

54012

العربي أولخير
خبير قضائي وطني
مقبول لدى محكمة النقض
" الشؤون العقارية "

نسخة مطابقة للأصل

OULKHIR LARBI

Expert Judiciaire National
AGREE PRES LA COUR DE CASSATION
" Affaires Immobilières "

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء
ملف رقم : 2020/8103/5857
ملف الخبرة رقم : 547
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1033
القاضي المقرر : الأستاذ اعمرو الحيدولي
القرض الفلاحي للمغرب
ضد : السيد إبراهيم العالمي

☒ Jamila 7 Rue 14 N° 30
Sbata - Casablanca

☒ جميلة 7 الزنقة 14 الرقم 30
اسباتة - الدار البيضاء

☎ 05.22.38.98.79
☎ 06.61.31.80.83

نسخة مطابقة للأصل

الدار البيضاء في : 10 مارس 2020 Casablanca, le :

تقرير خبرة في قضية :

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب

المطلوب : السيد إبراهيم العالمي

ملف رقم 2020/8103/5857

ملف الخبرة رقم 547

ملف التنفيذ رقم 2017/8516/1033

بناء على الأمر الصادر بتاريخ 2020/02/21 عن الأستاذ اعمر الحيلولي نائب السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الذي توصلت به بتاريخ 2020/03/05 ، عينت في هذه القضية قصد القيام بمهمة:

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 53/53283 الكائن ببرشيد و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، و على ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

و تنفيذًا لمهمة الخبرة قمت بالعمليات التالية :

1 - بحث لدى المحافظة العقارية :

اتصلت بمصلحة ضبط مواقع الأملاك (Cadastre) بالمحافظة العقارية لبرشيد و بعد الإطلاع على التصميم الطبوغرافي للشقة موضوع هذه الخبرة تمكنت من التعرف على موقعها بتجزئة الفتح الزنقة 3 العمارة رقم 11 البقعة رقم 59 .

نسخة مطابقة للأصل

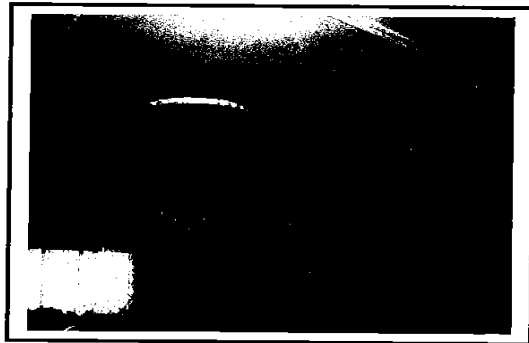
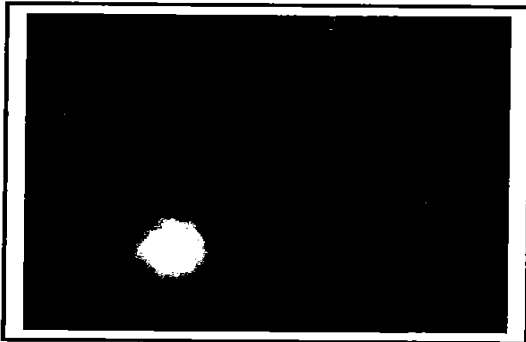
العربي أولخير
خبير قضائي وطني
مقبول لدى المجلس الأعلى للقضاء
جمعية 7 زنقة 14 رقم 30 قرية الجماعا
الدار البيضاء الهاتف: 05 22 38 98 79

2 - الانتقال إلى عين المكان :

في يوم 06 مارس 2020 على الساعة 12:30 انتقلت إلى الشقة موضوع الخبرة الكاتنة ببرشيد تجرئة الفتح الزنقة 3 العمارة 3 الطابق الأول و هناك وجدت سيدة أخبرتني بأنها زوجة السيد طارق رفاق مكثري الشقة و لما عرفتها على شخصي و أطلعتها على مهمة الخبرة التي كلفت بها قالت لي بأن زوجها مكثري للشقة من المنفذ عليه السيد إبراهيم العالمي بموجب عقد كراء مؤرخ يوم 2019/09/28 بقيمة كرائية شهرية قدرها ستمائة درهم ابتداء من تاريخ 2017/10/01 لمدة ست سنوات تنتهي بتاريخ 2023/09/30 و مقابل تخفيض السومة الكرائية دفع ما قدره 90.000,00 درهم يبقى بذمة المالك إلى غاية انتهاء المدة الكرائية يلتزم بإرجاعه إلى المكثري عند تسليمه الشقة فارغة من يد المكثري و قدمت لي نسخة من عقد الكراء المذكور ، و سمحت لي بالدخول إلى الشقة و معاينة و مسح مرافقها .

