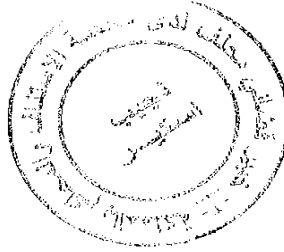


66004



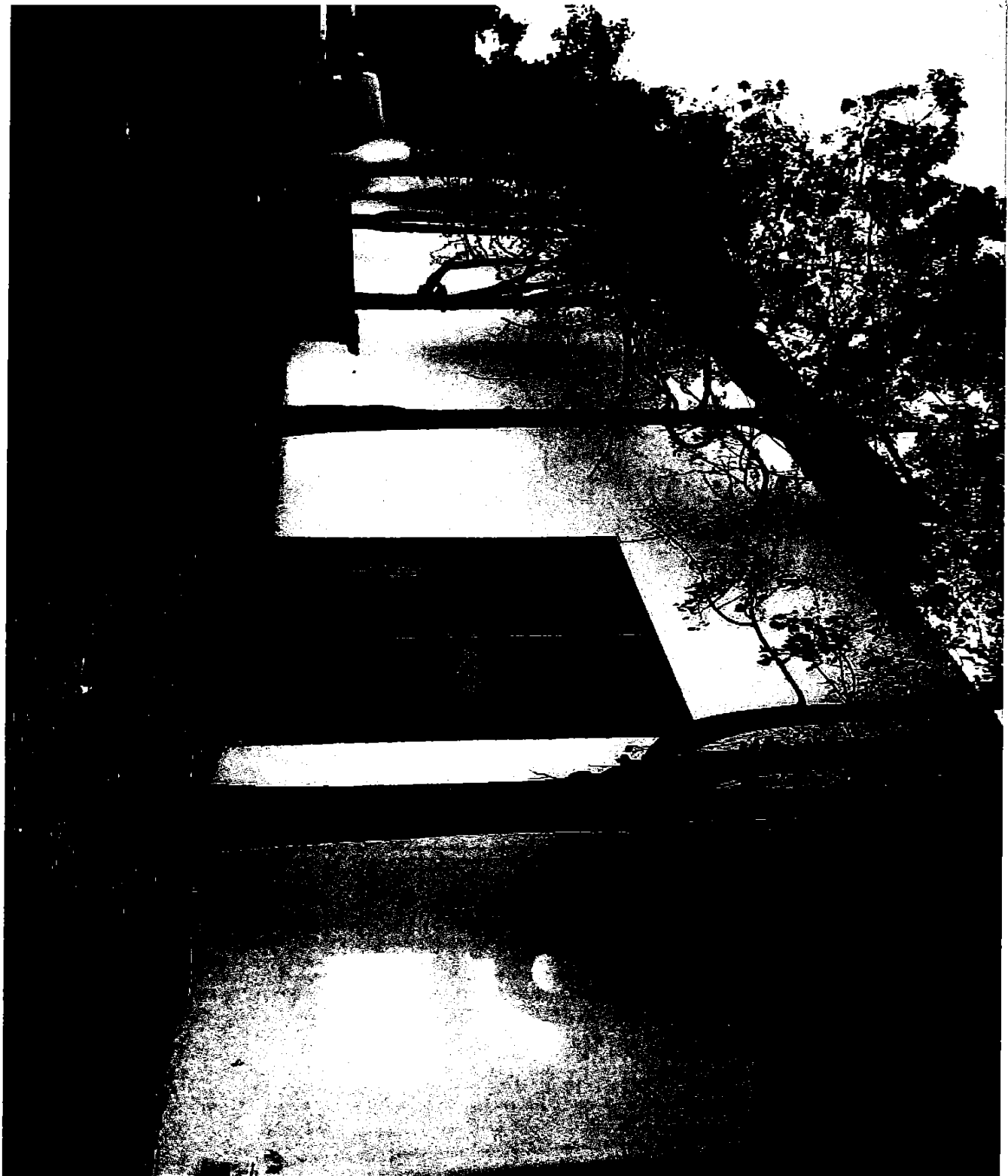
السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط

