

ش
8 47587

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2013/70
ملف عدد : 2013/4/23853
أمر رقم : 2013/23853
ملف التنفيذ رقم : 2013/739
أمر بتاريخ : 2013/11/20

طالب التنفيذ : البنك المغربي للتجارة والصناعة
تنوب عنه الأستاذة بسمات وشريكها
- المحاميات بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : من له الحق .

ياسين المختار
خبير محلف لدى المحاكم
YASSINE MOKHTAR
Expert Assermenté Près Les Tribunaux



3 0 يناير 2014

الدار البيضاء في: 2014/01/02

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2013/70
ملف عدد: 2013/4/23853
أمر رقم: 2013/23853
ملف التنفيذ رقم: 2013/739
أمر بتاريخ: 2013/11/20

طالب التنفيذ: البنك المغربي للتجارة والصناعة
تنوب عنه الأستاذة بسمات وشريكتها
- المحاميات بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ: من له الحق .

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،
يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمكم
الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2011/11/20 والذي جاء بمنطوقه
مايلي :

ماهية الحكم التمهيدي على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/157027 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها
وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا
من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت
إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور
فوتوغرافية عند الاقتضاء .

الجواب على النقاط الواردة بالأمر القضائي ؟

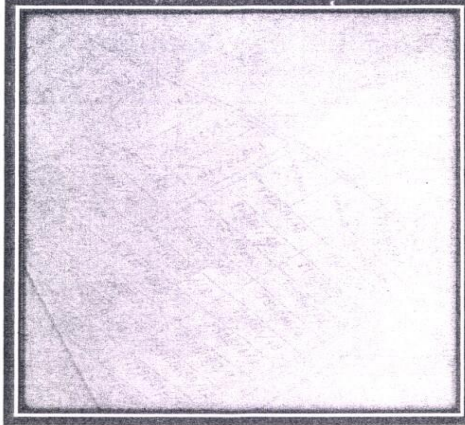
فور توصلي بالمهمة القضائية انتقلت مباشرة إلى مصلحة المسح العقاري قصد الاطلاع على
معطيات الرسم العقاري عدد 12/157027 الملك المسمى " امال " وبعد الاطلاع عليه وتحديد
تموقعه انتقلت إلى عين المكان حيث وجدت حارسا بعين المكان رفض الإدلاء بهويته وغير ممانع
في إجراء المعاينة ، وقمت بعد ذلك بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم 12/157027 الملك
المسمى " امال " بالجماعة القروية اولاد الطالب ، اقليم مديونة .
وهو عبارة عن بقعة ارضية محاطة بسور وبداخلها مستودعين ومركب اداري ومقر للحارس .
تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 99 آر 83 سنتيار .

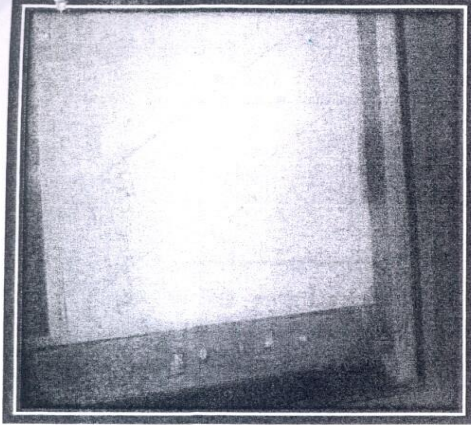
صورة للعقار



تصميم الموقع



تصميم طبوغرافي للبقعة



ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

1- تحديد الثمن الحقيقي : اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة واخذا بعين الاعتبار عامل الموقع ومستوى الأشغال الثانوية للعقار لمحتويات العقار ، واعتبارا للاثمان المتداولة بالسوق حاليا ، واخذا بعين الاعتبار ارتفاع مستوى أثمان العقارات حاليا ، وذلك بالمقارنة بالعقارات المماثلة من الناحية العملية والمردودية ، بذلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 4.000,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد .
وحيث ان مساحة **العقار** تبلغ 99 آر 83 سنتييار

بذلك تكون القيمة الحقيقية **العقار** كالتالي :

$$4.000,00 \text{ درهم} \times 99 \text{ آر} 83 \text{ سنتييار} = 39.932.000,00 \text{ درهم}.$$

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 70% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :
39.932.000,00 درهم $\times 70\% = 27.952.400,00$ درهم .
بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 12/157027 الملك المسمى " امال " في مبلغ **27.952.400,00** درهم - سبعة وعشرون مليون وتسعمائة واثنان وخمسون ألف وأربعمائة درهم - .

