



بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم  
76448

21 مايو 2021

المملكة المغربية  
وزارة العدل والحريات  
محكمة الاستئناف التجارية  
الدار البيضاء  
المحكمة التجارية  
بالدار البيضاء

ملف عدد : 2021/8103/12092  
أمر رقم : 12092  
ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/55  
القاضي المقرر : ذ/ نكبي مونير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس المحكمة  
التجارية بالدار البيضاء

الدار البيضاء في 2021/05/05

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء  
المحكمة التجارية  
بالدار البيضاء

- ملف عدد : 2021/8103/12092
- أمر رقم : 12092
- ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/55
- القاضي المقرر : ذ/ نكبي مونير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

- الطالب : البنك الشعبي المركزي.
- المحامي ذة / بسامات - العراقي.
- المطلوب : شركة رونيز.

سيدي الرئيس:

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم بعده تقرير المتعلق بالملف المشار إلى مراجعه أعلاه والذي سبق لكم أن عينتموني خبيرا فيه.

1- مأمورية الخبرة:

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 47/1568 الكائن ب: المنطقة الصناعية سيدي معروف، تجزئة لنا بقعة رقم 341، شارع المكي الناصري، مصنع شركة رونيز للأحذية، سيدي معروف.

التوجه إلى العقار أعلاه 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 المزداد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

## 2- الانتقال إلى العقار و معاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد **47/1568**، قصد الوصول إليه ببسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية بعين الشق، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، كما عملت على استخراج التصميم الطبوغرافي لهذا الرسم العقاري، وتصميم آخر يبرز مكان تواجد العقار وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور أعلاه. في يوم الاثنين **2021/05/03** على الساعة **14:45** بعد الزوال، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه. ولدى زيارتنا لعين المكان تبين لنا ان المبنى لا يوجد به أي نشاط تجاري وبعد استفسار حارس هناك بعد تعريفه بمهمتنا، صرح لنا أن المصنع مقفل ومتوقف عن العمل منذ سنة 2018. كما سمح لنا بالدخول ومعاينة العقار من الداخل.

## 3- نتائج المعاينة:

يتعلق الأمر بالرسم العقاري **1568/47** للملك المسمى **-لينا 341-** مساحته حسب التصميم الطبوغرافي **505.00** متر مربع بقعة أرضية شيدت عليها بناية تتكون من طابق أرضي وثلاثة طوابق علوية، وطابق تحت أرضي. البناية موضوع الخبرة عبارة عن بقعتين أرضيتين شيد عليهما المصنع وهما البقعة **341** موضوع الخبرة والبقعة رقم **342** (ليست موضوع الخبرة) يشكلان مع المصنع دو الثلاثة طوابق وسدة ما بين الطابقين وطابق أرضي وطابق تحت أرضي. المصنع مشيد فوق بقعتين تقريبا متساويان في المساحة. الجزء موضوع الخبرة به مساحة ب **505.00** متر مربع، حسب التحريات بالمصلحة الطبوغرافية للمحافظة العقارية المبنى غير مكتمل مراحل التحفيض، حيث لا تزال بقعة عارية وغير مكتمل العمليات الطبوغرافية للمبنى المشيد.



## بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

حسب الزيارة بعين المكان تمكنا من معاينة المصنع من الداخل وأخذ فكرة عن مرافقه وحالة  
البنائية.

تتوفر المنشأة الصناعية على ثلاثة مداخل يولج إليها من الطابق الأرضي نحو مرافق المصنع:



- المدخل الأول خاص لسلاسل المؤدية للمكاتب بالسدة (ما بين الطابقين)
- المدخل الثاني باب نحو بهو الاستقبال والورشة.



394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

## بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

- المجل الثالث خاص لدخول السلع مرتبط بالطابق التحت أرضي مصمم لشحن البضائع.



يشتمل المصنع على مرافق تشمل البقعة 341 موضوع الخبرة والبقعة 342 التي ليست موضوع الخبرة لأن المصنع بني عليهما معا.

**الطابق الأرضي:** (المساحة المبنية في البقعة 341 هي 303.00 متر مربع تقريبا) به بهو الاستقبال، مصعدين، السلالم المؤدية لكافة الطوابق، ورشة كبيرة على مجمل المساحة، ساحة خلفية بها مخزن السلع مسقفة بهيكل حديدي وألواح بلاستيكية خفيفة.