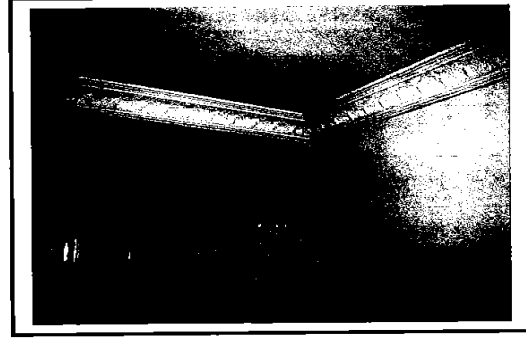
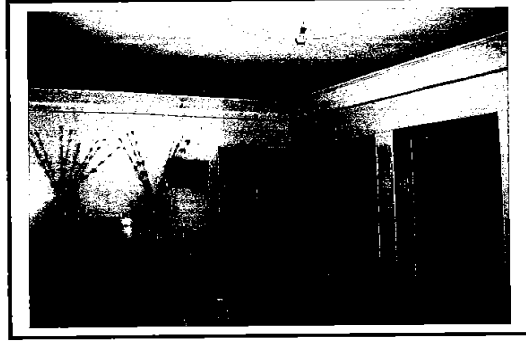
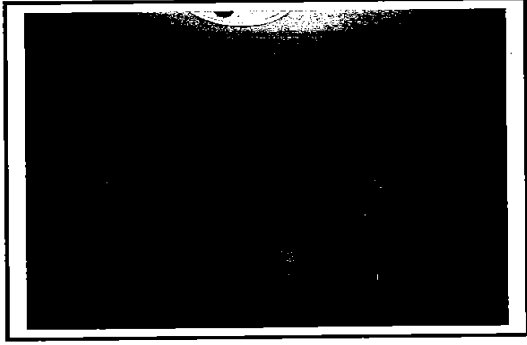
3 - وصف الشقة :

تحتوي على صالون مساحته (4,10×5,10م) و غرفة مساحتها (2,90×4,90م) و شرفة مساحتها(0,65×2,90م) و غرفة ثانية مساحتها (3,40×3,60م) و شرفة مساحتها (0,70×2,10م) و حمام داخل الغرفة مساحته (2,00×1,10م) و غرفة ثالثة مساحتها (3,60×3,70م) فيها بلاكار مساحته (2,00×0,60م) و بهو مساحته (2,70×3,10م) + (2,40×4,20م) و مطبخ مساحته (3,90×2,90م) و مدخل بين المطبخ و الغرفة مساحته (1,80×1,00م) و مرحاض مساحته (2,30×1,40م) ، تبلغ مساحة الشقة 110 متر مربع . أرضية الشقة بالزليج الاصطناعي ، السقف بالجبس ديكور ، النجارة الخشبية في الأبواب خشب أحمر مبرنق ، النوافذ بالألمنيوم أبيض ستائر بلاستيكية ، الصباغة في الصالون ستيكو و باقي المرافق نوع لاكي . الحالة البنائية العامة للشقة تبدو من النوع متوسط الجودة . و فيما يلي صور فوتوغرافية لمرافق الشقة :

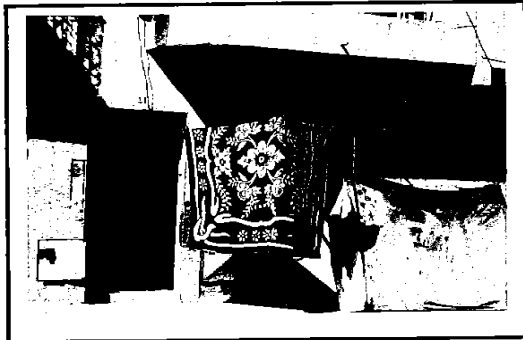


نسخة مطابقة للأصل

العربي أولخير
خبير قضائي وطني
مستقبل لدى المجلس الأعلى للقضاء
بمسيلة 7 زنقة 14 رقم 30 قرية الجماعة
الدار البيضاء الهاتف: 05 22 38 98 79



