



53837

مريم النحير
خبيرة محلفة لدى المحاكم
54 زنقة الفرات إقامة سناء المعاريف
الهاتف 0661-43-63-65 / 0661-04-71-16

ملف عدد : 2021/8103/280

أمر رقم : 280

ملف التنفيذ عدد : 2018 /8516/1204

القاضي المقرر : ذ/ الحيلولي اعمر

الطالب : القرض الفلاحي

المحامي : بسمات العراقي

المطلوب : مطالب سعيد

تقرير خبرة قضائية



ملف عدد : 2021/8103/280
أمر رقم : 280
ملف التنفيذ عدد : 2018/8516/1204
القاضي المقرر : ذ/ الحيلولي اعمر
الطالب : القرض الفلاحي
المحامي : بسمات العراقي
المطلوب : مطالب سعيد

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء

سيدي الرئيس،

يسعدني أن أرفع إليكم تقريرني المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه طبقاً 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 31779/ 47 الكائن الدار البيضاء و الذي من خلاله اقررتما ما يلي:

- التوجه إلى العقار المشار إليه أعلاه.
- تحديد مساحته الحقيقية و موقعه.
- تحديد مدى أقدميته.
- ذكر احتمالاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولاً 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 08 /02/ 2021 و تبين لنا ما يلي:

الموقع الجغرافي للملك موضوع النزاع و المسمى:

يقع الملك المسمى بتجزئة المستقبل المجموعة السكنية 11 العمارة 1A الطابق الأرضي الشقة رقم 1 سيدي معروف الدرابيضاء، يوجد الملك في حي شعبي و سهل الولوج.

المساحة الحقيقية للملك:

تتوفر الشقة موضوع الخبرة على مساحة حسب شهادة الملكية تعادل 37 متر مربع وهي ملكية مشتركة مكونة من طابق سفلي و 4 طوابق كل طابق به شقق .

أقدمية الملك:

يعتبر الملك عبارة عن شقة داخل عمارة بمجموعة للسكن الاقتصادي نسبيا قديمة إذ يرجع تاريخ بنائها لسنة 2004 وتم تسليمها أواخر نفس السنة .

التحولات و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

إن الملك موضوع الخبرة يتكون من شقة بداخل عمارة ذات 4 طوابق توجد الشقة بالطابق الأرضي وهي تحتوي على واجهتين وتتكون من بهو، صالون وغرفة ومطبخ وحمام وهي في حالة متوسطة .

بعد المعاينة وجدنا أن الشقة يستغلها شخص آخر اسمه عبد الحق ,فتح
لنا الباب طفل عمره 14 عشر لم يرد أن يدلي بأي شيء سوى اسم المستغل.

القيمة الحقيقية للعقار :

ثمن السكن الاقتصادي بالنسبة للمساحة الصغيرة (37 م²) هو
200000 بعد سؤال الجوار و سمسرة المنطقة يتراوح ثمن البيع ما بين
درهم و 350000 حسب جودة الشقة وموقعها . بالسكن
نظرا للأزمة الاقتصادية وكذا الظروف الاستثنائية الخاصة بكوفيد نحدد
الثمن في :

$$160000 * 100/85 = 136000 \text{ درهم}$$

مائة وستة وثلاثون ألف درهم

تحت جميع التحفظات
إمضاء الخبيرة النحير مريم

لنحير مريم
خبيرة محاسبية
الهنا والنعمة
Tél: 0661 04 71 16