394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

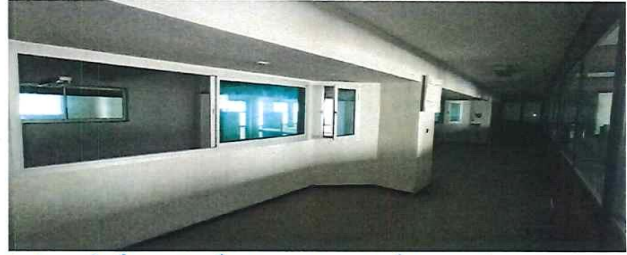
## بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

**ما بين الطابقين (السدة):** (المساحة المبنية في البقعة 341 هي 175.00 متر مربع تقريبا) بها مكاتب، مراحيض، مساحتها نصف مساحة الطابق الأرضي ومطلت على الساحة الخلفية والورشة بالطابق الأرضي.



المدخل الأول  
خاص للمكاتب

مدخل الثاني من  
السلالم المشتركة



**الطابق الأول:** (المساحة المبنية في البقعة 341 هي 315.00 متر مربع تقريبا) به ورشة كبيرة ومراحيض وغرف تبديل ملابس العمال، مصعد للسلع.



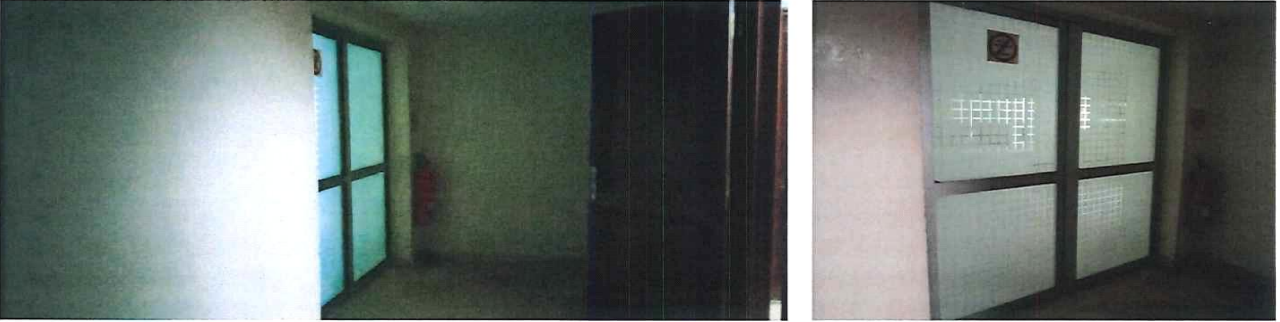
394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

## بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

**الطابق الثاني:** (المساحة المبنية في البقعة 341 هي 315.00 متر مربع تقريبا) به ورشة كبيرة ومراحيض وغرف تبديل ملابس العمال، مصعد للسلع.



**الطابق الثالث:** (المساحة المبنية في البقعة 341 هي 315.00 متر مربع تقريبا) به مكتب المدير وقاعة الاجتماعات، مصعد خاص من الطابق الأرضي للطابق الثالث، مراحيض، مكاتب.



394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18



## بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

الطابق الرابع (سطح): لا يصله المصعد، به أليات التكييف ومحركات المصاعد.



