

EL FERDAOUS YOUSSEF ٩٥٤٣

EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE

AGREE PRES LES TRIBUNAUX



الفردوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2020/8103/18944.

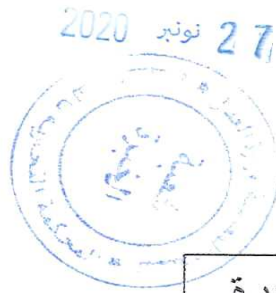
رقم ملف الخبرة : 1314.

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/1175.

الطالب : البنك الشعبي المركزي.

المطلوب : السيد صفريوي جهاد.

نسخة



تقرير خبرة



17 شارع باستور (قرب محكمة الاستئناف كوماتاف) الدار البيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 05.22.31.97.87



الدار البيضاء في : 24 نونبر 2020.

- إلى سيادة -
رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2020/8103/18944.

رقم ملف الخبرة : 1314.

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/1175.

الطالب : البنك الشعبي المركزي.

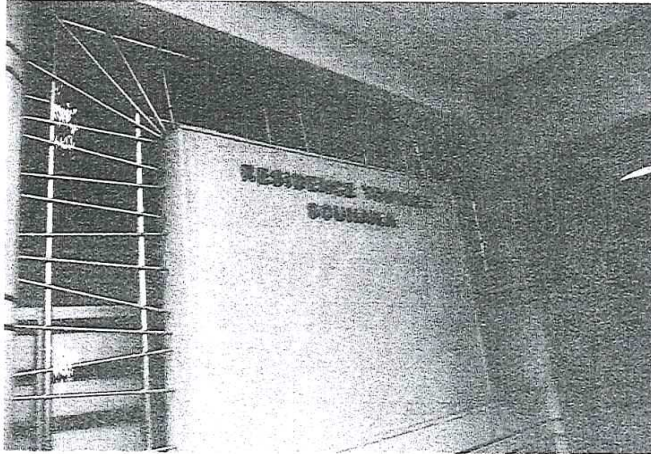
المطلوب : السيد صفريوي جيهاد.

سيادة الرئيس؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إلي مراجعها أعلاه بناء على الأمر القضائي الصادر بتاريخ 24 شتنبر 2020 القاضي بما يلي ؛

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 71/13978 الكائن بالدار البيضاء، وتحديد



مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

القيام بالمهمة القضائية :

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.

17 شارع باستور (قرب محكمة الاستئناف كوماتاف) الدار البيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 05.22.31.97.87

وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.



وبعد الاطلاع على ملف العقار واستحضار نظير تصميمه الطبوغرافي.

انتقلت لزيارته يوم الثلاثاء 24 نونبر 2020، وبعد الوقوف عليه على الساعة الثانية عشرة زوالاً، والضغط على الزر الخاص بالشقة بجهاز الأنترفون، بحضور حارس

العمارة المسمى محمد، أجابني سيدة صرحت أنها أخت المنفذ عليه، كما أضافت أن هذا الأخير يتواجد خارج أرض الوطن، ورفضت فتح الباب، كما رفضت السماح بالدخول لمعاينة العقار بدعوى أن النزاع لا يعنيها.



حيث لم أتمكن من الدخول لمعاينة مرافق الشقة دوبيكس لعدم السماح بذلك من طرف من يتواجد بها أثناء زيارتها، اكتفيت بالمعاينة من الخارج وبيانات الملف العقاري وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

وصف الشقة موضوع الخبرة من خلال المعاينة من الخارج و بيانات الملف

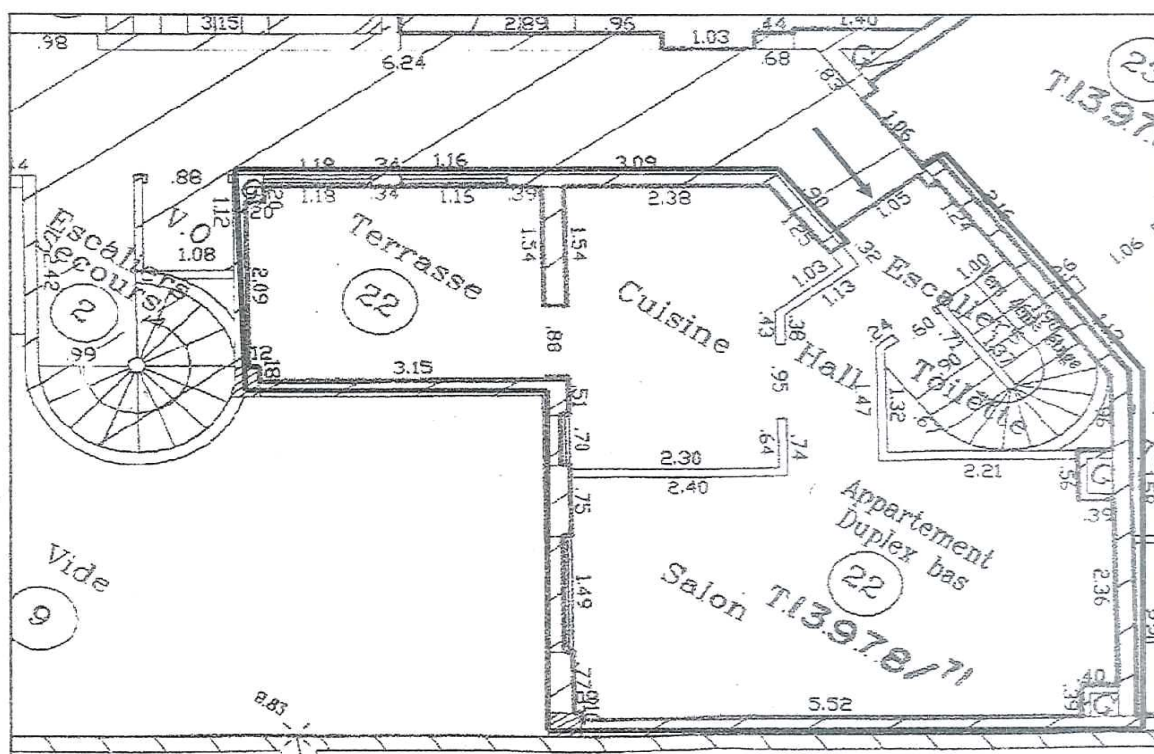
العقاري:

