Jabrane EL BEZZI
Architecte
Expert Arbitre
Assermenté Près les Tribunaux du Maroc

جبـــــران البـــــزي
خبير محكم محلف لدى المحاكم بالمغرب
مـهنـــــدس معمـــــاري
متخصص في الهنـــدسة المعماريـــة
وجميع أشغال البناء والعقار والتجزئات
وتنسيق الإنجازات المعمارية

El BEZZI Jabrane
Expert Architecte D.P.L.G
15, Rue Pierre Parent - Casablanca
جبران البزي
خبير ومهندس معماري



صورة تظهر موقع العقار
موضوع الخبرة

El BEZZI Jabrane
Expert Architecte D.P.L.G
15, Rue Pierre Parent - Casablanca
جبران البزي
خبير ومهندس معماري

15 زنقة (PIERRE PARENT) بيير باران الدار البيضاء
الهاتف : 05 22 31 92 11 - النقال : 06 61 07 13 33 . الفاكس : 05 22 44 62 86

EL FERDAOUS YOUSSEF
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX

القـردوس يوسـف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

المحكمة : **التجارية بالدارالبيضاء.**

ملف عـدد : **2016/4/23112.**

ملف التنفيذ عدد : **2016/826.**

الطالب : شركة وفا إموبيليي.

المطلوب : السيد محمد برنو.

27 جانفي 2017

تقـرير خبرة

17 شارع باستور(قرب محكمة الاستئناف كوماناف)الدارالبيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 05.22.31.97.87

EL FERDAOUS YOUSSEF
XPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX

الفردوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

الدار البيضاء في : 2016/01/24.

ملف عدد : **2016/4/23112.**

- إلى سيادة –

أمر صدر بتاريخ : **2016/09/14.**

رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف التنفيذ عدد : **2016/826.**

الطالب : شركة وفا إموبيليي في شخص ممثلها القانوني.

المطلوب : السيد محمد برنو.

سيادة الرئيس؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقريري المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على أمركم باستبدال خبير بتاريخ 13 أكتوبر 2016 للقيام بالمهمة بالأمر القضائي الصادر بتاريخ 14 شتنبر 2016 ؛

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد **53/67279** الكائن بتجزئة رابحة، البقعة رقم 14، الطابق 3، الدروة، 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 القيمة الحقيقية 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.
- وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.
- وبعد الإطلاع على ملف العقار.

وبعد زيارة موقعه، وجدت الشقة مغلقة، وتبين أنها فارغة ومغلقة حسب تصريح الجيران، وتعذر معاينة مرافقها، فاكتفيت بمعاينة العمارة التي تنتمي إليها، وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

17 شارع باستور(قرب محكمة الاستئناف كوماناف)الدار البيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 22.31.97.87.

وصف العقار موضوع الخبرة من خلاله المعاينة من الخارج وبيانات ملفه العقاري :

شقة معدة للسكن في إطار التشريع المتعلق بنظام الملكية المشتركة رقم 18-00، بالطابق الثالث من عمارة تقع بتجزئة رابحة (بجوار تجزئة الفردوس)، البقعة 14، الدروة، رسمها العقاري عدد **53/67279**، الملك المسمى"**رابحة 14-7**"، الخاص بالجزء المفرز رقم **10-10** أ، من نظام الملكية المشتركة، مساحته **78** م²، في اسم **السيد محمد برنو** بصفته منفردة.

وجزء **10000/1349** من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/50217 المتكون من العمارة الكائنة بالدروة بالعنوان السالف الذكر.

تنتمي الشقة لعمارة تشتمل على سفلي به محلات تجارية وثلاثة طوابق وسطح.

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

- نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة بالدورة.
- وبعد البحث الذي قمت به بالمنطقة.
- ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المماثلة في الشهور والسنين الأخيرة.
- ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة الشقة ومزاياها موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية ووضعية السوق العقارية.

أقترح تحديد قيمتها على أساس 4.500,00 درهم للمتر المربع.

مجموع قيمة الشقة بتاريخ إنجاز الخبرة :

4.500,00 درهم × 78 م² = **351.000,00 درهم.**

اقتراح الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 15 % من القيمة كما يلي :

$\frac{351.000,00 \text{ درهم} \times 85}{100}$ = 298.350,00 درهم.

أو = **298.000,00 درهم.**

مائتان وثمانية وتسعون ألف درهم.

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء يوسف الفردوس.