

51041

## محمد المرساوي

خبير قضائي محلف مقبول لدى المحاكم المغربية  
خريج جامعة تولوز بفرنسا  
حاصل على دبلوم الدراسات العليا التخصصية في تسيير المقاولات

2020 دجنر 2

## خبر قضائية

ملف عدد	2020 / 8103 / 27227
أمر رقم	27227 صادر بتاريخ 26 / 11 / 2020
رقم ملف الخبرة	1922
ملف التنفيذ عدد	2015 / 293 مواصلة التنفيذ عدد 2018/924
الطالب	البنك الشعبي المركزي
المطلوب	شركة مودرن كنطراكتين " STE MODERN "CONTRACTING
القاضي المقرر	ذ / اعمر و الحيلولي

## قرار الخبرة

نسخة طبق الأصل

41 درب الأحباس محج الملكي المشور - الدار البيضاء

☎ : 05.22.31.70.67. /GSM: 06.63.64.12.02.E.MAIL: smoussaoui55@yahoo.fr

سعد الموساوي  
خبير قضائي محلف مقبول لدى المحاكم المغربية  
خريج جامعة تولوز بفرنسا  
حاصل على دبلوم الدراسات العليا التخصصية في تسيير المقاولات

الدار البيضاء في: 2020-12-24

ملف عدد	2020 / 8103 / 27227
أمر رقم	27227 صادر بتاريخ 26 / 11 / 2020
رقم ملف الخبرة	1922
ملف التنفيذ عدد	2015 / 293 مواصلة التنفيذ عدد 2018/924
الطالب	البنك الشعبي المركزي
المطلوب	شركة مودرن كنفراكتين "STE MODERN CONTRACTING"
القاضي المقرر	ذ / اعمر الحيلولي

### تقرير خبرة

مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي هذا المتعلق بالقضية المشار إليها طرته والتي سبق لكم أن عينتموني خبيرا فيها.

### المهمة الممندة إلى الخبير

الوقوف على العقار المسمى " 07 س 099" موضوع الرسم العقاري عدد 45/52353 الكائن بإقامات بدر المجموعة السكنية رقم 11 العمارة رقم 99 الشقة رقم 7 الطابق الثاني عين السبع قرب مسجد بدر و خلف مرجان عين السبع الدار البيضاء ، وذلك لتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للخير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، و على ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

## القيام بالمهمة

### 1- الانتقال و وصف العقار موضوع الخبرة.

عملا بمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، فإنه فور توصلي بهذه المهمة، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة الكائن بالعنوان أعلاه و ذلك لمعاينته و تحديد الثمن الانطلاقي لبيعه بالمزاد العلني. عند زيارتي للعقار موضوع الخبرة وجدت الشقة مغلقة مما اضطررت الانتقال إلى المحافظة العقارية لعين السبع الحي المحمدي للإطلاع على ملف العقار موضوع الإنجاز.

اتصل بي السيد العلوي مولاي اسماعيل هاتفيا و صرح لي بأنه يكتري الشقة من المنفذ عليها شركة مودرن كنطراكتين في اسم شركة "MONDE ESPRIT CONSEIL" بسومة كرائية شهرية قدرها 1000,00 درهم و أدى للمنفذ عليها مبلغ تسبيق غير مسترد مقابل تخفيض السومة الكرائية في مبلغ قدره 20.000,00 درهم.

وسجل الشركة "MONDE ESPRIT CONSEIL" في السجل التجاري تحت عدد 307029 و كذلك بالرسم المهني تحت عدد 37964500 و التعريف الضريبي تحت عدد 15180808 و التعريف الموحد للمقاولات تحت عدد 000083602000033 في العنوان إقامة بدر م.س. 11 العمارة رقم 99 الشقة رقم 7 عين السبع.

العقار موضوع الرسم العقاري عدد 45/52353 املك المسمى " 07 س 099 « املكون من:

- القسم المفروزة رقم 48 مساحتها 55 م<sup>2</sup> المشتملة على شقة للسكن بالطابق الثاني من العمارة رقم 99 في إطار الملكية المشتركة.
- و بحصة 10000/770 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 1714/16.43 من الأجزاء المشتركة في الإقامة و 10000/96 من املك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 45/52039 املكون من الإقامة الكائنة بالبيضاء عين السبع.

الشقة تشتمل على صالون، غرفتين، مطبخ، و مرحاض، وهي في ملك المنفذ عليها شركة مودرن كنطراكتين.

العمارة تتألف من طابق سفلي و 4 طوابق علوية و سطح، و تقع في منطقة تتوفر على جميع التجهيزات الأساسية و الضرورية للحياة.

### 2- تحديد القيمة الحقيقية للعقار

- ▽ بناء على الزيارة التي قمت بها للعقار موضوع الخبرة.
  - ▽ بناء على المنطقة التي يوجد بها العقار و هي منطقة بها سكن اجتماعي و اقتصادي.
- فإنني أحدد ثمن المتر المربع المغطى للشقة في مبلغ 4500,00 درهم.

القيمة الحقيقية للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 45/52353:

$$247.500,00 \text{ درهم} = 4500,00 \text{ درهم} \times 55 \text{ م}^2 =$$

2

نسخة طبق الأصل

### 3- تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني

أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار في ثمنه الحقيقي مع تخفيض منه نسبة 25 % لبيعه بالمزاد العلني:  
 $247.500,00 \text{ درهم} \times 0,75 = 185.625,00 \text{ درهم}$

و عليه أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 45/52353 املك المسمى " 07 س 099 الكائن بإقامات بدر المجموعة السكنية رقم 11 العمارة رقم 99 الشقة رقم 7 الطابق الثاني عين السبع قرب مسجد بدر و بخلف مرجان عين السبع الدار البيضاء ، و هو عبارة عن شقة للسكن تبلغ مساحتها 55م<sup>2</sup>، توجد بالطابق الثاني مكرأة للغير بسومة كرائية شهرية قدرها 1000,00 درهم ، و ذلك لبيعها بالمزاد العلني في مبلغ ما يعادل قدره:

الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 45/52353 بالمزاد العلني ما يقارب:

185.000,00 درهم

وبهذا تكون مهمتي قد انتهت ويبقى لمحكمتم الموقرة الرأي السديد في الموضوع.

تحت جميع التحفظات  
الخبير القضائي سعد الموساوي

سعد الموساوي

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية  
41، درب الأحياس محج الملكي المشور البيضاء  
الهاتف: 05 22 31 70 67/06 63 64 12 02  
Email: smoussaoui55@yahoo.fr

المرفقات:

- نسخة من عقد كراء و التزام المؤرخ في 2015/06/22 بين شركة مودرن للمقاولات و " MONDE ESPRIT CONSEIL "
- نسخة من سجل التجاري.
- نسخة من رقم التعريف الضريبي.
- نسخة من شهادة التسجيل في الرسم المهني.

41 درب الأحياس محج الملكي المشور - الدار البيضاء

☎: 05.22.31.70.67. /GSM: 06.63.64.12.02.E.MAIL: smoussaoui55@yahoo.fr