

76325

مريم النحير
خبيرة محلفة لدى المحاكم
61 زنقة النبوس المعاريف

الهاتف 0661-43-63-65 / 0661-04-71-16

2020/8103/36795 : ملف عدد

36795 : أمر رقم

2019/8516/ 2745 : ملف التنفيذ عدد

ذ الحيلولي اعمر : القاضي المقرر

القرض الفلاحي للمغرب : الطالب

بسمات الفاسي الفهري و اسماء العراقي الحسيني : المحامي

مدراني المصطفى : المطلوب

تقرير خبرة قضائية



ملف عدد : 2020/8103/36795
أمر رقم : 36795
ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/ 2745
القاضي المقرر : ذ الحيلولي اعمر
الطالب : القرض الفلاحي للمغرب
المحامي : بسمات الفاسي الفهري و اسماء العراقي الحسيني
المطلوب : مدراني المصطفى

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء

سيدي الرئيس،

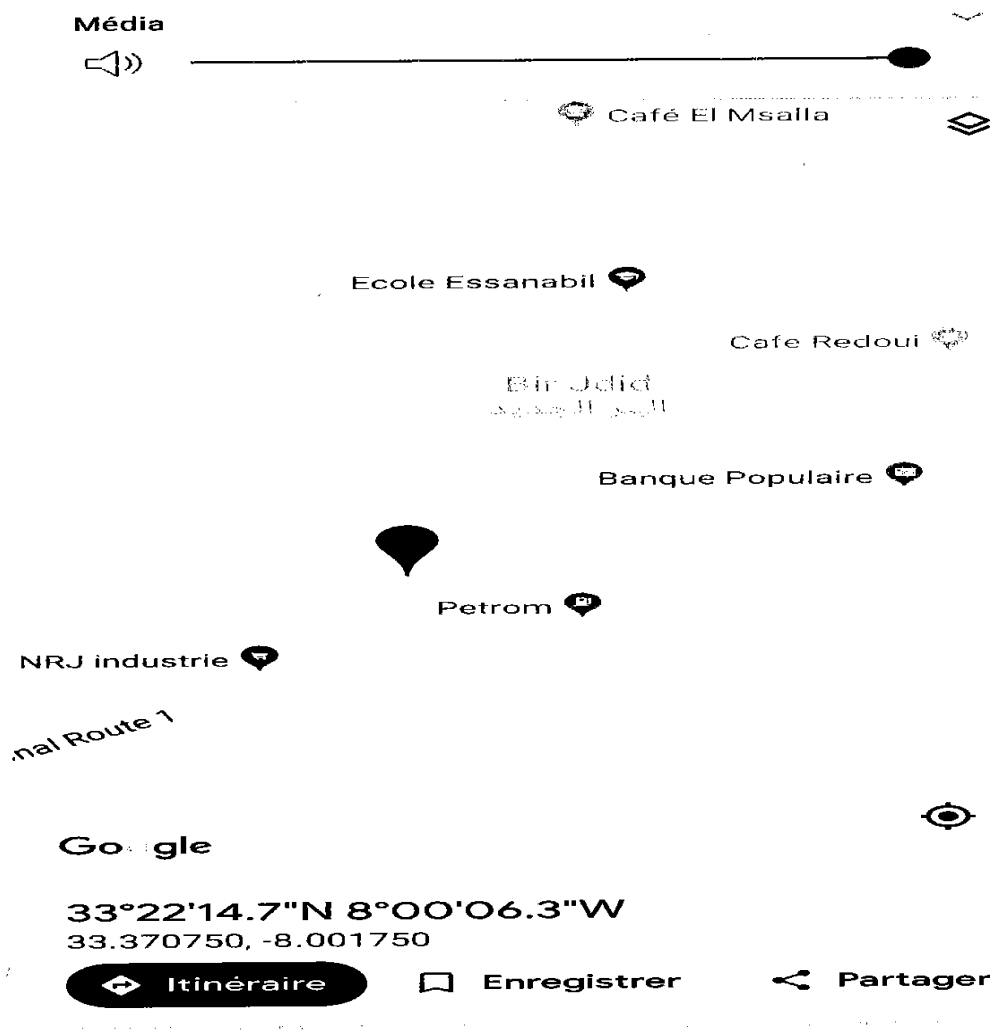
يسعدني أن أرفع إليكم تقريري المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه طبقا لمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم 95/53 المحدث للمحاكم التجارية و بناء على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة و الرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 72373/08 الكائن ببيئر الجديد و الذي من خلاله اقررتم ما يلي:

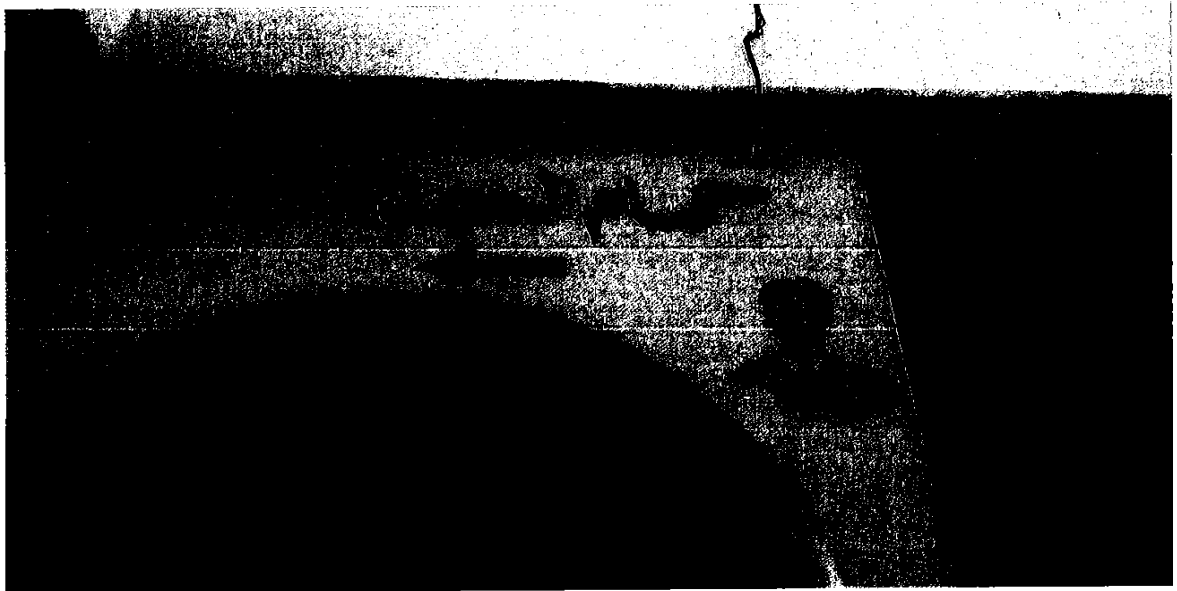
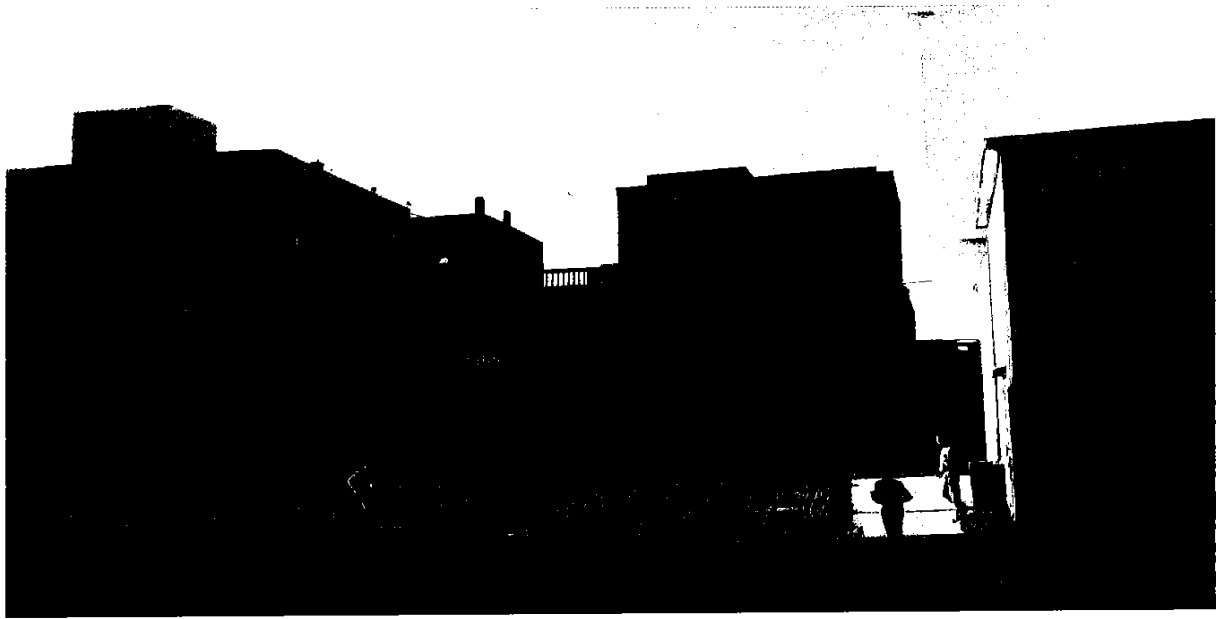
- التوجه إلى العقار المشار إليه أعلاه.
- تحديد مساحته الحقيقية و موقعه.
- تحديد مدى أقدميته.
- ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد القيمة الحقيقية للعقار.
- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بالصور فوتوغرافية.

بعد الإطلاع على وثائق الملف و مستنداته توجهنا إلى المحافظة العقارية و بعدها إلى عين المكان يوم الاثنين 2020/01/30 و تبين لنا ما يلي:

الموقع الجغرافي للملك موضوع النزاع و المسمى "المجد 57" :

يقع الملك المسمى "المجد 57" بجماعة بئر الجديد حي المجد رقم 57 .



