

Abdelali EL BARAKA
Expert Assermenté auprès
des Tribunaux
59, Avenue Hassan II
Casablanca



عبد العلي البركة
خبير وطني محلف
لدى المحاكم المغربية
59 ، شارع الحسن الثاني - البيضاء

54711

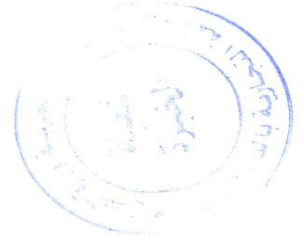
بسم الله الرحمن الرحيم

الدار البيضاء في: 2017/08/08

18 أغسطس 2017

تقرير خبرة

مرفوع



إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم: 2017/8103/18463

أمر رقم: 18463

ملف التنفيذ رقم: 2014/8516/1037

الطرف الطالب : شركة وفا امويلي

ذ/بسمات وشريكها

الطرف المطلوب : السيد ضريف نوفل

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر الصادر في الملف المشار إلى مراجعه بالهامش أعلاه والقاضي بتعييني خبيرا في هذه النازلة من أجل القيام بالمهمة التالية:

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 45/66236 الكائن بمدينة الدار البيضاء، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعة ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المدعى عليهم، وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت اجراء الخبرة وتحديد الثمن الإفتتاحي لإنطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

- يشرفني أن أوافيكم بتقرير الخبرة المتضمن لمختلف الإجراءات التي قمت بها و النتائج التي توصلت إليها في إطار قيامي بمهمتي وفق منطوق حكم المحكمة الموقرة.

الانتقال إلى عين المكان

- بتاريخ 2017/08/07 على الساعة 11,15 صباحا انتقلت إلى العقار موضوع طلب الخبرة وهناك وجدت الطرف المطلوب السيد ضريف نوفل المزداد بتاريخ 1985/05/22، صاحب البطاقة الوطنية عدد BB36111 بذكره لكونه لم يدل ببطاقة هويته، وبعد تعريفه بهويته وبمضمون أمر المحكمة الموقرة صرح لي بما يلي :
- أنه يستغل الشقة للسكن الشخصي وسوف يسوي الوضعية المالية مع الطرف الطالب.

الوضعية القانونية للعقار

- العقار هو عبارة عن شقة سكنية بالطابق الأول ذي الرسم العقاري عدد 45/66236 للملك المسمى « Lou Clapas 4 » مساحته 94 م م القسم المفرزة رقم 10-10a. و 65 و 305/23 من أرض العمارة و 10000/776 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 7089/س من العمارة الكائنة بحي المحطة الدار البيضاء.
- الشقة في ملك ضريف نوفل منفردا
- رهن رسمي مقيد بتاريخ 2010/12/15 (سجل 66 عدد 269) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 600.000 درهم لفائدة التجاري وفابنك على كافة الملك.
- رهن رسمي مقيد بتاريخ 2010/12/15 (سجل 66 عدد 270) من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 320.000 درهم لفائدة التجاري وفابنك على كافة الملك.
- رهن رسمي مقيد بتاريخ 2010/12/15 (سجل 66 عدد 271) من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 210.000 درهم لفائدة التجاري وفابنك على كافة الملك.

البركة عبد العالي
EI BARAKA Abdelali
خبير معلف لدى المحاكم
EXPERT ASSERMENTE AU PRÉS
DES TRIBUNAUX

نتائج المعاينة

- العقار هو عبارة عن شقة سكنية بالطابق الأول في إطار الملكية المشتركة، كائن بزققة ميسنل إقامة أناس عمارة 5 حي المحطة بالدار البيضاء.
- الشقة لم أعاينها من الداخل وقد استفسرت الحاضر عن مرافقها أنها تشتمل على صالون وغرفتين وبهو ومطبخ ومرحاض وحمام.
- الشقة تتواجد بعمارة تتوفر على مكان كمرقد للسيارة بقبوها ومصعد كهربائي يسهل عملية الصعود والنزول وعلى آلة الاتصال المباشر مع الشقق وحارس العمارة.
- بناء الإقامة متين الأركان صلب البنين حسن البناء والهندسة.
- موقع العقار حسن لوجوده بمنطقة مقبولة بسوق العقار.

التمن الحقيقي للعقار

- بناء على مواصفات ومميزات الشقة.
- وبناء على القيمة التجارية المتداولة بالمنطقة للشقق المماثلة.
- فإني أحدد التمن الأساسي للشقة موضوع الطلب ذي الرسم العقاري عدد 45/66236 للملك المسمى « Lou Clapas 4 » مساحتها 94 م م.

94 م م × 12000 درهم = 1.128.000,00 درهم

البركة عبد العالي
El BARAKA Abdelali
خبير محلف لدى المحاكم
EXPERT ASSERMENTE AU PRÉS
DES TRIBUNAUX

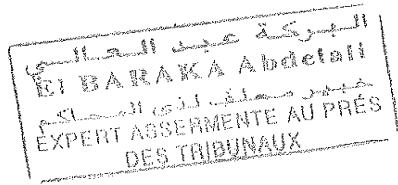
التمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

- بناءا على الأعراف المعمول بها في بيع العقارات بالمزاد العلني بتخفيض من قيمتها الحقيقية لترك هامش المزايدات العلنية.
- فإني أحدد التمن الافتتاحي لبيع الشقة بالمزاد العلني في مبلغ قدره:

$$1.128.000,00 \text{ درهم} \times 0.80 = 902.400.00 \text{ درهم}$$

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

"تحت جميع التحفظات"



المرفقات :

- صورة جوية لموقع العمارة
- شهادة الملكية