

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



54835  
05 أكتوبر 2021

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

ملف عدد : 2020/8103/16542  
أمر رقم : 16542  
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1283  
القاضي المقرر : ذ/ نكي مونير.

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

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء  
خ 2020/38 الهاتف 06.67.31.46.76

الدار البيضاء في 2020/09/29

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

- ملف عدد : 2020/8103/16542
- أمر رقم : 16542
- ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1283
- القاضي المقرر : ذ/ نكبي مونيير.

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

- الطالب : البنك الشعبي المركزي في شخص ممثلها القانوني  
المحامي ذة / بسمات -العراقي.
- المطلوب : شركة سييد ارت.

سيدي الرئيس:

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

## 1- مأمورية الخبرة:

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: **26/17948** الكائن ب: المنطقة الصناعية الجنوب غربي، بقعة رقم **235**، شركة سيد ارت، المحمدية 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 المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

## 2- الانتقال إلى العقار و معاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد **26/17948**، قصد الوصول إليه ببسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية بالمحمدية، 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 **2020/09/28** على الساعة **14:20** 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 صناعي، تمكنا من الدخول بوجود السيد نور الدين عباد الحامل للبطاقة التعريف رقم **BH 83081** الذي لم يدلي بها وقت إجراء الخبرة بحجة عدم وجودها صحبتها، كما صرح أنه يستغل مدخل البناية لبيع المأكولات الجاهزة بموافقة مالكة، كما صرح أن البناية كانت شركة للطباعة وحاليا غير مشغلة.



**3- نتائج المعاينة:**

يتعلق الأمر ببنائية تتكون من طابق تحت أرضي وطابق سفلي وثلاثة طوابق عليا، كانت بها مطبعة.  
يتميز العقار بواجهتين الأولى الرئيسية مع حديقة أمامية والثانية تطل على الفناء الخلفي،  
البنائية بها مكان المصعد، سلالم خلفية للإغاثة من الطابق الأرضي الى الطابق الثالث.  
حسب الزيارة الميدانية العقار يتكون من



- طابق تحت أرضي يولج اليه من الباب الخارجي أو عبر سلالم كما يصل ايه المصعد.



- طابق أرضي به بلاطو كبير به حمامين، بهو الاستقبال ومدخل للساحة الخلفية.



- الطابق الأول به بلاطو كبير، حمامين ومطل على الواجهتين الامامية والخلفية.







- الطابق الثاني به بلاطو كبير مجهز باليات التدفئة ومكاتب وآلات الطباعة، حمامين ومطل على الواجهتين الامامية والخلفية.



- الطابق الثالث به بلاطو غير مكتمل الاشغال، حمامين ومطل على الواجهتين الامامية والخلفية وشرفتين.

## بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

مساحة البقعة الأرضية موضوع الخبرة المشيد عليها حسب التصميم الطبوغرافي 363.00

متر مربع.

العقار موضوع الخبرة محاط بسور، مع بوابة رئيسية في الوسط وباب كبير لدخول السلع

بالطابق التحت أرضي.



394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء  
الهاتف 06.67.31.46.76 خ 2020/38

7

**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 الأثمنة 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 **26/17948**، في القيمة الاجمالية وقت إجراء الخبرة بالثمن الاجمالي كالتالي:

**4.500.000.00** درهم.

(أربعة ملايين وخمسمائة 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:

**4.500.000,00** درهم - **20 %** = **3.600.000,00** درهم.

(ثلاثة ملايين وستمائة ألف درهما).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

الإمضاء.

بنكيران محمد  
مهندس معماري  
خبير محلف لدى المحاكم  
394 شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء  
الهاتف: 06.67.31.46.76

