



40650

**السيد رئيس المحكمة  
التجارية بالرباط**

**نجيب أسكير**

خبير قضائي محلف لدى المحاكم  
عضو المكتب المسير للجمعية الوطنية  
للحبراء المحلفين لدى المحاكم  
عضو بالمجلس الوطني لخبراء العدل.  
العنوان : 11 زنقة ضاية الرومي الشقة  
7 أكدال الرباط  
06-64-67-32-60

**الموضوع** : تقرير خبرة.**الرجوع** : ملف الحجز التنفيذي عدد 2020/28/442.**القاضي المقرر** : الأستاذ محمد ملحاوي رئيس المحكمة التجارية بالرباط.**لفائدة** :

بين : القرض الفلاحي للمغرب.

**تنويمان عنه** : الأستاذتان بسمات والعراقى المحاميتين بهيئة الدارالبيضاء .**ضد** :

السيد حسن سميري بن لكبير.

**عنوانه** : تجزئة عبادي، بريكة رقم 108، محرج مولاي الحسن الأول تمارة .

**سلام تام بوجود مولانا الإمام**

وبعد تبعا لقرار محكمتكم المؤرقة حول تعيني كخبير في هذه القضية المشار إليها في المرجع أعلاه ، يشرفني أن أحيط سيادتكم علما بأنني قمت بإنجاز المطلوب وتجدون رفقته تقريرا بذلك.





# الفهرس

I - **تقديم**

II - **المطلوب إنجازه .**

III - **تفاصيل الخبرة**

IV - **نتائج العمليات .**

# تفاصيل الخبرة

## المطلوب إنجازه:

إشعار جميع الأطراف ، الإطلاع على الرسم العقاري ومعرفة هل هناك تحملات عليه ونوعها - الخروج إلى عين المكان الموجود به العقار ووصفه بدقة وموقعه بالضبط - التأكد منه وتحديد مشتملاته وهل وقع فيه تغيير من وقت الرهن إلى يوم الخبرة - من يشغله وما هو وجه الاستغلال - البحث هل مكري للأغيار وما هو ثمن الكراء - تحديد ثمن انطلاق بيته بالزاد العلني بناءً على موقعه ومشتملاته بالمقارنة مع أئمنة العقارات المجاورة ومراعاة الظروف الاقتصادية العامة - نامر بإنجاز الخبرة دون استدعاء الأطراف.

### أ-الانتقال إلى عين المكان لإنجاز المطلوب في الخبرة :

قمنا بالانتقال إلى عين المكان حيث يتواجد العقار موضوع هذه الخبرة وذلك بشارع مولاي الحسن الأول ، إقامة أنس 07 ، الطابق الثالث رقم 07 ، تمارة حيث وجدنا به مستغله المدعي (حسب قوله) بوغابة لحسن والذي بعدما عرفناه بمضمون الخبرة وطبيعة المهام المسندة إلينا في هذا المضمار قام بتسهيل مأموريتنا .

ويتعلق الأمر بالملك المدعي «أنس 7/7» ذي الرسم العقاري  
عدد 38/49.671.

### ب-نتائج العمليات :

#### 1-طبيعة العقار؟

شقة سكنية تتواجد بالطابق الثالث للعمارة.

#### 2- المساحة الإجمالية للشقة؟

وتبلغ 89 متر مربع منها 08 أمتار مربعة تتواجد خارج حدود العقار.

### 3 - مرفاق هذه الشقة؟

وتجدها تتكون من صالون وسيجور وغرفتين ومطبخ وبهoin وشرفة ودوش ومرحاض.

### 4 - من يستغل هذه الشقة؟

المدعو بوعابة لحسن مع أفراد عائلته وذلك مقابل رهن بقيمة 250.000,00 درهم دون كراء (حسب إفادته).

### 5 - تحملات العقار؟

-الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2008/03/24(سجل 69 عدد 930) من الرتبة الاولى ضمانا لسلف مبلغه 430.000,00 درهم من طرف حسن سميري بن لكبير لفائدة القرض الفلاحي للمغرب على كافة الملك المذكور.

-الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/09/24(سجل 82 عدد 946) من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 150.000,00 درهم من طرف حسن سميري بن لكبير لفائدة القرض الفلاحي للمغرب على كافة الملك المذكور

-حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/07/27(سجل 134 عدد 1497) ضمانا لدين قدره 180.000,00 درهم على كافة الملك المذكور ضد حسن سميري بن لكبير لفائدة ليلى نبيل.  
-حجز تنفيذي.

### **ج - الخصائص العامة والمختلفة للعقار؟**

- ملكه محفظ.
- يتواجد قرب المرافق وال محلات التجارية.
- يتواجد بالطابق الثالث لعمارة .
- مثقل بتحملات قانونية وقضائية.

- بناء بنايته ليس بالجديد الحالي .(non actuellement neuf)

#### د - تحديد القيمة الكلية الحالية للعقار ؟

تبعاً للعناصر السابق ذكرها وحصرها المتعلقة بالخصائص العامة والمختلفة لهذا العقار وبعد والإستفسار عن قيمة بيوتات الشقق المشابهة والمماثلة المتواجدة في نفس الجهة والتي لها نفس القواسم والسمات المشتركة لدى الجهات المعنية ولدى الوكلا العقاريين والمهتمين بشؤون هذا القطاع وبعد الأخذ أيضاً بعين الاعتبار بحالة سوق العقار حالياً خلصنا بأنها بمعدل 7.500.00 درهم للمتر المربع الواحد.

إذا :

$$7.500.00 \text{ درهم} \times 89 \text{ متر مربع} = 667.500,00 \text{ درهم}$$

هـ - تحديد ثمن انطلاق بيع العقار ذي الرسم العقاري عدد 38/49.671  
بالمزاد العلني وذلك بعد تخفيض نسبة 25% من قيمته الإجمالية:

$$667.500,00 \text{ درهم} \times 0,75 = 500.625,00 \text{ درهم}$$

(خمسماة ألف وستمائة وخمسة وعشرون درهماً)

وبه تم الإنجاز....  
ولحكمكم الموقرة واسع النظر

- صورة فتوغرافية رقم (1) لمدخل الإقامة (أنس 7) التي تحوي الشقة رقم 7 . مع ذكر التحيات  
الملائكة مع ذكر التحيات  
الثبيط القضائي الملحف  
نجيبة أستير



#### الرفقات :

- صورة فتوغرافية رقم (2) لباب مدخل الشقة.