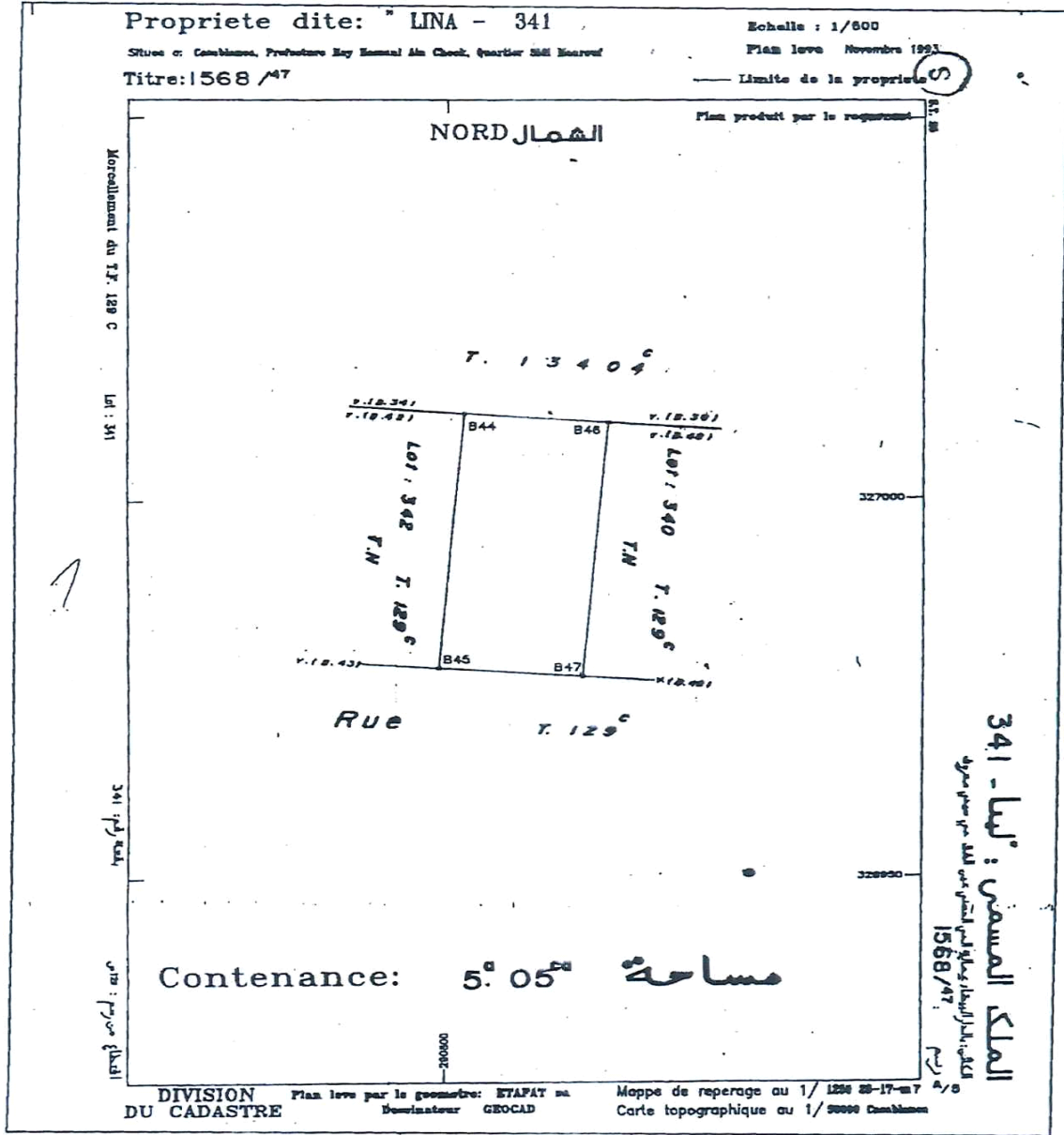
الطابق التحت أرضي: (المساحة المبنية في البقعة 341 هي 303.00 متر مربع تقريبا) مقسم ما بين تخزين وورشة للنجارة، مراحيض، مصعد، يولج اليه من المدخل الثاني المشترك لجميع المستويات ومن المدخل الثالث لتفريغ وشحن السلع.



394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

# بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

التصميم الطبوغرافي للعقار موضوع الخبرة رسم عقاري عدد 1568/47 مساحته 505.00 متر مربع.



-المساحة المبنية التقريبية في الجزء موضوع الخبرة بالطابق الأرضي 303.00 متر مربع.

-المساحة المبنية التقريبية في الجزء موضوع الخبرة بالطابق التحت الأرضي 303.00 متر

مربع.

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18 الهاتف 2021/23 خ

10

## بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

-المساحة المبنية التقريبية في الجزء موضوع الخبرة بالسدة (ما بين الطابقين) 175.00 متر مربع.