**المرفقات:**

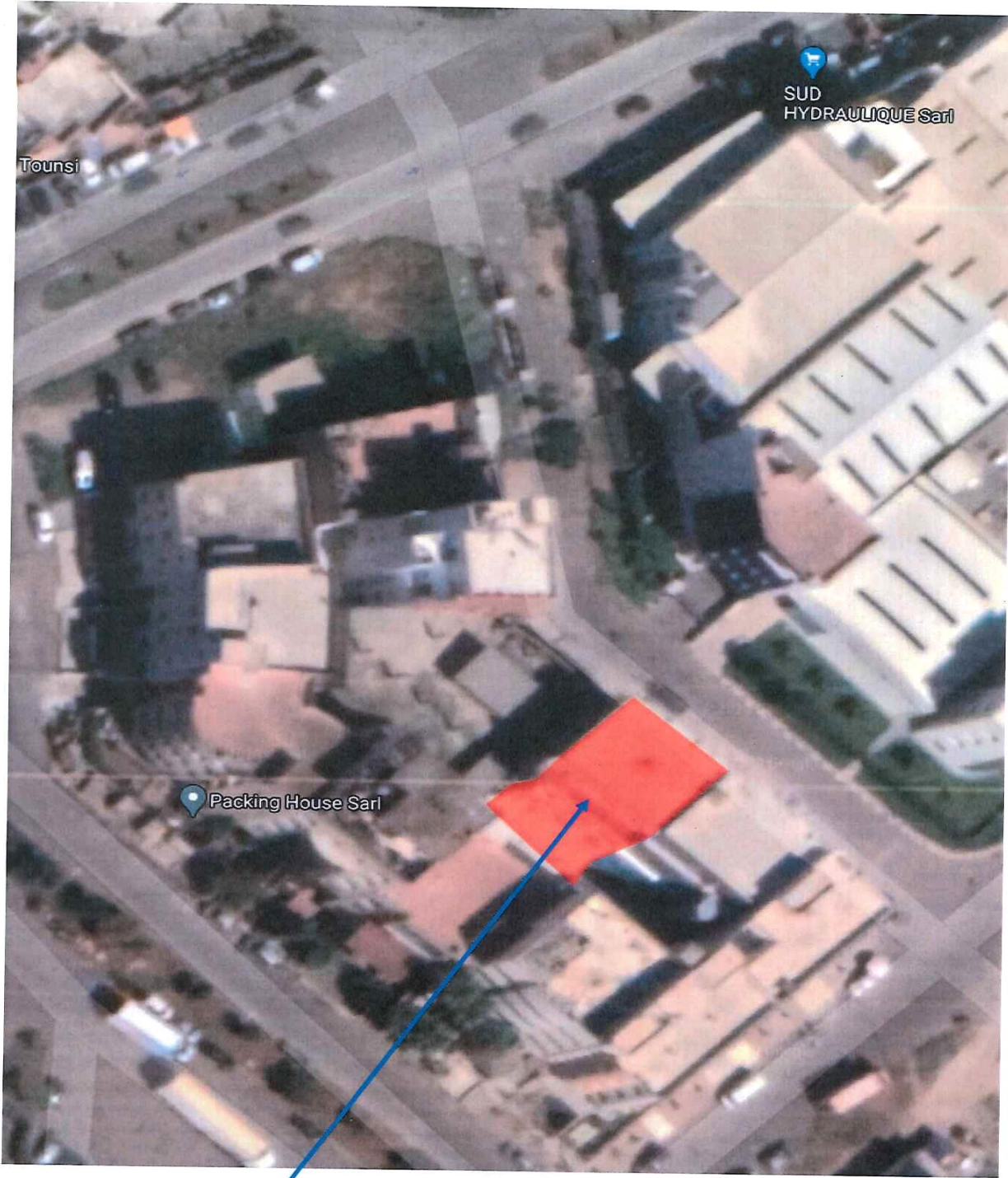
- تصميم هندسي طبوغرافي.
- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.





صور فوتوغرافية 1/1

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء  
خ 2020/38 الهاتف 06.67.31.46.76