و فيما يلي صور فوتوغرافية للبنية التي توجد فيها الشقة :



صورة لباب العمارة



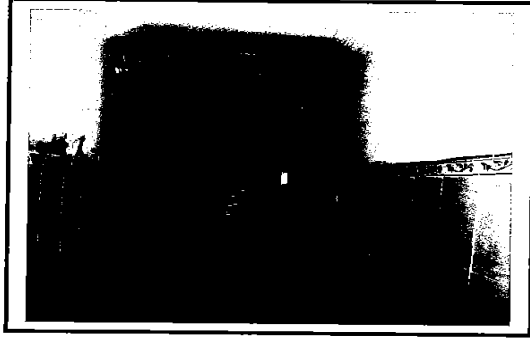
صورة للعمارة

نسخة مطابقة للأصل

العقار في أوغليخير
تجبر قضاة وطني
مجلس الأعلى للقضاة
مسجلة 7 زقة 14 رقم 30 قرية الجماعة
الدار البيضاء الهاتف 22 38 98 79



صورة لباب الشقة



صورة لمدخل العمارة

و بالنسبة لموقع العقار ، فإنه يوجد في بناية تتألف من طابق أرضي و ثلاثة طوابق فوقية كل طابق يحتوي على شقة واحدة ، بتجزئة الفتح ، هذه التجزئة حديثة النشأة و تعتبر من الأحياء الجديدة في مدينة برشيد بالقرب من شارع إبراهيم الروداني و محج طرفة بن كعب ، و هو موقع مخصص لتجزئات سكنية اقتصادية . و فيما يلي صور فوطوغرافية للزقة التي يوجد فيها العقار و الأزقة المجاورة :



4 - تقدير قيمة العقار :

إن العقار عبارة عن شقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة تبلغ مساحتها 110 متر مربع ؛

واعتبارا لعدد المرافق التي يحتوي عليها و هي صالون و ثلاث غرف و شرفتين بمهو و مطبخ و مدخل و حمام و مرحاض ؛

و نظرا لأنها توجد في الطابق الأول لبناية تتألف من طابق أرضي و ثلاثة طوابق فوقية ؛

و اعتبارا لحالتها البنائية التي تبدو حديثة من النوع متوسط الجودة ؛

و نظرا لأنها تقع بمدينة برشيد بتجزئة الفتح في موقع حديث النشأة مخصص لتشييد بنايات اقتصادية ؛

و بعد البحث الميداني الذي قمت به في المنطقة لأجل معرفة قيمة العقار و على الخصوص منها الشقق الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ؛

فإني أقدر قيمة العقار على أساس مبلغ 4.500,00 درهم للمتر المربع كما يلي :

$$110 \text{ متر مربع} \times 4.500,00 \text{ درهم} = \underline{\underline{495.000,00 \text{ درهم}}}$$

4 - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني :

نظرا لأن قيمة العقار قدرت في مبلغ 495.000,00 درهم ؛

و نظرا لأنه سيتم بيعه بواسطة المزاد العلني ؛

و نظرا لأن العقار عرض للبيع بثمن افتتاحي للمزاد العلني بمبلغ 297.000,00 درهم و لم تقدم أي عروض ؛

نسخة مطابقة للأصل

العربي أولخير
خبير قضائي وطني
مقبول لدى المجلس الأعلى للقضاة
بجيلة 7 زنقة 14 رقم 30 قرية الجمال
الدار البيضاء الهاتف: 22 38 08 79

فإني أحدد الثمن الافتتاحي لبيع الشقة ذات الرسم العقاري عدد

53/53283 الكائنة بمدينة برشيد تجزئة الفتح الزنقة 3 البناية رقم 11

في مبلغ 265.000,00 درهم

(مائتان وخمسة وستون ألف درهم)

5 - ذكر من يشغل العقار :

حسب عقد الكراء المقدم لي من طرف زوجة المكثري ، فإن الشقة مكررة للسيد طارق رفــــــــــــــــاق .

و هذا ما توصلت إليه ، و يبقى الرأي السديد للمحكمة الموقرة التي لها واسع النظر .

العربي أولخير

العربي أولخير
خبير قضائي وطني
مقبول لدى المجلس الأعلى للقضاة
بجيلة 7 زنقة 14 رقم 30 قرية الجمال
الدار البيضاء الهاتف: 22 38 08 79