-المساحة المبنية التقريبية في الجزء موضوع الخبرة بالطابق الأول والثاني والثالث 945.00 متر مربع.

-المساحة المبنية التقريبية في الجزء موضوع الخبرة أسس البناية 303.00 متر مربع.

حسب تصميم التهيئة لجهة الدار البيضاء العقار الرسم العقاري 47/1568 يوجد بالحي الصناعي سيدي معروف بالمنطقة 13.



**ARRONDISSEMENT:** AIN CHOCK

**ZONE:** I

**SECTEUR:** I3

**ACTIVITES**

**ACTIVITES ECONOMIQUES**

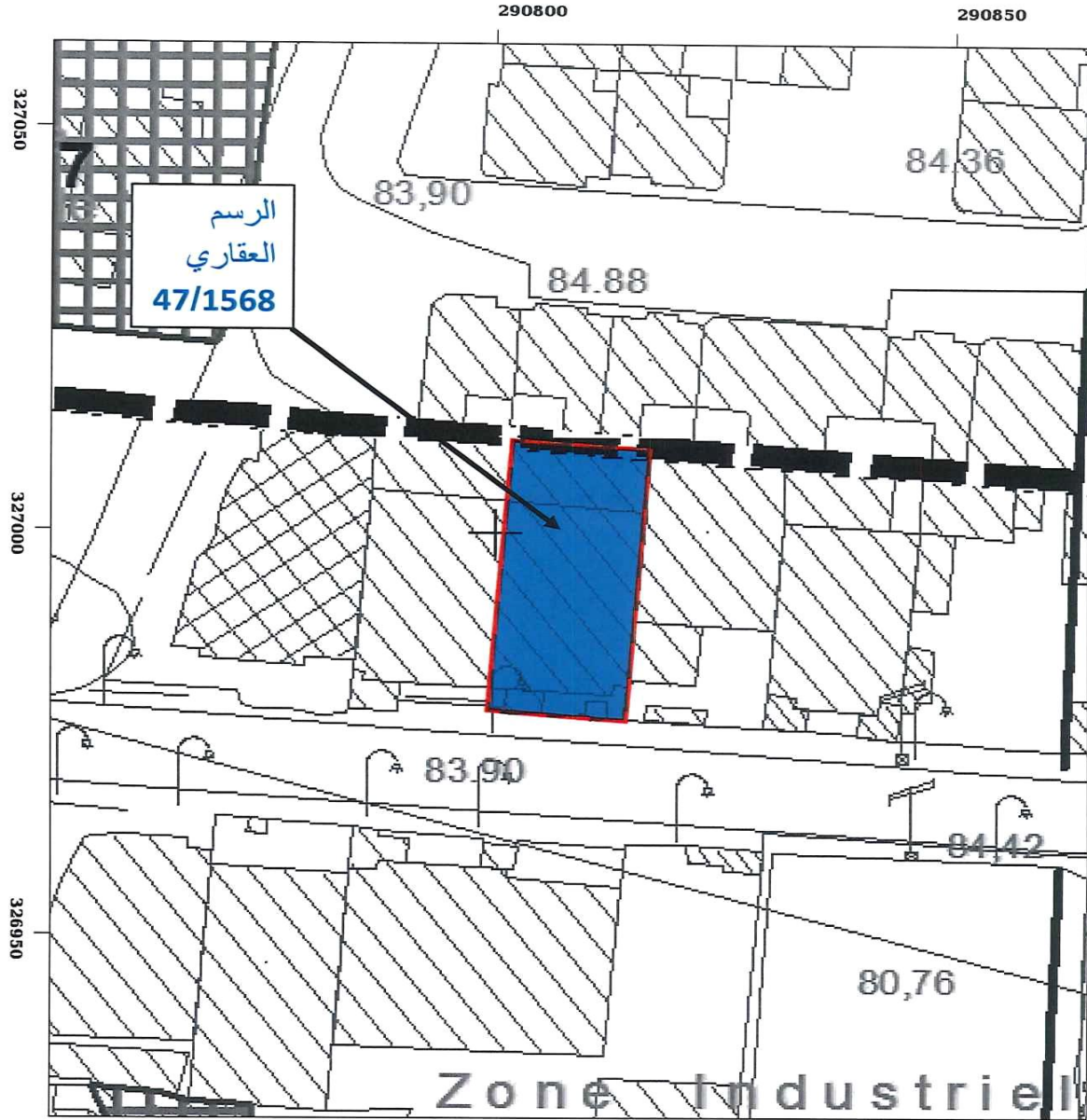
|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>ACTIVITES AUTORISEES</b> | RESERVEE AUX ACTIVITES INDUSTRIELLES 3ème CATEGORIE<br>COMMERCE- TERTIAIRES- ARTISANT- HOTELLERIE- ENSEIGNEMENT ET RECHERCHE<br>PEUT ACCUEILLIR DE L'HOTELLERIE |
| <b>ACTIVITES INTERDITES</b> | INDUSTRIE 1ère ET 2ème CATEGORIE- CARRIERE<br>LOGEMENT ( EXCEPTE UN MAXIMUM PAR LOT )<br>MORCELLEMENT DANS LA ZONE RESERVEE AUX PLATAUX INDUSTRIELS             |