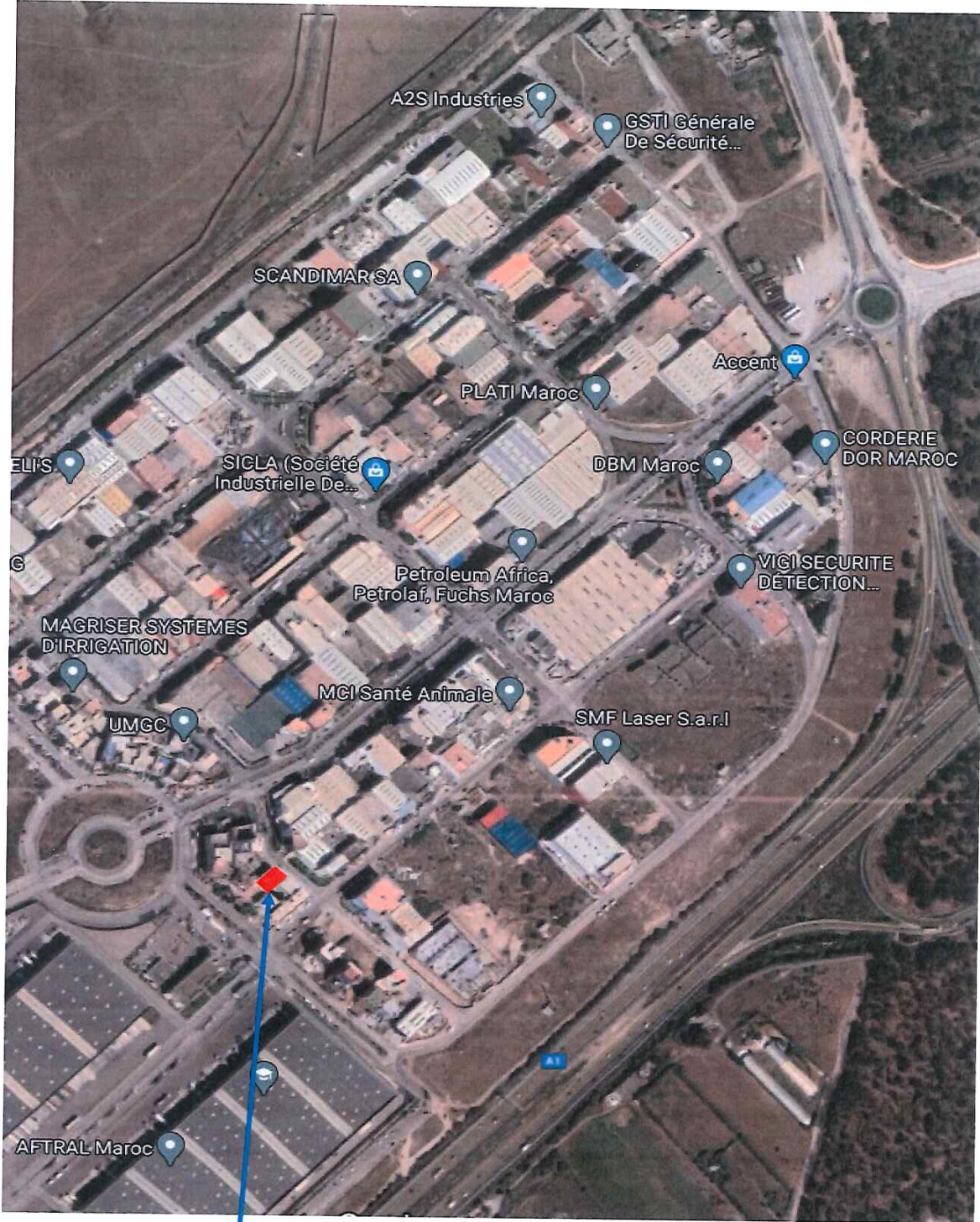
الموقع

الرسم العقاري عدد 26/17948

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء  
خ 2020/38 الهاتف 06.67.31.46.76

10





الموقع

الرسم العقاري عدد 26/17948

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء  
خ 2020/38 الهاتف 06.67.31.46.76





الموقع

الرسم العقاري عدد 26/17948

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء  
خ 2020/38 الهاتف 06.67.31.46.76

Propriété dite : 7.1/ 235

Située à : Pref. de Mohammedia CU. Mohammedia Zone Industrielle.

