

**BOUTAYEB SIHAM**  
Expert Immobilière Assermentée  
Auprès des Tribunaux  
Ingénieur Géomètre Topographe  
89 Rue Al Banafsj, 1Etage  
Mers Sultan, Casablanca  
Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83



## بوطيب سهام

خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم  
مهندسة مساحية طبوغرافية  
89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول  
مرس السلطان، الدار البيضاء  
الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20

## تقرير خبرة

ملف رقم: 2020/8103/25452

أمر رقم : 25452

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/1941

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ الحيلولي اعمرو نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: بنك أفرি�قيا

النائب عنه: المحاميتان بسمات-العراقي

المطلوب : السيد محمد بوعناني

من : بوظيب سهام

خبيرة ملحة لدى محكمة

الاستئناف بالدار البيضاء

إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

سيدي الرئيس :

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/11/2020 أمر رقم

25452 ملف رقم 2020/8103 و الذي تم بموجبه تعيني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي

الرسم العقاري عدد 23/17318 الملك المسمى " المنطقة الصناعية رقم 81 " الكائن بالمنطقة

الصناعية رقم 81 الطريق الجهوية رقم R301، هي سيدي واصل، آسف، مع تحديد مهمتي في ما

يلي :

## \* \* \* مهمة الخبرة \*

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على ما يلي:

. الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.

. تحديد مساحة العقار الحقيقة بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته ونكر تحميلاته.

. وذلك بالتصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

. تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع

تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

## \* \* \* الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة \*

بتاريخ 01 ديسمبر 2020 على الساعة الرابعة و النصف زوالا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت في استقبالي حارس العقار السيد عبد المولى بودلعتات بتصرิحه، حيث صرخ لي أنه مستخدم لحراسة العقار منذ حوالي أسبوع و أن النشاط المهني فيها متوقف حاليا و لم يسمح لي بالولوج الى العقار من أجل معاينته من الداخل، فاعتمدت على المعاينة الخارجية، تصريح المشتملات التي أدلى بها هو و السيد محمد بوعناني فيما بعد، معأخذ صور فوتوغرافية.

و قد صرخ لي السيد محمد بوعناني أن النشاط المهني و الذي كان متخصصا في ايداع و توزيع المواد الغذائية ل 3 شركات قد توقف منذ فترة كوفيد، و أنه في طور إعادة هيكلة نشاطه من أجل التخصص في إنتاج و بيع مواد النظافة، و أنه سوف يعقد إتفاقية دين جديدة مع البنك التي كانت توفر له سابقا تسهيلات في الخزينة بقيمة 1500 درهم شهريا.

## \* \* \* وصف العقار \*

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية آسفى، ذي الرسم العقاري عدد 17318/23 الملك المسماى " المنطقة الصناعية رقم 81 " مساحته 1400 متر مربع، يوجد في ملك السيد محمد بوعناني، و هو عبارة عن وحدة صناعية تتطل واجهتها على الطريق بالمنطقة الصناعية لآسفى، و هي تتكون من طابق تحت أرضي و طابق أرضي و تفصيل المشتملات كالتالى:

- الطابق تحت أرضي: يشتمل على 3 مستودعات، غرفة باردة، 10 صهاريج لتخزين الزيتون و بئر.
- الطابق الأرضي: غير مكتمل البناء و يشتمل الجزء على اليسار على محل مطل على الطريق و بناءة سكنية، و يشتمل الجزء على اليمين على مكتبين.

مع الإشارة أن التصميم الهندسي للرسم العقاري يشير إلى أن العقار عبارة عن أرض عارية لأنه لم يتم بعد عملية الإحداث الطبوغرافية من أجل تحفيظ البناء المشيد.



## \* \* بيان موقع العقار \*

يتواجد العقار في المنطقة الصناعية آسفى التي تضم عشرات الوحدات الصناعية المتخصصة في تصبير السمك على طول طريق الجرف اليهودي و المتواجدة خلف العقار .  
و يستفيد العقار من إطلالته على الطريق الوطنية رقم R301 المؤدية شرقا الى آسفى و غربا الى المكتب الوطني الشريف للفوسفاط، كما أنه يتواجد قبالة خط السكة الحديدية، شرق الشاطئ على بعد 360 متر تقريبا و بجوار وحدات صناعية و تجارية ذات تخصصات مختلفة حيث أنه يقع بجوار وحدة لتجميد السمك، محل لايادع المتلاشيات الحديدية و مركز لفحص التقني للسيارات DERKA .

## خريطة التموضع



## \* \* \* رأي الخبرة \*

- . بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- . ونظراً للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بالمنطقة الصناعية آسفى و حيث أنه يطل على الطريق رقم R301.
- . ونظراً لكون العقار عبارة عن وحدة صناعية تشمل على مستودعات متخصصة في الإيداع.
- . وتمشياً مع الأسعار الراهنة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه و مشتملاته أعلاه فيما يلي :

## \* \* \* اقتراح الخبرة \*

بعد المعاينة الميدانية و كذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع المومأ إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 1400 متر مربع أحدد قيمة العقار أرضاً و بناء في تلك الجهة كالتالي :  
\* قيمة العقار:

$$1400 \text{ متر مربع} \times 6.000,00 \text{ درهم} = 8.400.000,00 \text{ درهم}$$

### \* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصدد بيعه بالمزاد العلني نحدد في نسبة 20% ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا وتفصيل ذلك.

$$\frac{8.400.000,00}{100} = 80 \text{ درهم} \times 6.720.000,00 = 8.400.000,00$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 6.720.000,00 درهم  
" ستة ملايين و سبعة مائة و عشرون ألف درهما "

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي و لمحكمتكم الموقرة الرأي السديد.

امضاع :

الخبرة بوطيب سهام

**بـوطـيـب سـهـام**  
خبيرة في الشؤون العقارية بحالة لدى محكمة الاستئناف  
مهندسة مساعدة طبوغرافية  
زنقة البنفسج إقامة البنفسج لطريق الأول مرس السلطان  
الدار البيضاء الهاتف 05 22 22 67 83 /06 61 48 92 20

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة
- نسخة من التصميم الهندسي لرسم العقاري