**REGLES URBANISTIQUES**

|   |   |
|---|---|
| <b>COS</b>  | NON SPECIFIE                                    |
| <b>CUS</b>  | 60%   |
| <b>MINIMUM PARCELLAIRE</b>                              | 360 m <sup>2</sup> AVEC FACADE SUR VOIE DE 12 m |
| <b>HAUTEUR MAXIMALE</b>                                 | (R+3) 14,50 m                                   |
| <b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES</b>               | 5 m   |
| <b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> | L=>5M MUR COUPE FEU                             |

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

11



من مميزات العقار أنه بمنطقة سيدي معروف امتدادا لمدينة الدار البيضاء، بالقرب من تقاطع شارع المكي الناصري وشارع أبو بكر القادري مما يجعل إمكانية الوصول إليه سهلة، حيث يبعد عن بناية شركة رينو للسيارات بحوالي 120.00 متر تقريبا، عمالة عين الشق بحوالي 500.00 متر، منطقة تعرف اقبالا لعدة شركات لقربها من مركز المدينة والكثافة السكانية المجاورة، يعتبر حي صناعي مكمل لنشاطات المدينة التجارية.

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

**4- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة:**

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة، قصد التأكد أكثر عن الأئمة المتعلقة بالعقارات المجاورة والمماثلة للرسم العقاري وعلى الأسس المعتمدة في تحديد ثمن العقار سواء ما تعلق منها بمواصفات ومميزات العقار، كموقعه ومساحته ونوعية بناءه ومشمولاته، ارتأينا من خلال هذه المعطيات:

تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد **47/1568**، في القيمة وقت إجراء الخبرة كالتالي:

| المجموع / درهم      | ثمن المتر المربع | المساحة المبنية<br>m <sup>2</sup> / | الطابق                |
|---------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 303.000,00          | 1.000,00 درهم    | 303.00                              | أسس البناية تحت أرضي- |
| 454.500,00          | 1.500,00 درهم    | 303.00                              | الطابق تحت أرضي       |
| 454.500,00          | 1.500,00 درهم    | 303.00                              | الطابق الأرضي         |
| 262.500,00          | 1.500,00 درهم    | 175.00                              | السدة                 |
| 472.500,00          | 1.500,00 درهم    | 315.00                              | الطابق الأول          |
| 472.500,00          | 1.500,00 درهم    | 315.00                              | الطابق الثاني         |
| 472.500,00          | 1.500,00 درهم    | 315.00                              | الطابق الثالث         |
| <b>2.892.000,00</b> |                  | <b>2.029,00</b>                     | <b>المجموع</b>        |

- ثمن البناية **2.892.000,00** متر مربع.

- ثمن الأرض المشيد عليها العقار ب **5.000,00** درهم للمتر المربع.

**5.000,00** درهم x **505,00** درهم = **2.525.000,00** درهم.

**المجموع: 5.417.000,00** درهم

(خمسة ملايين وأربعمائة وسبعة عشر ألف درهم).