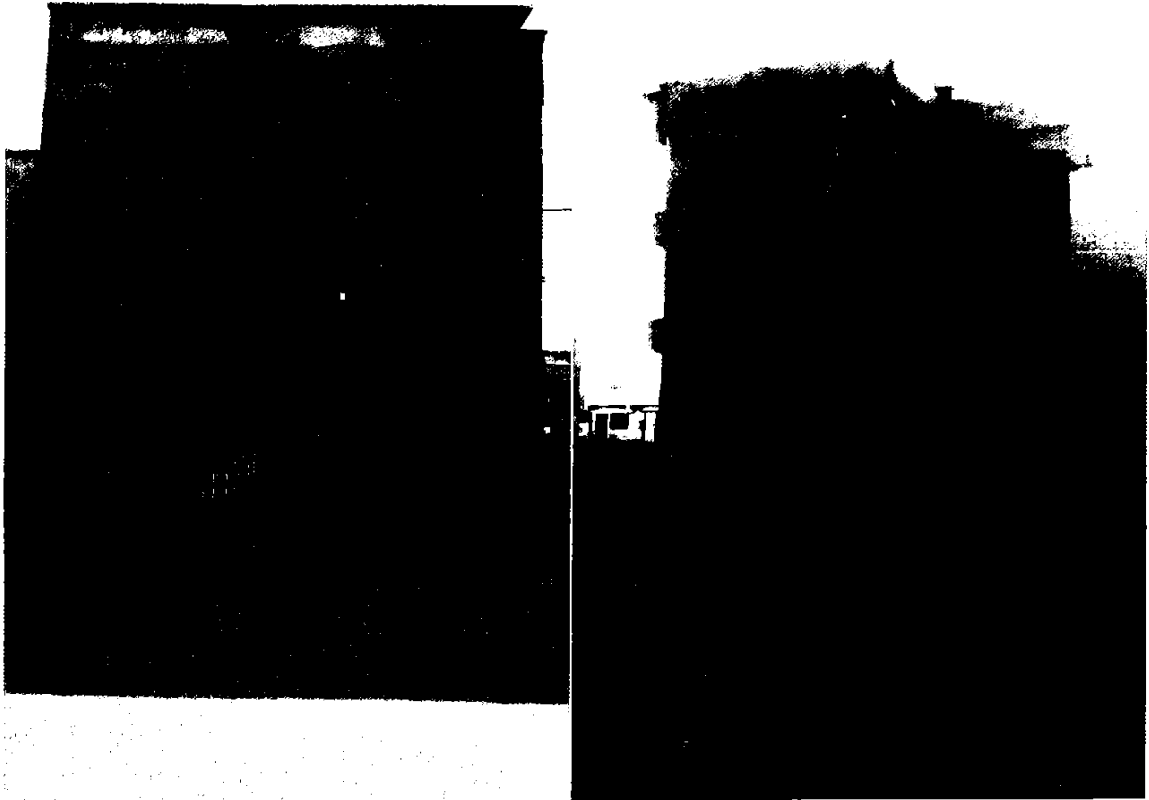


المساحة الحقيقية للملك:

يشمل الملك موضوع الخبرة ذات الرسم العقاري 72373/08 على ارض بها بناية في طور الانجاز وتتكون من طابقين . مساحتها حسب شهادة الملكية والمعاينة ما يعادل 100 متر مربع.

أقدمية الملك:

يعتبر الملك عبارة عن ارض بها بناية جديدة في طور الانجاز وتتكون من طابقين اذ يرجع تاريخ بنائها لسنة 2019 حسب ما ادلى به صاحب الملك .



التحملات و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

إن الملك المسمى " المجد 57 " يتكون من بناية في طور الانجاز وتتكون من طابق سفلي و طابقين كل طابق يتوفر على شقة مكونة من غرفتين و صالون ومطبخ ة حمام , الطابق التحتي يتكون من صالون و غرفة و كاراج.

التحملات و الرهن

1. الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/04/25 (سجل: 182 عدد 924) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور من طرف

المصطفى مدراني بن عبد السلام (المذكور اعلاه)
لفائدة

الدولة مصلحة التسجيل والتنبر

2. الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/05/30 (سجل: 183 عدد 323) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة الف (500000 ده) بفائدة معدلها 7.42 بالمائة سنويا على كافة الملك المذكور من طرف

-المصطفى مدراني بن عبد السلام (المذكور اعلاه)
لفائدة

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن

منع التفويت

منع الرهن

الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها العقد

القيمة الحقيقية للعقار :

بعد سؤال الجوار و سماسرة المنطقة يتراوح ثمن البيع ما بين 1000000 درهم و 1200000 درهم.

نظرا للموقع الجغرافي وكذا الظروف الاقتصادية نقدر الثمن في

ثمن الارض $200000 = 2000 * 100$ درهم

ثمن البناء $700000 = 350 * 2000$ درهم

نحدد الثمن في 950000 درهم

الثمن الافتتاحي :

نقترح الثمن الافتتاحي في درهم

$$855000 = 100/90 * 950000$$

ثمانمائة و خمسمائة و خمسون ألف درهم

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبيرة النحير مريم