Titre : 17 948 / 26

Echelle : 1/500

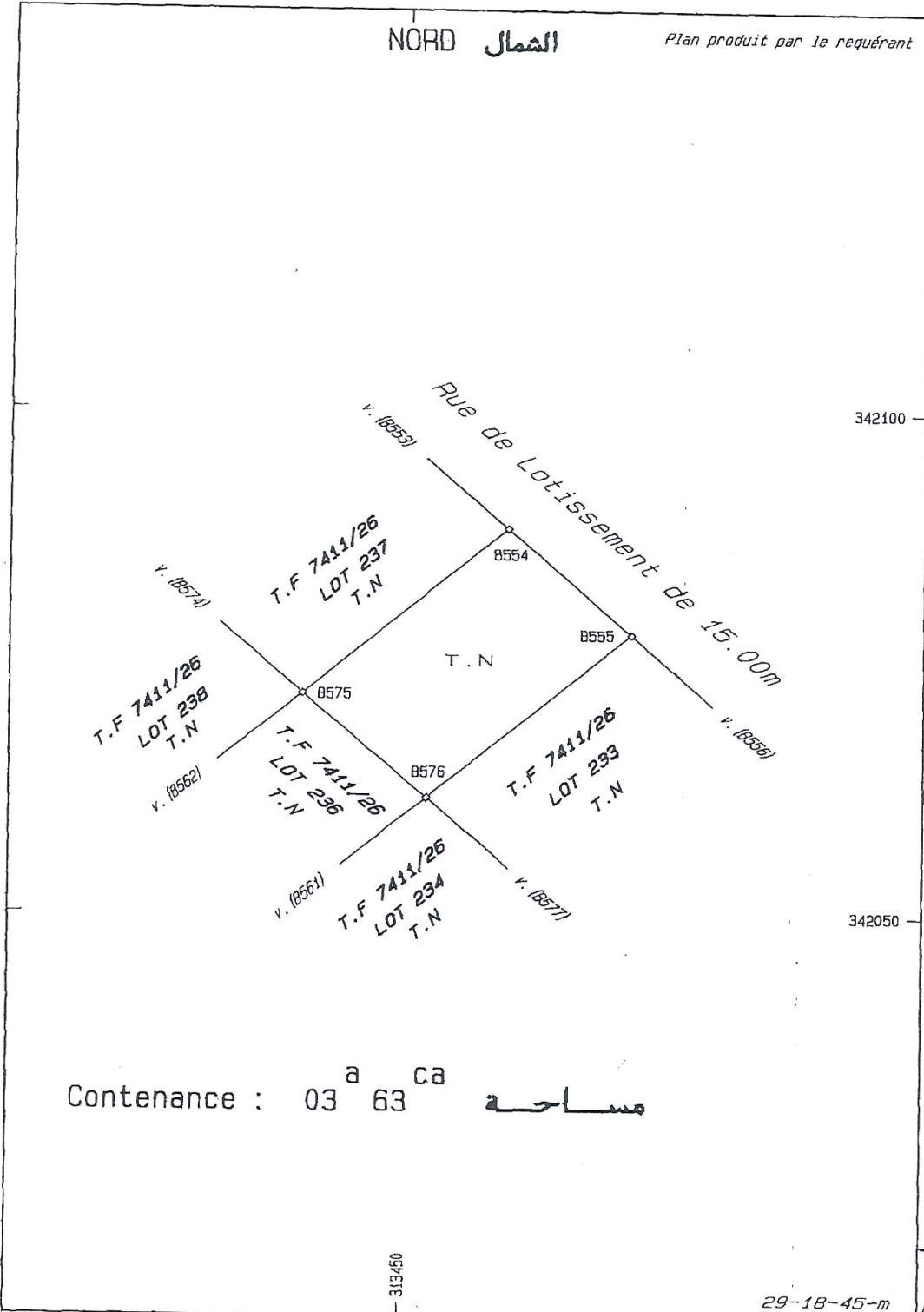
Code de vérification en ligne :

Plan levé en : JUIN 2001

--- limite de la propriété

Morcellement du T.F. 7411/26 LOT 235

تجزئة الرسم : 7411/26 بقعة 235



المالك المسمى : الذي المصنعي 235  
الكائن على المصدية ج ح المصدية التي المصنعي  
17 948/26

DIVISION DU CADASTRE

Plan établi par l'entreprise : GEOKART-MAROC

Géomètre A. HAMADANI  
De 2002 à 2008

MAPPE DE REPERAGE au 1/1250 : 29-18-45  
CARTE DCFT au 1/50 000 Mohammedia