

53117
13 JAN 2020
BOUTAYEB SIHAM

Experte Immobilière Assermentée

Auprès des Tribunaux

Ingénieur Géomètre Topographe

89 Rue Al Banafsaj, 1Etag

Mers Sultan, Casablanca

Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83

بوطيب سهام

خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم

مهندسة مساحية طبوغرافية

89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول

مرس السلطان، الدار البيضاء

الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20

تقرير خبرة

ملف رقم: 2019/8103/34277

أمر رقم : 34277

ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/959

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ الحيلولي اعمر نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: البنك المغربي للتجارة و الصناعة

النائب عنه: المحاميتان بسمات- العراقي

المطلوب : الطاوي عبد المجيد

الدار البيضاء في 20/12/2019

من : بوطيب سهام
خبيرة محلفة لدى محكمة
الاستئناف بالدار البيضاء

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/11/2019 أمر رقم
34277 ملف رقم 2019/8103/34277 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي
الرسم العقاري عدد 01/61645 الملك المسمى " ديورية 6 " الكائن بشارع 9 أبريل إقامة
18 PALMIER الطابق الأرضي حي المعاريف الدار البيضاء، مع تحديد مهمتي في ما يلي:

** مهمة الخبيرة **

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على ما يلي:

. الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.

. تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته

وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

. تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع

تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 19 دجنبر 2019 على الساعة العاشرة صباحا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، حيث وجدت العقار مغلقا و لا أحد بداخله و حسب تصريح حارس الإقامة السيد محمد فإن المحل مغلق منذ مدة طويلة.

و رغم عدم تمكني من الولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل فقد قمت بذلك من الخارج و كذا اعتمادا على التصميم الهندسي مع أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية المعاريف، ذي الصك العقاري عدد 01/61645 الملك المسمى " ديورية 6 " القسمة المفزة رقم 6A-6B-6 مساحته 6 آر و 21 سنتيوار، يوجد في ملك السيد عبد المجيد الطاوي بنسبة 2/1 و السيدة فريدة نعيم بنسبة 2/1 و قد كان مغلقا لحظة المعاينة و يشتمل على ما يلي:

- محل تجاري بالطابق الأرضي مساحته 432 متر مربع ذي القسمة المفزة رقم 6، يشتمل على مرحاض و له واجهة تطل على زنقة 9 أبريل.
- موقف للسيارة في الطابق الأرضي مساحته 19 متر مربع ذي القسمة المفزة رقم 6A.
- سدة مساحتها 170 متر مربع ذي القسمة المفزة رقم 6B.



*** بيان موقع العقار ***

يتواجد العقار في الطابق الأرضي من إقامة سكنية من الطراز الجيد ذات خمس طوابق علوية بحي المعاريف حيث يطل على شارع 9 أبريل، و يستفيد من موقع جغرافي استراتيجي جيد بالقرب من مصحة PALMIER كما يقع غرب شارع محمد الزرقطوني و جنوب شارع إبراهيم الروداني.

خريطة التموقع



** رأي الخبيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن إقامة 18 PALMIER حي المعاريف الدار البيضاء.
- ونظرا لكونه يتواجد في إقامة من الطراز الجيد.
- وتمشيا مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي
- لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشتملاته أعلاه فيما يلي :

**** اقتراح الخبرة ****

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 621 متر مربع أعدد قيمة العقار في تلك الجهة كآلاتي :

*** قيمة لمحل التجاري مساحته 432 متر مربع:**

$$432 \text{ متر مربع} \times 13.000,00 \text{ درهم} = 5.616.000,00 \text{ درهم}$$

*** قيمة السدة مساحتها 170 متر مربع:**

$$170 \text{ متر مربع} \times 6.000,00 \text{ درهم} = 1.020.000,00 \text{ درهم}$$

*** قيمة موقف السيارات مساحته 19 متر مربع:**

$$19 \text{ متر مربع} \times 3.000,00 \text{ درهم} = 57.000,00 \text{ درهم}$$

*** قيمة العقار:** 6.693.000,00 درهم

*** تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:**

أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 4.030.000,00 درهم

" أربعة ملايين و ثلاثون ألف درهما "

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المناطة بي ولمحکمتم الموقرة الرأي السديد.

إمضاء :

الخبرة بوطيب سهام

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة.
- نسخة من التصميم الهندسي.

ب. بوطيب سهام
م. الخيرة - محلة الوادي - محكمة الاستئناف
ت. بوطيب سهام مساحية وفورافيه
م. الخيرة - محلة الوادي - محكمة الاستئناف
05 22 83 06 61 48 92 20