ينتمي العقار لعمارة خاضعة للتشريع المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية رقم 00-18، بالعنوان الكائن "بإقامة طوطان

سهيلة"، زنقة ابنو كثير (بالقرب من زاوية زنقة الطبري)، عمالة مقاطعات الدار البيضاء-أنفا، مقاطعة المعاريف، الدار البيضاء، موضوع الملك المسمى "عروسة A34-5"، ذي الرسم العقاري عدد 71/13978، في اسم السيد جيهاد صفريوي بصفة منفردة، الخاص بما يلي :

The floor plan depicts a multi-unit residential or commercial building. Key features include:

- Units and Rooms:**
 - Unit 9:** Located at the top left, featuring a 'Cuisine' and a 'Salon'.
 - Unit 10:** A 'Terrasse' (terrace) area.
 - Unit 21:** Includes a 'Terrasse', 'Asc.' (elevator), and 'Esc. de secours' (emergency exit).
 - Unit 22:** Features a 'Terrasse', 'Cuisine', 'Salon', and 'Appartement duplex bas'.
 - Unit 23:** Includes a 'Salon', 'Appartement', 'Cuisine', and 'Chambre'.
 - Unit 24:** Features a 'Salon', 'Appartement duplex bas', and 'Cuisine'.
 - Unit 29:** Includes a 'Chambre' and 'Dressing'.
 - Unit 30:** Features a 'Chambre' and 'Dressing'.
- Common Areas:**
 - Hall:** Central circulation area.
 - Staircase:** Located near the center, with 'Esc. de secours'.
 - Terrace:** Located on the left side.
 - Parking:** Indicated by a car symbol and the label 'Dégarrement'.
- Other Labels:**
 - Rue de 12 m:** The street the building fronts.
 - Alphanumeric Codes:** T13980/71, T13979/71, T13978/71.
 - Room Labels:** Cuisine, Salon, Appartement, Chambre, Dressing, Toilett., S.D.B. (Sanitaires de Baignoire).



لـ **الجزء المفرد 22A** ؛ من نظام الملكية المشتركة، مساحته 37 م²، المشتمل على شقة دوبليكس بالطابق الرابع أعلى.

ينتمي العقار للملك المسمى "عرصة 5" موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 01/91794 المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء حي المعاريف توسعة، بالعنوان السالف الذكر.

مدى أقدمية بناء العقار :

تنتمي الشقة دوبليكس للطابق الثالث والطابق الرابع لعمارة تتكون من طابق تحت الأرضي الثاني وطابق تحت الأرضي الأول وطابق سفلي و سبعة طوابق علوية و سطح، بنائها حديث العهد ؛ (Plan certifié conforme à l'état de lieux en **Juillet 2014**)

موقع العقار :

يوجد العقار في منطقة تتوفر على المرافق الحيوية الضرورية العامة والخاصة بالقرب من أهم المحاور الطرقية التالية ؛ زنقة الطبري، زنقة ابنو كثير، زنقة الجنيد و زنقة سقراط، غير بعيد من ملتقى شارع غاندي و شارع يعقوب المنصور في الجنوب الغربي.

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

أثناء زيارة العقار، ومن خلال تصريح الحارس، تبين أن الشقة تستغل من طرف أخت المالك، وصرحت عبر جهاز الأنترفون أن المالك يتواجد خارج أرض الوطن، كما رفضت فتح الباب وكذا الجواب عن سؤالنا حول ما إن كانت تستأجر الشقة من عدم ذلك.

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة.
- وبعد البحث الذي قمت به.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة والمماثلة خلال السنين والشهور الأخيرة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار ومشمولاته ومدى أقدمية بناءه ومزاياه موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية العامة ووضعية السوق العقارية.
- وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقته بشكل مشترك من طرف الإدارة العامة للضرائب والمحافظة على الأملاك العقارية في إطار المعاملات العقارية (المنطقة المشار إليها في الخريطة بالرمز CC-MA22).

Zone	Préfecture/Province	Arrondissement/Commune	Famille des consistances	Consistance	Affectation	Superficie / étages	Valeur en DH/m²
CC-MA22	Préfecture des Arrondissements de Casa-Anfa	Arrondissement MAARIF	Immeubles construits	Appartement (Habitation)		*****	18000

أقترح تحديد قيمة المتر المربع الذي ينبغي اعتماده في تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة في
17.000,00 درهم.

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

17.000,00 درهم $\times$ (46 م² + 37 م²) = 1.411.000,00 درهم.
(مليون وأربعمائة وإحدى عشرة ألف درهم).

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 15 % من القيمة كما يلي :
1.411.000,00 درهم $\times$ 85 = 1.199.350,00 درهم.
أو 1.200.000,00 درهم = 100

(مليون و مائتان ألف درهم).

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير.