي " سباتة " بلوك ف رقم 127 - الطابق الثاني - شارع لهرابيين -  
الدار البيضاء .

كما توضح الصور للواجهة في المرفقات الشقة توجد في الطابق الثاني من عمارة تتكون من  
ثلاث طوابق ذو بناية قديمة . مدخل العمارة ضيق عبر الدرج و يحتوي أيضا على واجهة  
صغيرة الحجم .

فبعد الاتصال بساكن الشقة المقسومة على شقتين و هما السيدة غزلان مكاك الحاملة البطاقة  
الوطنية رقم BH 340726 و تحتوي على غرفة و مطبخ - السومة الكرائية هي 650 درهم  
في الشهر -

الشقة الثانية تحتوي على صالون و غرفة و مطبخ مع السومة الكرائية 500 درهم في الشهر  
مع رهن يساوي 140 000 درهم .

- فإذن العقار مكري للغير . فأقدمية العمارة نحددها في أكثر من 20 سنة

- بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة " المحافظة العقارية لسبيدي عثمان "

يمكن استخلاص العناصر التالية :

\* الملك المسمى " زانكي 4 " - \* مساحة الشقة 49م<sup>2</sup> -  
العقار يحتوي على الرسم العقاري : 48/919 - الرسم العقاري الأصلي D2/11511  
\* أقدمية العقار نحدده في 20 سنة تقريبا -

1 / الرهن الرسمي العقاري المقيد بتاريخ 2009/06/15 من الرتبة الاولى ضمانا لسلف  
مبلغه 450 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد حجابان مصطفى  
لفائدة القرض الفلاحي .

2/ حجز تحفظي بتاريخ 2014/10/23 ضمانا لدين قدره 228000 على كافة الملك ضد السيد  
حجابان مصطفى لفائدة زين العابدين الحامي .

3/ حجز تحفظي بتاريخ 2015/02/12 ضمانا لدين قدره 230000 على كافة الملك ضد السيد  
حجابان مصطفى لفائدة محمد نهير .

4/ انذار عقاري على كافة الملك المذكور.

تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار :

على حسب ما شاهدناه في هذا الحي و لا سيما نوعية السكن للعمارة ،الموقع الذي يوجد فيه العقار في حي ذات طابع شعبي ، و نظرا للأزمة التي يعيشها قطاع العقار بصفة عامة و لا سيما الآثار السلبية التي خلفتها موجة "فيروس كورونا " في تعميق أزمة العقار و اللجوء الى تخفيض القيمة للعقار ، و بعض الإطلاع على الأئمة الحالية المروجة في المنطقة من طرف الوكالات العقارية، و بعد الأطلاع على التقرير الخبرة السابقة، يمكن أن نركز بالأساس على العناصر و المعطيات للبناء الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

فتمن العقار نحدده في 270 000 درهما

### ملاحظة:

على حسب المقاييس الجاري بها العمل ، يمكن التخفيض بعشرين بالمائة (20%) في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو: 216 000.00 درهما تقريبا (مائة وستة عشرة ألف درهما)

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.  
و تفضلوا سيدي الرئيس، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

تحت جميع التحفظات

إمضاء: الخبير شامي سمير

سمير الشامي  
خبير قضائي محلف لدى  
المحاكم المغربية

مرفقات:

- 3 صور لواجهة العمارة و بابها الرئيسي
- 1 صورة طبوغرافية تحدد موقع العقار

