

78008



Mustapha Maddah
Expert Judiciaire National

مصطفى مداح
خبير قضائي وطني

تقرير الخبرة
Rapport d'Expertise

المحكمة : التحاليل - تم بالدار البيضاء

ملف عدد : 2019/8103/37460

ملف التنفيد عدد : 2019/8516/2817

بتاريخ :

المدعي : البنك الشعبي المغربي

المدعي عليه : السيد حسن بوجديل

Lotissement Mandarona 1, N° 38 - Sidi Maârouf - Casablanca

Tél.: 05 22 78 79 87 - GSM : 06 61 14 61 80

الدار البيضاء في: 2020/01/27

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف عدد: 2019/8103/37460

ملف التنفيذ عدد: 2019/8516 /2817

القاضي المقرر: ذ/ مونير نكبي

الى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء



الطالب: البنك الشعبي المركزي
نائبه ذة/ بسمات و ذة/ عراقي

ضد

المطلوب: السيد حسن بوديل

سيدي الرئيس المحترم،

يشرفنا بأن نرفع الى جنابكم بعده تقريرنا هذا المتعلق بالملف المشار الى مراجعه على الهامش .

مأمورية الخبرة

❖ التوجه إلى العقار الملك المسمى "الدروة 4/292" ذي الرسم العقاري عدد: 53/41191 و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه و على ضوء ذلك، تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة، و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

عمليات الخبرة

1- التوجه إلى العقار الملك المسمى " الدروة 4/292" ذي الرسم العقاري عدد: 53/41191 و الوصف:
بمجرد توصلنا بأمر تعييننا توجهنا إلى مصلحة المسح الطبوغرافي و الخرائطية ببرشيد للاطلاع على الملف الخاص بالعقار ذي الرسم العقاري عدد: 53/41191.
و من خلال دراسته تبين لنا بأنه يوجد بجماعة الدروة تجزئة مخلوف الرقم 292 إقليم برشيد.
و بعد ذلك توجهنا إلى العنوان المذكور و من خلال المعاينة الميدانية تبين لنا بأن العقار المعني عبارة عن شقة توجد بالطابق الثاني لبناية سكنية تتكون من سفلي تجاري و ثلاثة طوابق و سطح

و تقع على زاوية زنقتين.
تبلغ مساحة الشقة 54 سنتييار و تشتمل على المرافق التالية:
صالون - غرفة بها شرفتان - مطبخ به شرفة - مرحاض به دوش - بهو صغير - حالتها البنائية تبدو
حسنة تبعا للمواد المستعملة في تزيينها و هي مكررة للسيد مصطفى عدنان بسومة شهرية قدرها
1.500.00 درهم حسب تصريح زوجة المكثري (بذكرها).

- دراسة شهادة الملكية :

يستنتج من دراسة شهادة الملكية الصادرة عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية ببرشيد أنها تتعلق
بالمالك المسمى "الدروة 4/292" ذي الرسم العقاري عدد: 53/41191 المتكون من :
- القسمة المفروزة رقم 6+6 مساحتها 54 سنتييار المشتملة على الشقة بالطابق الثاني.
- 10000/1322 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد: 53/31133
المتكون من العمارة الكائنة بالدروة .
و هو في اسم : السيد حسن بوديل

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/18 (سجل: 47 عدد: 2314) من الرتبة الأولى ضمانا
لسلف مبلغه: ثلاثمائة ألف درهم (300.000.00 درهم) على كافة الملك المذكور.
من طرف حسن بوديل:
لفائدة:

- البنك الشعبي للدار البيضاء.

تقدير قيمة العقار:

- حيث أن العقار له رسم عقاري خاص به و هو عبارة عن شقة تبلغ مساحتها المغطاة بالبناء 54 سنتييار.
- حيث أن الشقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة و أن حالتها البنائية تبدو حسنة.
- حيث أنها تقع بالطابق الثاني لبناية تتكون من سفلي تجاري و ثلاثة طوابق و سطح و لها واجهتان.
و نظرا لأنها تقع بتجزئة مخلوف (الدروة).
بعد البحث الميداني و التحريات التي قمنا بها بالمنطقة لأجل معرفة قيمة العقارات في تلك الناحية
و على الخصوص العقارات المماثلة.
فإننا سنقدر قيمة هذه الشقة على أساس مبلغ 5750 درهم للمتر المربع كما يلي:

54 سنتييار × 5.750.00 درهم = 310.500.00 درهم.

تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

فإننا سنحدد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني و ذلك بخصم نسبة 25 % من ثمنه الحقيقي كما يلي :

$$310.500.00 \text{ درهم} \times \frac{25}{100} = 232.875,00 \text{ درهم}$$

نحددها إجماليا و جزافيا في مبلغ 230.000.00 درهم



ذكر من يشغل العقار:

تبعا للمعاينة التي قمنا بها في عين المكان, تبين لنا بأن العقار مستغل من طرف المكثري السيد مصطفى عدنان حسب تصريح زوجته .

هذا ما توصلنا اليه بدليل نظرنا و برهان معرفتنا و ما أدى اليه اجتهادنا و تحرياتنا و به ننهي مهمتنا و يبقى لمحكمتمكم الموقرة واسع النظر في الفصل و القول.

تحت جميع التحفظات
الخبير : مصطفى مداح

المرفقات :

- نسخة مصورة من شهادة الملكية.
- صور فوتوغرافية.

