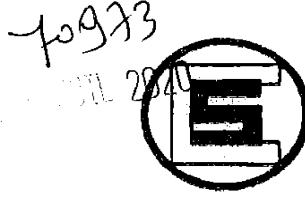


CHAMI SAMIR  
Architecte D.E.S.A.  
Urbaniste



الشامي سمير  
مهندس معماري

تقرير خبرة مرفوع الى السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2020/8103/6767

ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/472 - خبرة رقم : 630

القاضي المقرر: أذ / نكبي مونيير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.  
بناء على القرار الذي تم بموجبه تعييني خبيرا في الملف المشار إلى مراجعه طرته،  
يشرفني أن أقدم إلى المحكمة الموقرة تقريرا في الموضوع.

الطالب : البنك العمل جاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات و العراقي -  
بهينة الدار البيضاء.  
المطلوب : السيد فكان سعد

مهمة الخبير :

- 1/ التوجه إلى العقار
- 2/ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته.
- 3/ ذكر التحملات و ذلك بالتنصيص - هل العقار مكري للغير أو مغلقا،  
أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- 4/ تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار
- 5/ إعداد تقرير

التوجه الى العقار قصد معاينته :

ذهبت الى العقار الموجود بالعنوان التالي :

يوجد العقار بالمنطقة السكنية "للفيلات" قرب شارع خليل جبران مدينة الجديدة .

يحمل رقم 9 من التجزئة السكنية مخصصة للفيلات المسمى " السعد " .

هي عبارة عن أرض عارية تحتوي على واجهتين تطل على زنقة ضيقة غربا ثم على شارع يفصل بين المنطقة للعمارات منطقة السكن الفردي الفيلات .

\* فإذن العقار مغلق . فأقدميته نحددها في 6 سنة تقريبا .

بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة "المحافظة العقارية الجديدة :

يمكن استخلاص العناصر التالية :

\* الملك المسمى " السعد و " - العقار يحتوي على الرسم العقاري : 08/135736 -

\* مساحته 658 م<sup>2</sup> .

1/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/10/09 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه

3 000 000 درهم على كافة الملك المذكور - لفائدة : بنك العمل .

2/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/10/09 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه

400 000 درهم على كافة الملك المذكور - لفائدة : بنك العمل .

3/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2018/04/20 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه

161 689 درهم على كافة الملك المذكور - لفائدة : قباضة الجديدة

4/ انذار عقاري المقيد بتاريخ 2017/04/07 ضمانا لدين مبلغه 3 000 000 درهم على

كافة الملك المذكور

- تحديد قيمة المتر المربع و الثمن الحقيقي :

على حسب ما شاهدناه في هذا الحي ، الموقع الذي يوجد فيه العقار كشارع كبير خليل جبران ثم قربه لكلية الحقوق في منطقة هادئة مجاورة للإقامات سكنية حديثة العهد ، ثم أيضا مساحة العقار كمساحة كبيرة ( 658 م<sup>2</sup> ) تفوت بكثير مساحات الأراضي المجاورة

و بعض الإطلاع على الأثمنة المروجة في المنطقة من طرف الوكالات العقارية، و الأخذ بعين الاعتبار مرجعية مصلحة الضرائب المخصصة لمدينة الجديدة ، و الأخذ بعين الاعتبار أيضا أزمة العقار بصفة عامة، و الأخذ بالإعتبار تقرير الخبير الأول، يمكن أن نركز بالأساس على العناصر و المعطيات للبناء الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

\* تحديد القيمة الإجمالية للعقار نصنفها كما يلي : 4000 درهم / م<sup>2</sup>

$$658 \text{ م}^2 \times 4000 \text{ درهم} = 2\,632\,000 \text{ درهم}$$

ملاحظة : على حسب المقاييس الجاري به العمل ، يمكن التخفيض بعشرين بالمائة

( 20 % ) في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو :

2 100 000 درهما تقريبا (مليونين و مائة ألف درهم).

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.  
و تفضلوا سيدي الرئيس، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

المرفقات :

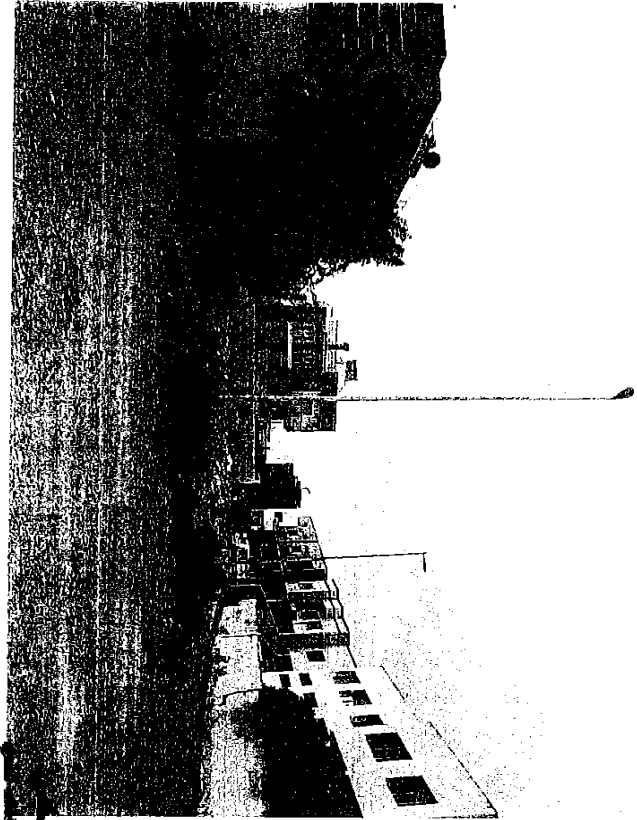
\* 3 صور لبقعة الأرض العارية

\* 1 صورة طبوغرافية لموقع العقار

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف سمير شامي

سمير الشامي  
خبير قضائي محلف لدى  
المحاكم المغربية



2110 St-Jacques



2110 St-Jacques

