

Handwritten signature

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

نسخة

## OULKHIR LARBI

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

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء  
ملف رقم : 2019/8103/37466  
ملف الخبرة رقم : 3201  
ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/2882  
القاضي المقرر : الأستاذ مونيـر نكبي

البنك الشعبي المركزي

ضد :

السيد حسن بوديل

Jamila 7 Rue 14 N° 30  
Sbata - Casablanca

جميلة 7 الزنقة 14 الرقم 30  
اسباطة - الدار البيضاء

05.22.38.98.79

06.61.31.80.83

نسخة

الدار البيضاء في : 22 يناير 2020 Casablanca, le :

تقرير خبرة في قضية :

الطالب : البنك الشعبي المركزي

المطلوب : السيد حسن بوديل

ملف رقم 2019/8103/37461

ملف الخبرة رقم 3201

ملف التنفيذ رقم 2019/8516/2882

بناء على الأمر الصادر بتاريخ 2019/12/16 عن الأستاذ مونير نكي نائب السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الذي توصلت به بتاريخ 2020/01/09 ، عينت في هذه القضية قصد القيام بمهمة:

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 53/41192 الكائن ببلدية الدروة 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 بصور فوتوغرافية .

و تنفيذًا لمهمة الخبرة قمت بالعمليات التالية :

### 1 - بحث لدى المحافظة العقارية :

اتصلت بمصلحة ضبط مواقع الأملاك بالمحافظة العقارية ببرشيد و هناك من خلال إطلاعي على خريطة موقع الملك ذي الرسم العقاري الأصلي عدد 53/31133 الذي توجد فيه الشقة موضوع هذه الخبرة تمكنت من التعرف على موقعها .

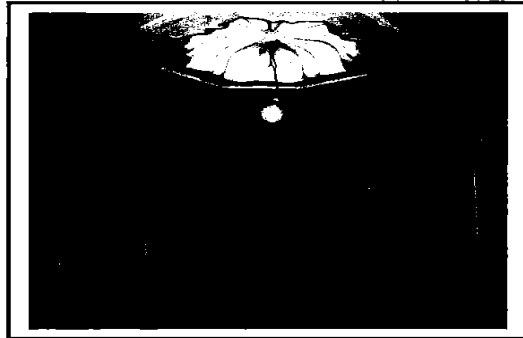
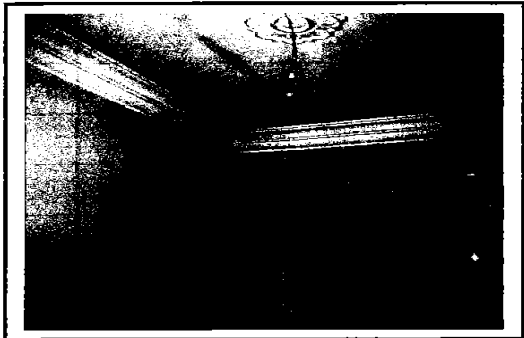
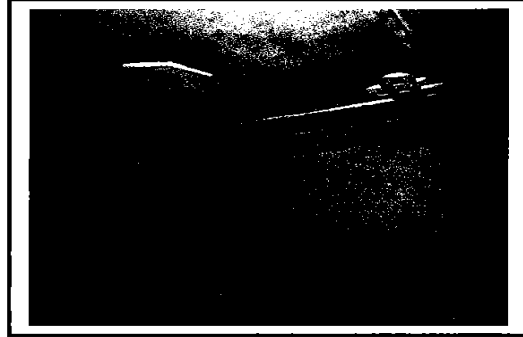
## نسخة

### 2 - الانتقال إلى عين المكان و وصف العقار :

في يوم 20 يناير 2020 على الساعة 13:30 انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار ببلدية الدروة تجرئة الدروة بقعة 292 الطابق الثاني تجرئة مخلوف عمالة برشيد ، و هناك وجدت السيدة ليلي امسطوك التي أخبرتني بأنها زوجة المنفذ عليه السيد حسن بوديل دون إدلائها ببطاقة تعريفها و لما قدمت لها شخص ص و أطلعتها على مهمة الخيرة التي كلفت بها سمحت بالدخول إلى الشقة و معاينة مرافقها و مسحها و هي تحتوي على صالون مساحته (4,60م×3,20م) و غرفة مساحتها (3,70م×2,50م) و مطبخ مساحته (3,80م×2,60م) و شرفة مساحتها (2,40م×0,75م) و بهو مساحته (3,30م×2,40م) + (2,60م×1,10م) و مدخل فيه مغسلة مساحته (1,70م×0,85م) و مرحاض فيه دوش مساحته (2,40م×1,70م) ، تبلغ مساحة الشقة 50 مترا مربعا حسب ما هو مبين في الملف التقني بالمحافظة .

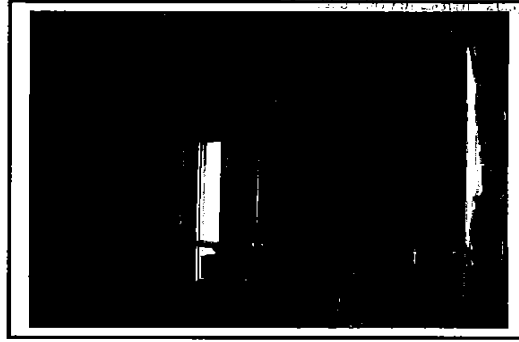
أرضية الشقة مبلطة بالزليج الاصطناعي ، السقف في الصالون جبس تقليدي و باقي المرافق بالجبس ديكور ، الصباغة في الجدران عادية ، النجارة في الأبواب خشب مبرنق ، التوافذ بالألومنيوم الأبيض ستائر بلاستيكية .