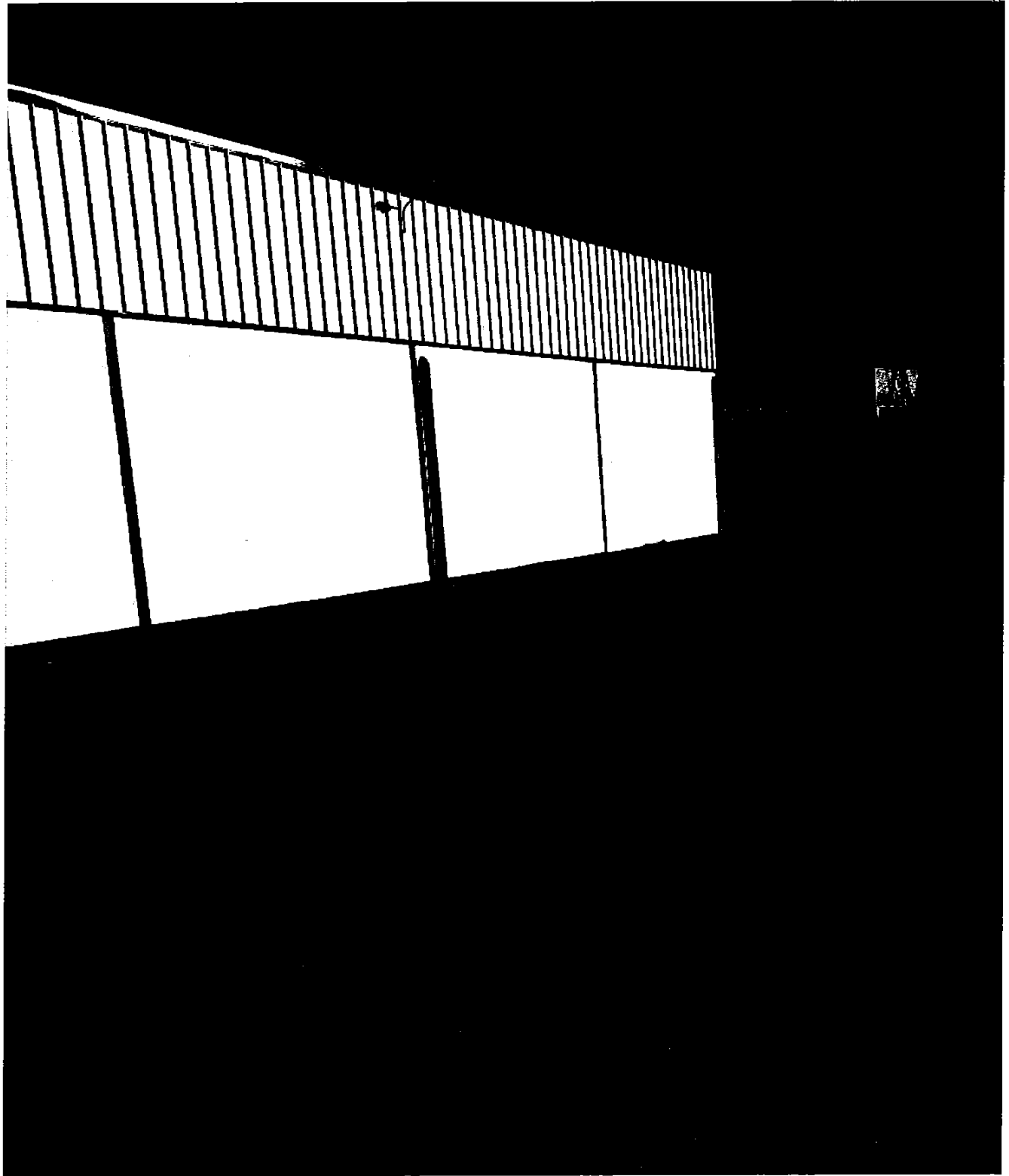
نجيب أسكير
خبير قضائي محلف لدى المحاكم
عضو المكتب المسير للجمعية الوطنية
للخبراء المحلفين لدى المحاكم
عضو بالمجلس الوطني لخبراء العدل.
العنوان : 11 زنقة ضاية الرومي الشقة
7 أكداال الرباط
06-64-67-32-60

الموضوع : تقرير خبرة.
المرجع : ملف عدد 2018/28/515.
القاضي المقرر : الأستاذ محمد ملجاوي رئيس المحكمة التجارية بالرباط.
لفائدة :
بين : القرض الفلاحي للمغرب.
تنوب عنه : الأستاذة بسمات فاسي فهري وشريكتها المحامية بهيئة
الدار البيضاء
من جهة
وبين : شركة سافورة في شخص ممثلها القانوني السيد عبدالسلام السريعي.
عنوانها : 15 زنقة VIMY ، حي فلسطين الدار البيضاء.
من جهة أخرى

