53645

سعد الموسلوي

خبير قضائي محلف مقبول لدى المحاكم المغربية

خريج جامعة تولوز بفرنسا

حاصل على دبلوم الدراسات العليا التخصصية في تسيير المقاولات

خبرة قضائية

ملف عدد	2016 / 8103 / 31561
أمر رقم 16/ 31561	صادر بتاريخ 07 / 12 /2016
ملف التنفيذ عدد	2016 / 962
الطالب	القرض الفلاحي للمغرب
المطلوب	السيدة حليمة لعويجة
القاضي المقرر	ذ / الحيلولي اعمرو

تقرير الخبرة

41 درب الأحباس محج الملكي المشور – الدار البيضاء

☎: 05.22.31.70.67. /GSM: 06.63.64.12.02.E.MAIL: smoussaoui55@yahoo.fr

سعد الموساوي
خبير قضائي محلف مقبول لدى المحاكم المغربية
خرّيج جامعة تولوز بفرنسا
حاصل على دبلوم الدراسات العليا التخصصية في تسيير المقاولات

الدار البيضاء في: 16-02-2017

ملف عدد	2016 / 8103 / 31561
أمر رقم 16/ 31561	صادر بتاريخ 07 / 12 /2016
ملف التنفيذ عدد	2016 / 962
الطالب	القرض الفلاحي للمغرب
المطلوب	السيدة حليمة لعويجة
القاضي المقرر	ذ / الحيلولي اعمرو

تقرير خبرة
مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريري هذا المتعلق بالقضية المشار إليها طرّته والتي سبق لكم أن عينتموني خبيرا فيها.

المهمة المسندة إلى الخبير

الوقوف على العقار المسمى " نزهة 4" موضوع الرسم العقاري عدد 33/28353 الكائن إقامات قصر النزهة سيدي عبد الرحمان قرب موروكو مول العمارة رقم 1 الطابق السفلي رقم 7 الدار البيضاء، وذلك لتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، و على ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

القيام بالمهمة

1-الانتقال و وصف العقار موضوع الخبرة.

عملا بمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، فإنه فور توصلي بهذه المهمة ، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة الكائن بالعنوان أعلاه و ذلك لمعاينته و تحديد الثمن الانطلاقي لبيعه بالمزاد العلني.

عند زيارتي للعقار موضوع الخبرة وجدت العقار مغلق و هو عبارة عن شقة متواجدة بالطابق السفلي من العمارة تحمل الرقم 7 بالعمارة رقم 1 .و بعد استفسار حراس بالإقامة قصر النزهة ، أكدوا لي بأن الشقة مكراة للغير و أن المكتري يتوافد إليها إلا في المساء.

العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/28353 الملك المسمى " نزهة 4" هو عبارة عن شقة للسكن تبلغ مساحتها 122 متر مربع ، تشتمل على صالون، غرفتين، مطبخ، حمام، و بهو ، وهي في ملك السيدة حليمة لعويجة . العمارة رقم 1 و تسمى " TULIPE".

أن الملك المسمى "نزهة 4" ، ذي الرسم العقاري عدد 33/28353 المتكون من :

- القسمة المفرزة رقم 8أ-8 ، مساحتها 122 متر مربع المشتملة على شقة بالطابق الأرضي، و بوكس و مرآب بالطابق التحت الأرضي من العمارة رقم 1.
- 10000/28 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/48 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 7628/د المتكون من الإقامة الكائنة بالدار البيضاء ، سيدي عبد الرحمان ، دار بوعزة.

2- تحديد القيمة الحقيقية للعقار

- ∇ بناء على الزيارة التي قمت بها للعقار موضوع الخبرة.
- ∇ بناء على المنطقة التي يوجد بها العقار و هي منطقة بها سكن فاخر.

فإنني أحدد ثمن المتر المربع المغطى للشقة في مبلغ 10.000,00 درهم.

القيمة الحقيقية للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/28353:

10.000,00 درهم x 122 م² = 1.220.000,00 درهم

3-تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني

أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار في ثمنه الحقيقي مع تخفيض منه نسبة 30 % لبيعه بالمزاد العلني ، بناء على أن الشقة مكراة للغير :

1.220.000,00 درهم × 0,70 = 854.000,00 درهم

و عليه أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/28353 الملك المسمى " نزهة 4" الكائن إقامات قصر النزهة سيدي عبد الرحمان قرب موروكو مول العمارة رقم 1 الطابق السفلي رقم 7 الدار البيضاء ، و هو عبارة عن شقة للسكن تبلغ مساحتها 122م² المشتملة على شقة توجد بالطابق الأرضي و بوكس و مرآب تحت الأرضي من العمارة رقم 1، مملوكة للمنفذ عليها السيدة حليمة لعويجة و ذلك لبيعه بالمزاد العلني في مبلغ قدره ما يقارب:

الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/28353 بالمزاد العلني:

854.000,00 درهم

وبهذا تكون مهمتي قد انتهت ويبقى لحكمتكم الموقرة الرأي السديد في الموضوع.

تحت جميع التحفظات
الخبير القضائي سعد الموساوي