و فيما يلي صور فوتوغرافية لمرافق الشقة :



نسخة

المجلس القومي للتخطيط  
مجلس التخطيط القومي  
مجلس التخطيط القومي  
مجلس التخطيط القومي  
مجلس التخطيط القومي  
مجلس التخطيط القومي

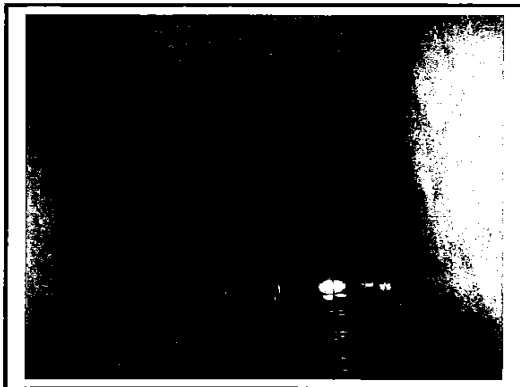


و بالنسبة لموقع العقار فإن الشقة توجد في الطابق الثاني لبناية تتألف من طابق أرضي و ثلاثة طوابق فوقية كل طابق يحتوي على شقتين و هذه البناية كائنة ببلدية الدروة تجزئة الدروة (تجزئة مخلوف) الرقم 292 ، و تجزئة مخلوف المذكورة تعتبر من التجزئات الأولى ببلدية الدروة و مخصصة لتشييد بنايات اقتصادية .

و فيما يلي صور فوطوغرافية :



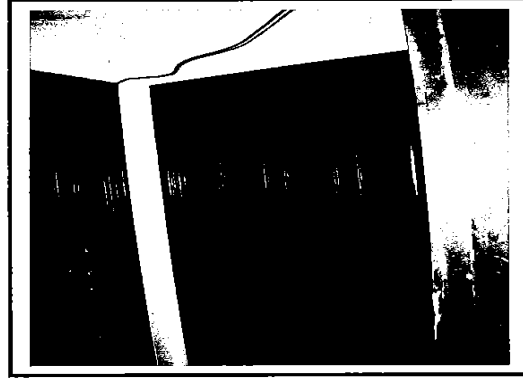
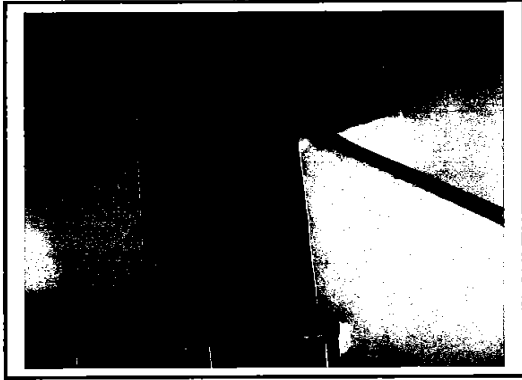
صورتان للبناية التي توجد فيها الشقة



صورتان لباب العمارة و مدخلها

نسخة

مكتب المساحة  
رقم 7 شارع 14 رقم 09  
09 28 38 88 / 0



صورتان لباب الشقة

### 3 - تقدير قيمة العقار :

إن العقار عبارة عن شقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة مساحتها 50 مترا مربعا ؛  
و نظرا لأنها توجد في الطابق الثاني لبناية تتألف من طابق أرضي و ثلاثة طوابق  
فوقية كل طابق يحتوي على شقتين ؛  
و اعتبارا لعدد المرافق التي تشتمل عليها الشقة و هي صالون و غرفة و مطبخ  
و شرفة و بهو و مدخل فيه مغسلة و مرحاض فيه دوش ؛  
و اعتبارا للحالة البنائية للشقة التي تبدو لا بأس بها و تحتاج لإعادة الصباغة رغم  
كونها حديثة البناء و ربما يرجع بناؤها إلى حوالي عشر سنوات ؛  
و اعتبارا لموقعها الكائن ببلدية الدروة بتجزئة مخلوف المخصصة لتشييد بنايات  
اقتصادية ؛  
و بعد البحث الميداني الذي قمت به في المنطقة لأجل معرفة قيمة الشقق الخاضعة  
لنظام الملكية المشتركة ؛  
فإني أقدر قيمة الشقة على أساس مبلغ 6.000,00 درهم للمتر المربع المغطى  
كما يلي :

$$50 \text{ مترا مربعا} \times 6.000,00 \text{ درهم} = \underline{\underline{300.000,00 \text{ درهم}}}$$

نسخة

**4 - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني :**

نظرا لأن قيمة الشقة قدرت في مبلغ 300.000,00 درهم؛

و نظرا لأنه سيتم بيعه بواسطة المزاد العلني؛

فإني أحدد الثمن الافتتاحي لبيع الشقة ذات الرسم العقاري عدد

**53/41192** الكاتنة بتجزئة الدروة الرقم 292 الطابق الثاني في مبلغ ..... **220.000,00** درهم

**( مائتان وعشرون ألف درهم )**

**5 - ذكر من يشغل العقار :**

حسب ذكر السيدة ليلى امسطوك زوجة المنفذ عليه ، فإن الشقة تسكن فيها هي وأسرتها .

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

**العربي أولخيار**

نسخة