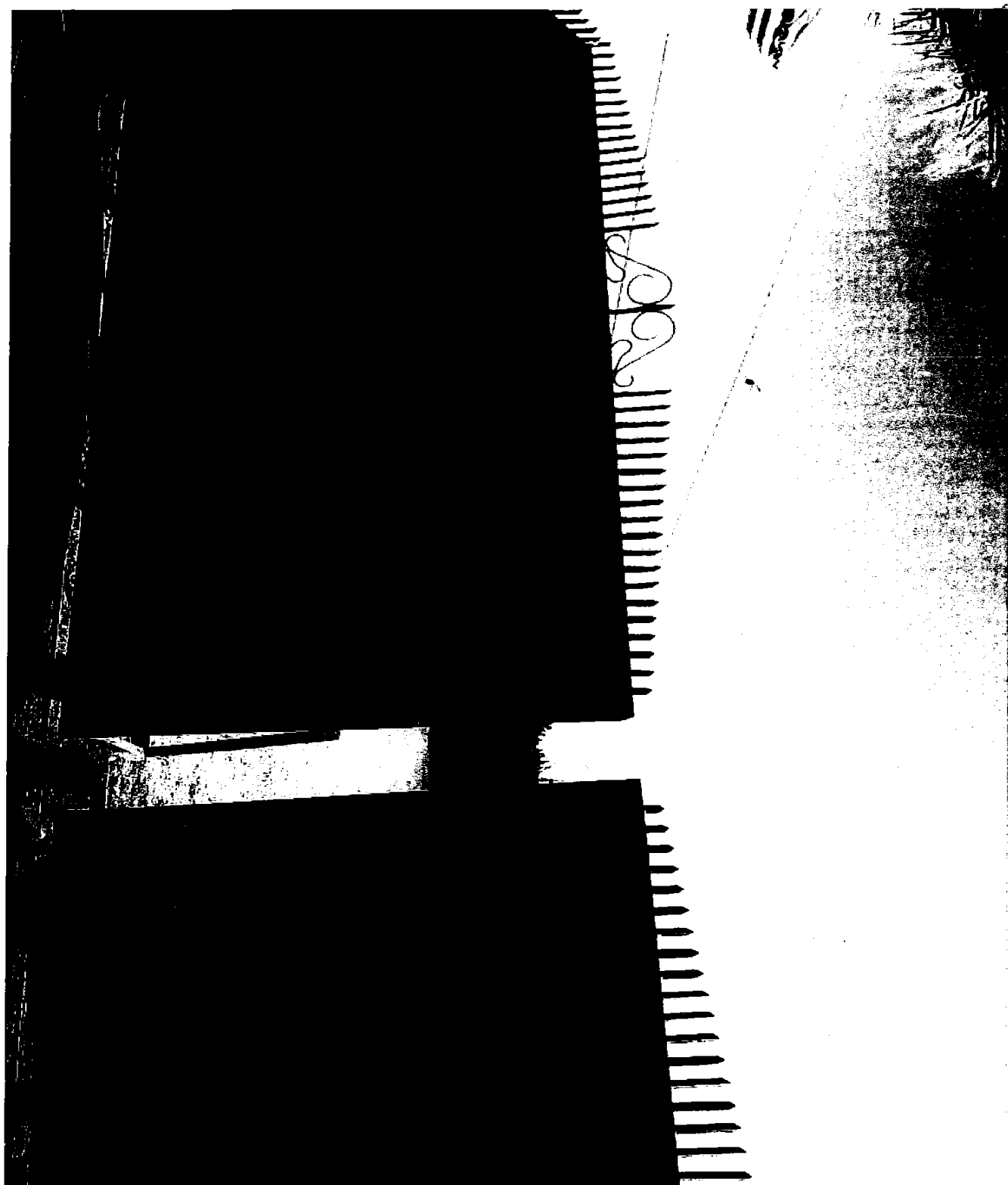
سلام تام بوجود مولانا الإمام

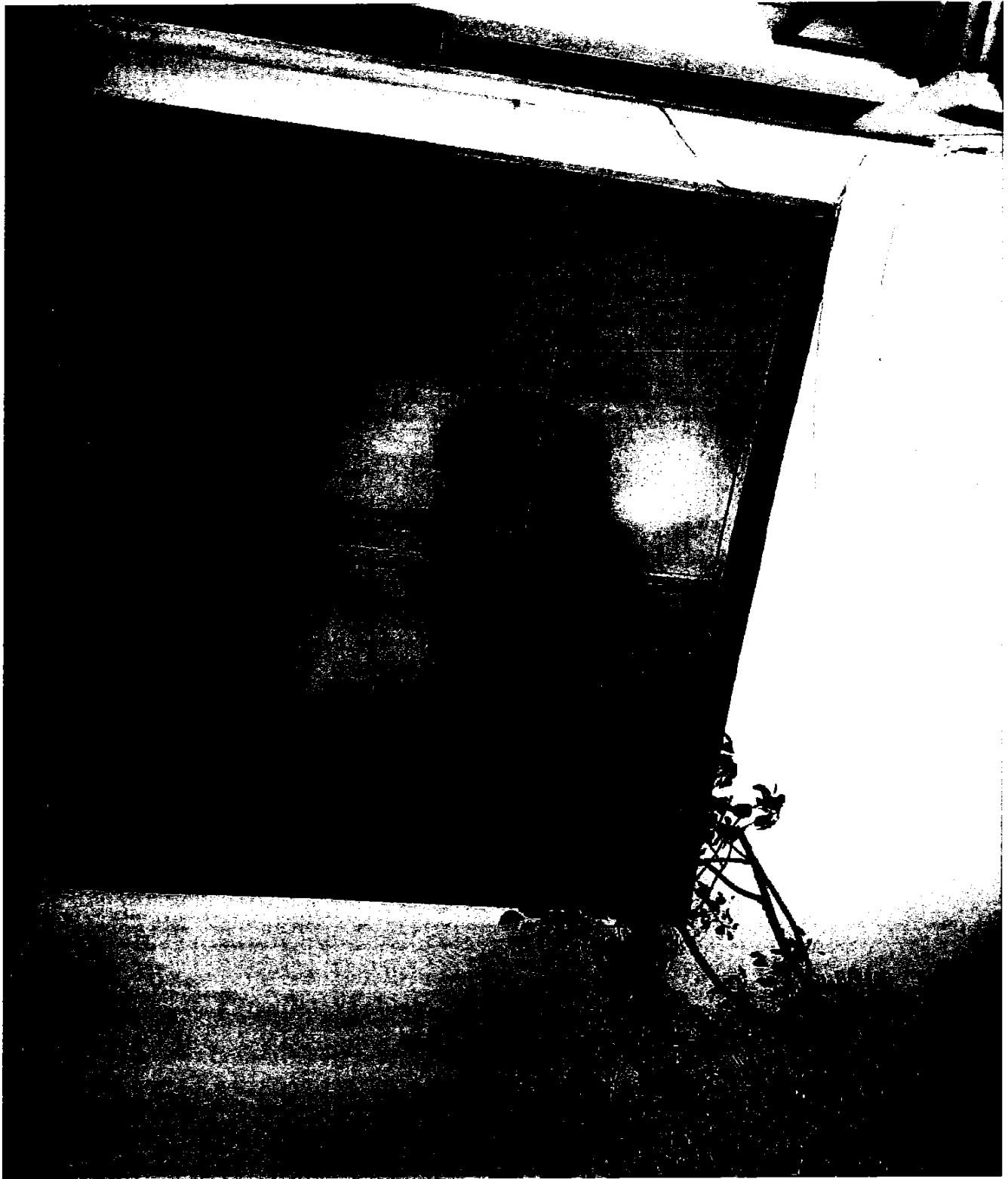
وبعد تبعا لقرار محكماتكم الموقرة حول تعييني كخبير في هذه القضية
المشار إليها في المرجع أعلاه ، يشرفني أن أحيط سيادتكم علما بأنني قمت
بإنجاز المطلوب وتجدون رفقته تقريراً بذلك.











الفهرس

I - تقديم

II - المطلوب إنجازہ .

III - تفاصيل الخبرة

IV - نتائج العمليات .

تفاصيل الخبرة

المطلوب إنجازه:

إشعار جميع الأطراف ، الاطلاع 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 الإستغلال - البحث هل مكري للأغيار وما هو ثمن الكراء - تحديد ثمن انطلاق بيعه بالمزاد العلني في حدود الحقوق المشاعة للسيد عبدالسلام السريعي بناء على موقعه ومشتملاته بالمقارنة مع أئمة العقارات المجاورة ومراعاة الظروف الاقتصادية العامة.
- تأمر 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 بعين الروز الصخيرات والذي وجدناه مقفلا بعد رن الجرس بالباب وقد قمنا وأمام هذه الحالة بالإعتماد على المعطيات الواردة في شهادة ملكيته في تحديد مساحته ونسبة الحقوق المشاعة المملوكة للممثل القانوني لشركة سافورة وكذا على المعاينة الخارجية وأخذ و صور فتوغرافية بذلك. ويتعلق الأمر بالحقوق المشاعة المملوكة للسيد عبدالسلام السريعي بنسبة 9216/8376 بالعقار المدعو «البيكر» ذي الرسم العقاري عدد R/5867.