وبهذا اكون قد أنهيت المهمة المسندة الي من طرف محكمكم الموقرة
والتي يبقى لها واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات

YASSINE MOKHTAR
ARCHITECTE - EXPERT
91, Rue Oued Zem P. Merselhal
Cade - Tél: 05 22 47 62 73

47587

739
13

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجــــــــــــــــع : 2013/70
ملف عــــــــــــــــد : 2013/4/23853
أمر رقــــــــــــــــم : 2013/23853
ملف التنفيذ رقم : 2013/739
أمر بتاريــــــــــــــــخ : 2013/11/20

طالب التنفيذ : البنك المغربي للتجارة والصناعة
تنوب عنه الأستاذة بسمات وشريكها
- المحاميات بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : من له الحق .

الموضوع : تقرير خبرة استدراكي

ياسين المختار
خبير محلف لدى المحاكم
YASSINE MOKHTAR
Expert Assermenté Près Les Tribunaux

10، زنقة واد زم ، الدار البيضاء.الهاتف 06-489-492-52

الدار البيضاء في: 2014/02/13

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2013/70
ملف عدد: 2013/4/23853
أمر رقم: 2013/23853
ملف التنفيذ رقم: 2013/739
امر بتاريخ: 2013/11/20

طالب التنفيذ: البنك المغربي للتجارة والصناعة
تنوب عنه الأستاذة بسمات وشريكها
- المحاميات بهينة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ: من له الحق .

الموضوع: تقرير خبرة استدراكي

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،
يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمةكم
الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2011/11/20 والذي جاء بمنطوقه
مايلي :

ماهية الحكم التمهيدي على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/157027 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها
وموقعه ومدى اقدميته وذكر تملكاته وذلك بالقنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا
من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت
إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور
فوتوغرافية عند الاقتضاء .

حيث سبق وان وضعت تقرير الخبرة الأول في الملف أعلاه ، وحيث استدركت كون العقار
موضوع الخبرة يتعلق ببقعة مجاورة للعقار الذي سبق وان قمت بتقويمه .

وبتاريخ 2014/02/13 على الساعة التاسعة صباحا وللوقوف على ذلك قمت بالانتقال مرة أخرى
إلى عين المكان حيث وجدت المطلوب ضده التنفيذ المسمى حساني محمد ، الحامل بذكره للبطاقة
الوطنية رقم B285061 وبعد ان عرفته بصفتي وموضوع مهمتي قمت بعد ذلك بالمطلوب
كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم 12/157027 الملك
المسمى " امال " بالجماعة القروية أولاد الطالب ، اقليم مديونة .
وهو عبارة عن بقعة أرضية مؤسس عليها أصل تجاري في اسم شركة جنان البيضاء - انظر
نسخة من نموذج ج للشركة - ، بحيث أن هاته الأخيرة تكتري العقار موضوع الخبرة من المالك
بمشاهرة 6.000,00 درهم .

وهذا الأصل التجاري المملوك للشركة المكترية - جنان البيضاء - يتميز بعناصر مادية ومعنوية مهمة متمثلة في محطة للبنزين بجميع مرافقها من محل لغسل السيارات ومحل التشحيم وغيره ، بالإضافة إلى مقهى ، محلات تجارية ، إدارة ، مرآب للسيارات ، مطعم ، مكاتب ومسكن بالطابق العلوي ، فضاء تابع للمطعم بالسطح ، متجر ممتاز ، فضاء للحفلات ، بالإضافة إلى فضاء فارغ تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 99 آر 83 سنتيار .

ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

1- تحديد الثمن الحقيقي : اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة واخذا بعين الاعتبار عامل الموقع ومستوى الأشغال الثانوية للعقار لمحتويات العقار ، واعتبارا للأثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار ارتفاع مستوى أثمان العقارات حاليا ، وذلك بالمقارنة بالعقارات المماثلة من الناحية العملية والمردودية ، وحيث ان العقار مؤسس عليه اصل تجاري مهم ، بذلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 5.000,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد .
وحيث أن مساحة العقار تبلغ 99 آر 83 سنتيار

بذلك تكون القيمة الحقيقية للشقة كالتالي :

5.000,00 درهم × 99 آر 83 سنتيار = 49.915.000,00 درهم.

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 70% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

49.915.000,00 درهم × 70% = 34.940.500,00 درهم .

بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 12/157027 الملك المسمى "امال" في مبلغ 34.940.500,00 درهم .. اربعة وثلاثون مليون وتسعمائة وأربعون ألف وخمسمائة درهم -.

وبهذا اكون قد أنهيت المهمة المسندة الي من طرف محكمكم الموقرة

والتي تبقى لها واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات

YASSINE MOKHTAR
ARCHITECTE - EXPERT
10, Rue Oued Zem P. Marechal
Cott - Tél: 05 22 47 52 73

المرفقات :

- صور فوتوغرافية للعقار
- نسخة من عقد الكراء
- نسخة من نموذج ج لشركة - جنان البيضاء -