

48808 V13

سعد الموساوي  
خبير قضائي محلف مقبول لدى المحاكم المغربية  
خريج جامعة تولوز بفرنسا  
حاصل على دبلوم الدراسات العليا التخصصية في تسيير المقاولات

الدار البيضاء في: 2014-10-21

ملف عدد	2014 / 4 / 15412
أمر رقم	14/ 15412
ملف التنفيذ عدد	2014 / 511
الطالب	البنك المغربي للتجارة والصناعة
المطلوب	شركة العقارية بيسوب و شركة توبوا
القاضي المقرر	ذ / أحمد شوري

### تقرير خبرة

مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

#### سيدي الرئيس،

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي هذا المتعلق بالقضية المشار إليها طرته والتي سبق لكم أن عينتموني خبيرا فيها.

#### المهمة الممندة إلى الخبير

الوقوف على العقار المسمى " BISUB " موضوع الرسم العقاري عدد 34523/س الكائن ب 16 محج الحسن العلوي الدار البيضاء، وذلك لتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، و على ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق الميزان العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

#### القيام بالمهمة

#### 1- الانتقال و وصف العقار موضوع الخبرة.

عملا بمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، فإنه فور توصلي بهذه المهمة، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة الكائن بالعنوان أعلاه و ذلك لمعاينته و تحديد الثمن الانطلاقي لبيعه بالمزاد العلني. عند زيارتي للعقار موضوع الخبرة وجدت بالعقار السيد محمد نبراص مسير شركة العقارية بيسوب " SOCIETE IMMOBILIERE BISUB " المالكة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 34523/س. العقار موضوع الرسم العقاري عدد 34523/س المالك المسمى " BISUB " هو عبارة عن أرض تبلغ مساحتها الإجمالية 1826 م<sup>2</sup> المشتملة على أرض مشيدة فوقها بناية من الحديد " CHARPENTE METALLIQUE " و هو محل تجاري مستغل في بيع الخشب من جميع الأصناف و نوع الخشب، و هو عبارة عن مستودع للخشب.

حسب عود الكراء المدلى به "CONTRAT DE BAIL" المورخ بتاريخ 28/05/2013، مفاده أن شركة العقارية فيسوب الممثلة من طرف ممثلها القانوني السيد محمد نبراص قد أكرى للشركة بورج بوا "STE BORJ BOIS" الملحق الكائن ب 16/14 شارع الحسن العلوي بمشاهرة قدرها 10.000,00 درهم للشهر.

و أدلى كذلك بنسخة من السجل التجاري لشركة بورج بوا و هي مقيدة بالسجل التجاري تحت عدد 282319 و النشاط المزاولة التجارة و استيراد "MARCHAND IMPORTATEUR NEGOCIANT" شارع الحسن العلوي يوجد به عمارات قد تم بنائها من طابق سفلي و 5 طوابق علوية.

## 2- تحديد القيمة الحقيقية للعقار

▽ بناء على الزيارة التي قمت بها للعقار موضوع الخبرة.  
▽ بناء على المنطقة التي يوجد بها العقار و هي منطقة بها بناء عمارات.  
فإنني أحدد ثمن المتر المربع المغطى للأرض في مبلغ 16.000,00 درهم.  
القيمة الحقيقية للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 34523/س:

$$16.000,00 \text{ درهم} \times 1826 \text{ م}^2 = \underline{29.216.000,00 \text{ درهم}}$$

## 3- تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني

أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار في ثمنه الحقيقي مع تخفيض منه نسبة 25 % لبيعه بالمزاد العلني:

$$29.216.000,00 \text{ درهم} \times 0,75 = \underline{21.912.000,00 \text{ درهم}}$$

و عليه أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 34523/س الملك المسمى "BISUB" الكائن الكائن ب 16 محج الحسن العلوي الدار البيضاء ، و هو عبارة عن أرض بها بناية بالحديد "CHARPENTE METALLIQUE" تبلغ مساحتها 1826م<sup>2</sup> مستغلة في بيع الخشب.  
و عليه أحدد الثمن الانطلاقي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني في مبلغ ما يقارب قدره:

الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 34523/س بالمزاد العلني:

**21.910.000,00 درهم**

وبهذا تكون مهمتي قد انتهت ويبقى لمحكمكم الموقرة الرأي السيد في الموضوع.

تحت جميع التحفظات  
التبشير القضائي سعد الموسوي