ب- نتائج العمليات:

1- طبيعة العقار حسب ما جاء في شهادة ملكيته وتبعاً

للمعاينة الميدانية؟

أرض فلاحية بمساحة 01 هكتار و 27 آر بها بنايات وهي على شاكلة

مستودعات مع مرافق خارجية مع كامل التحفظات بسبب عملية الإحداث الطبوغرافية.

2 - من يمتلك هذا العقار؟

يملك فيه الممثل القانوني لشركة سافورة السيد عبدالسلام السريعي حقوقا مشاعة بنسبة 9216/8376 .

3 - من يستغل هذا العقار؟

شركة سافورة في حدود الحقوق المشاعة لمثلها القانوني السيد عبدالسلام السريعي حسب الإفادة المستقاة بعين المكان.

4 - تحملات العقار ؟

-الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/09/23(سجل 43 عدد 909) من الرتبة الاولى ضمانا لسلف مبلغه 1.800.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة العائدة للمدين من طرف عبدالسلام السريعي لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.

- الرهن الرسمي المسجل بتاريخ 2009/10/20(سجل 6 عدد 1929) من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 3.000.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة العائدة للمدين من طرف عبدالسلام السريعي لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.

- الرهن الرسمي المسجل بتاريخ 2010/06/04(سجل 8 عدد 939) ضمانا لسلف مبلغه 1.000.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة العائدة للمدين علما أن هذا المبلغ يشمل رسوم عقارية عدد 156/38 - 13765/38 و 17348/38 من طرف عبدالسلام السريعي لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.

- الرهن الرسمي المسجل بتاريخ 2011/03/11 (سجل 11 عدد 655) ضمانا لسلف مبلغه 3.000.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة العائدة للمدين من طرف عبدالسلام السريعي كفيل شركة «سافورة» (ش،م.م) لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- الرهن الرسمي المسجل بتاريخ 2011/10/26 (سجل 13 عدد 1221) ضمانا لسلف مبلغه 2.000.000,00 درهم على كافة الحقوق المشاعة العائدة للمدين من طرف عبدالسلام السريعي كفيل شركة «سافورة» (ش،م.م) لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- إنداز عقاري بمثابة حجز تنفيذي.

ج - الخصائص العامة والمختلفة للعقار؟

- يقرب لبعض المرافق (محطة الخدمات) طريق رئيسي وهو بجانب (مسجد).
- شكل أرضه الهندسي ممدد في غالبية المساحة.
- له واجهة رئيسية.

د - تحديد القيمة الكلية للعقار (أرض ومنشآت) ؟

تبعا للعناصر السابق ذكرها وحصرها والمتعلقة بالخصائص العامة والمختلفة لهذا العقار وبعد الاستفسار عن قيمة بيوعات العقارات المشابهة والمائلة والمتواجدة في نفس الجهة والتي لها نفس القواسم والسمات المشتركة لدى الجهات المعنية ولدى الوكلاء العقاريين والمهتمين بشؤون هذا القطاع وبعد الأخذ أيضا بعين الاعتبار بحالة سوق العقار حيث العرض يغلب الطلب حاليا خلصنا بأنها بمعدل 31.750.000,00 درهم (أرض و منشآت).

هـ- تحديد القيمة الإجمالية للحقوق المشاعة المملوكة للسيد عبدالسلام السريعي في حدود نسبة 9216/8376 :

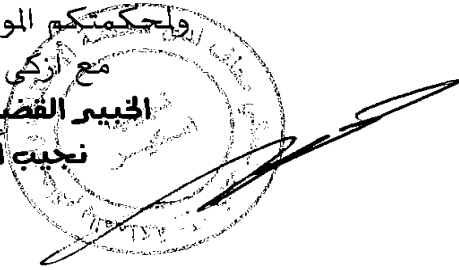
31.750.000,00 درهم x نسبة 8376 = 28.856.119,79 درهم

9216

و- تحديد ثمن انطلاق بيع الحقوق المشاعة المملوكة للسيد عبدالسلام السريعي بالعقار ذي الرسم العقاري عدد R/5867 بالمراد العلني وذلك بعد تخفيض نسبة 30% من قيمته الإجمالية:

28.856.119,79 درهم x 0,7 = 20.199.283,85 درهم

وبه تم الإنجاز....
ولحجكم الموقرة واسع النظر
مع أزكي التحيات
الخير القضائي المحلف
نجيب أسكير



المرفقات:

- صور فتوغرافية