**5- تحديد الثمن الافتتاحي للعقار لانطلاق المزاد العلني وقت إجراء الخبرة:**

مراعاة لترك هامش خاص للمزايدات العلنية، واعتبارا لمواصفات ومميزات العقار ومستقبله فإني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لهذا العقار في مبلغ:

**5.417.000,00** درهم - **20 %** = **4.333.600,00** درهم.

(أربعة ملايين وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وستمائة درهم).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

الإمضاء.

المرفقات:

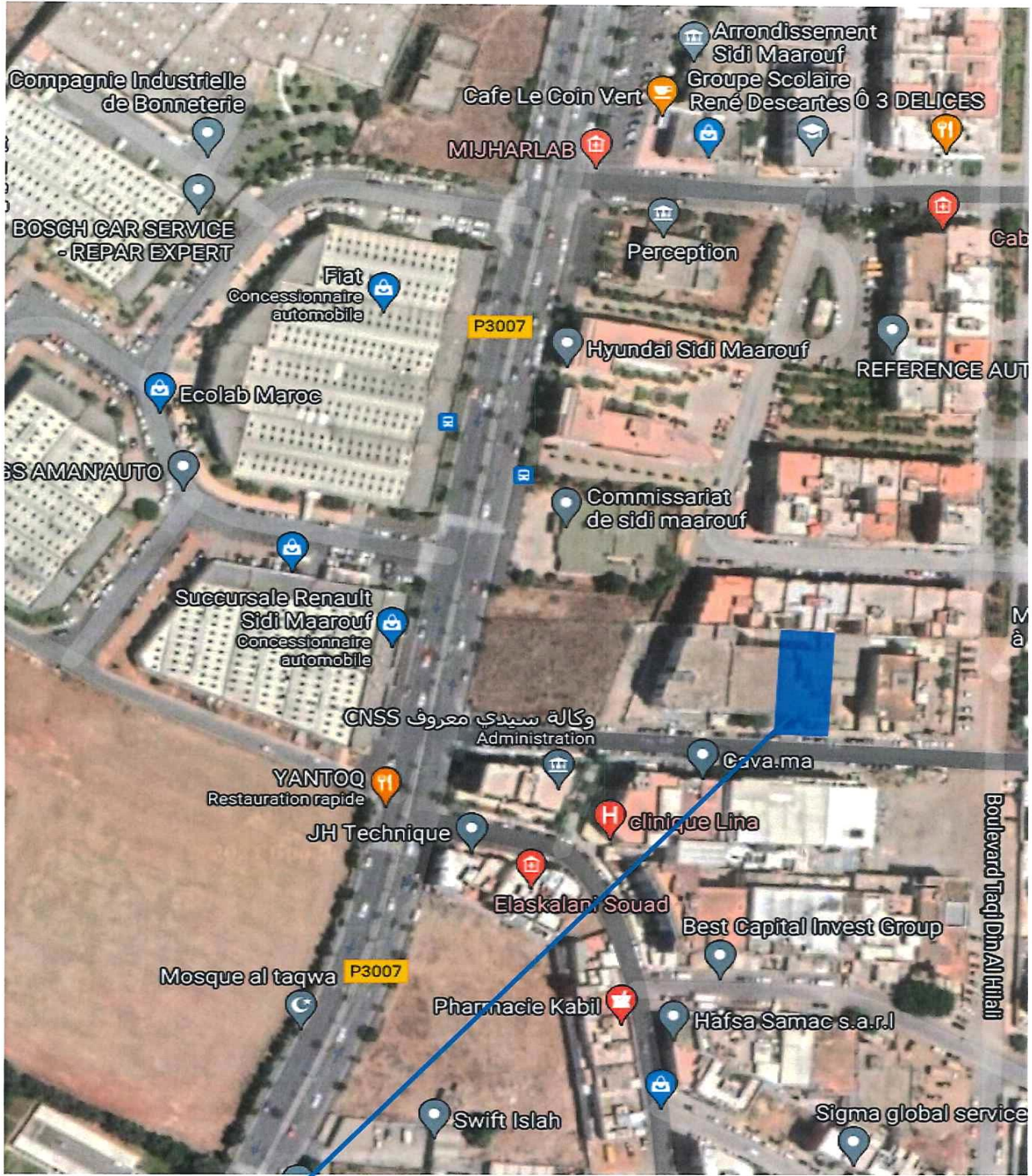
- تصميم هندسي طبوغرافي.
- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.

## بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



صور فوتوغرافية

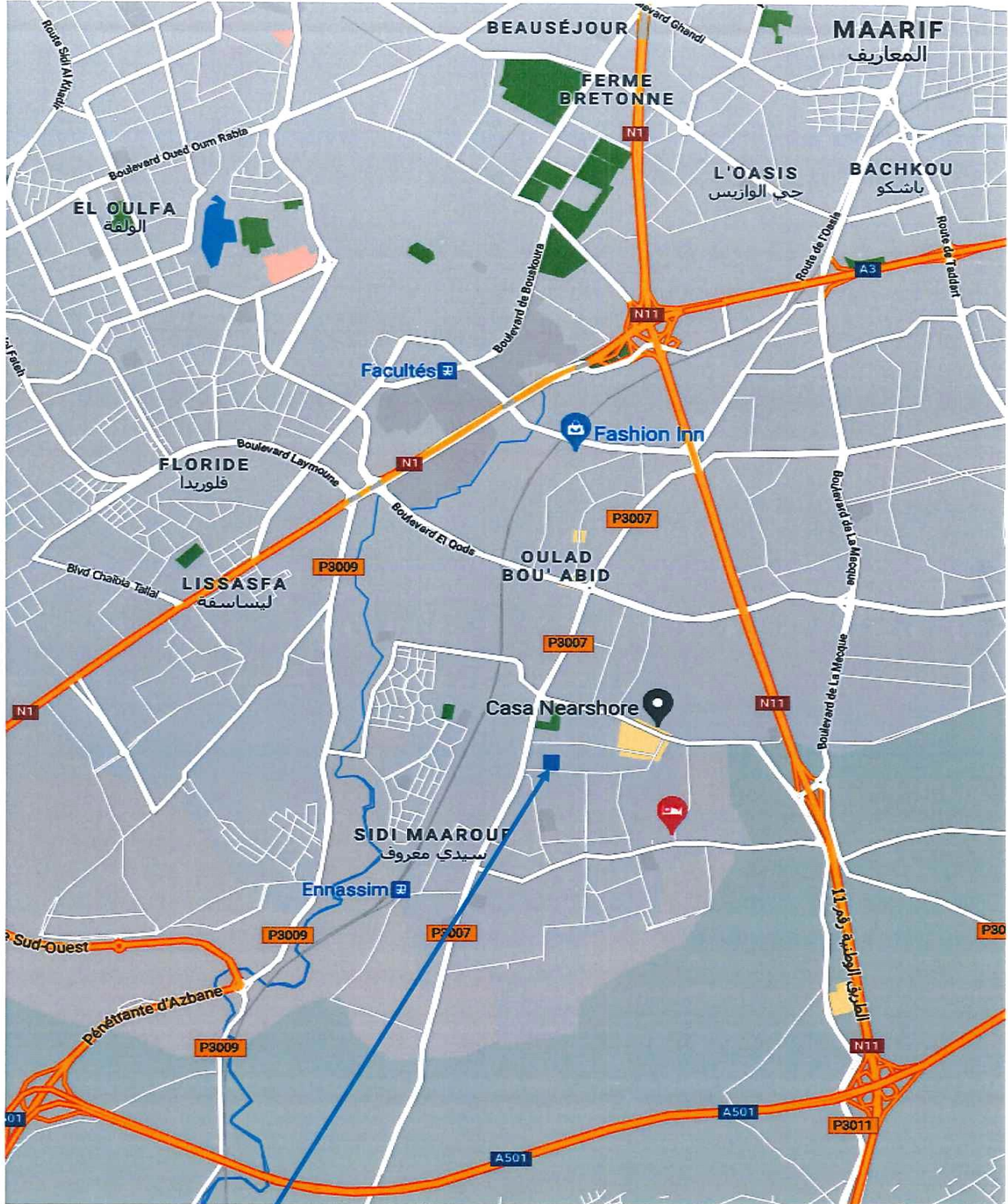
394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18



الموقع

الرسم العقاري عدد 47/1568

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18



الموقع

الرسم العقاري عدد 47/1568

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
خ 2021/23 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18