

2022 / 05 : ٢٠٢٢



51041

المحكمة التجارية بالدار البيضاء:

ملف رقم : 2022 / 8103 / 377

أمر رقم : 377

ملف التنفيذ رقم : 2018 / 924

الطالب : - البنك الشعبي المركزي.
المطلوب : - شركة مودرن كونطراكتين.

تقرير خبرة RAPPORT D'EXPERTISE

نسخة طبق الأصل

محرر

أبو

خبير قضائي وطني لدى المحاكم
مقبول لدى محكمة النقض
في العقار

*Expert judiciaire national près des Tribunaux
Agrée auprès de la cour de cassation
Affaires immobilières*

الهاتف : 05 22 37 18 09
05 22 56 16 04
sojimconseils@gmail.com

628، شارع إدريس الحارثي،
الطابق الثاني، ق.ج،
الدار البيضاء.

AYOUB MOHAMMED
EXPERT JUDICIAIRE NATIONAL
628, Bd Cdt Driss El harti
B. M. S. O.
C A S A B L A N C A

TEL : 05-22-37-18-09
05-22-56-16-04

أيوب محمد
خبير قضائي وطني
628، شارع إدريس الحارثي
بن امسيك سيدي عثمان
الدار البيضاء

الهاتف : 05-22-37-18-09
05-22-56-16-04



مرجعي : 2022 / 05
ملف رقم : 2022 / 8103 / 377
أمر رقم : 377
ملف التنفيذ رقم : 2018 / 924

الطالب : - البنك الشعبي المركزي.
المطلوب : - شركة مودرن كونطراكتين.

الدار البيضاء في: 2022/02/17

إلى فضيلة السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سلام تام بوجود مولانا الإمام وبعد
سيدي الرئيس،
يتشرف الممضي أسفله محمد أيوب، خبير قضائي وطني مقبول لدى محكمة النقض،
والقاطن ب 628، شارع إدريس الحارثي، بن امسيك سيدي عثمان الدار البيضاء، أن يذكركم
أنه سبق لكم انتدابي في القضية المشار إليها طرته.
ويسرني أن أضع تحت أنظاركم تقرير في الموضوع.

موضوع القرار التمهيدي القاضي بالخبرة

نحن نكبي مونير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه، المقدم من طرف البنك الشعبي المركزي
بواسطة الأستاذة بسمات - العراقي المحامية بهيئة المحامين بالدار البيضاء، في مواجهة
شركة مودرن كونطراكتين، والرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم
العقاري عدد 45/52353 الكائن بالدار البيضاء.
وحيث يظهر أن الطلب مبني على أساس.
وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، والمادة 20 من القانون رقم
53/95 المحدث للمحاكم التجارية.

لهذه الأسباب

نعين الخبير السيد محمد أيوب الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه، وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته، وذلك بالتصحيح ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة، وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني، مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

ونصرح بأن على الخبير الرجوع إلى مأمور التنفيذ، في حالة وجود تعذر القيام بمهمته بسبب من الأسباب بما في ذلك وجوده للمحل مغلقاً.

الإيجاز

بناء على الأمر الصادر عن السيد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء الموقرة، والذي عينت بمقتضاه بأن أقوم بالمهمة المسندة إلي، وذلك قصد إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 45/52353 الكائن بالدار البيضاء. قمت بالإطلاع على فحوى شهادة الملكية التي تخص الرسم العقاري عدد 45/52353، وذلك للحصول على المعلومات الضرورية التي تخصني في الملف، وهي كالتالي:

* الملك المسمى : 07 س 099

* القسمة المفروزة : رقم 48

* مساحتها : 55 سنتيار.

* القسمة الغير مفروزة: 10000/770 من الأجزاء المشتركة في العمارة، و 1714/16.43 من الأجزاء المشتركة في الإقامة، و 10000/96 من أرض الإقامة، من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 45/52039.

* العنوان : حسب شهادة الملكية البيضاء - عين السبع.

* في اسم : - شركة مودرن كنطراكتين ش م م (SOCIETE MODERN CONTRACTING SARL).

* التحملات :

- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور طبقاً للقانون والنظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري.

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/07/17 (سجل: 57 عدد: 997) من الرتبة الأولى، ضمناً لسلف مبلغه 356.000,00 درهم على كافة الملك المذكور، من طرف شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة البنك الشعبي - البيضاء، الشروط على الرهن منع التقويت ومنع الرهن والكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد.

- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/07/29 (سجل: 80 عدد: 2031) ضمناً لدين قدره 4.160.000,00 درهم على كافة الملك المذكور، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة شركة معمل الأجور للبناء الشاوية ش م م.

- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/08/07 (سجل: 81 عدد: 135) ضمناً لدين قدره 1.413.803,32 درهم على كافة الملك المذكور، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة شركة بيكومار.

- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/10/11 (سجل: 81 عدد: 1723) ضمانا لدين قدره 3.810.708,15 درهم على كافة الملك المذكور، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة شركة يونفير بلانشير.
 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/10/15 (سجل: 81 عدد: 1794) ضمانا لدين قدره 12.507.522,68 درهم على كافة الملك المذكور، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة شركة لونكوميطال.
 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/10/21 (سجل: 81 عدد: 1835) ضمانا لدين قدره 980.000,00 درهم على كافة الملك المذكور، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة شركة مغرب اشغال دراسات وتحقيق.
 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/10/29 (سجل: 81 عدد: 1988) ضمانا لدين قدره 392.540,00 درهم على كافة الملك المذكور، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة شركة تراك سليمان.
 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2014/04/22 (سجل: 84 عدد: 604) ضمانا لدين قدره 5.248.140,54 درهم على كافة الملك المذكور، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة شركة البنك العربي.
 - إندار عقاري المقيد بتاريخ 2015/04/01 (سجل: 88 عدد: 869) ضمانا لدين قدره 356.000,00 درهم على كافة الملك المذكور، الرهن المعني سجل: 57 عدد: 997 بتاريخ 2009/07/17، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة البنك الشعبي المركزي.
 - الرهن الجبري المقيد بتاريخ 2016/04/07 (سجل: 92 عدد: 1726) ضمانا لسلف مبلغه 6.583.774,00 درهم على كافة الملك المذكور، ضد شركة مودرن كنطراكتين ش م م، لفائدة قبضة إدارة الضرائب الراشدي.
- * **مكونات العقار:** يشتمل العقار حسب شهادة الملكية على شقة بالطابق الثاني من العمارة رقم 99.

الانتقال إلى العقار

بعد التوصل بالمهمة المسندة إلى من طرف المحكمة التجارية الموقرة، وبعد الإطلاع على وثائق الملف، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة يوم 2022/02/11 على الساعة العاشرة صباحا، والكائن حسب المعاينة بمنطقة عين السبع إقامة البدر المجموعة السكنية رقم 11 العمارة رقم 99 الشقة رقم 7 الطابق الثاني الدار البيضاء، وعند وصولي للعقار وجدته مغلقا.

وبتاريخ 2022/02/16 انتقلت مرة أخرى للعقار موضوع الدعوى غير أنني وجدته مغلقا للمرة الثانية، مما تعذر معه معاينة العقار داخليا، فاكثفت بالمعاينة الخارجية مع أخذ بعض الصور الفوتوغرافية وذلك لتجسيد واقع النازلة أمام أنظار المحكمة الموقرة.

المعاينة الخارجية للعقار:

يوجد العقار موضوع النزاع بمنطقة عين السبع إقامة البدر المجموعة السكنية رقم 11 العمارة رقم 99 الشقة رقم 7 الطابق الثاني الدار البيضاء، على مقربة من المركب التجاري مرجان عين السبع، وبجوار مسجد بدر والثانوية الإعدادية بدر، الحالة العامة للعمارة الكائن بها العقار جد متوسطة حيث تفتقر للعناية والصيانة، وتشتمل على طابق سفلي وأربع طوابق علوية وسطح، كما أن الحالة العامة لموقع العقار برمته جد متوسط، حيث أن هذه العقارات تدخل في إطار السكن الاقتصادي، وقد أخذت بعض الصور الفوتوغرافية لتجسيد واقع النازلة أمام أنظار المحكمة الموقرة.

موقع العقار:



موقع العقار:



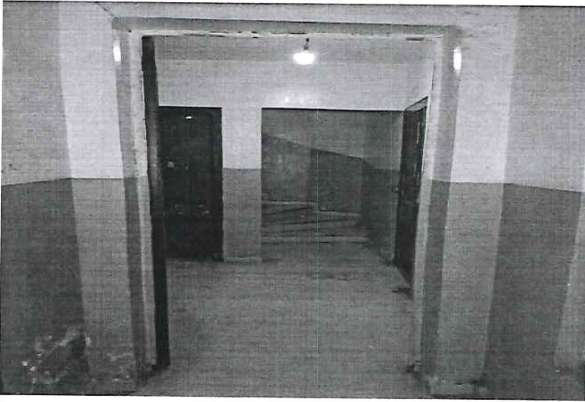
صورة للعمارة الكائن بها العقار:



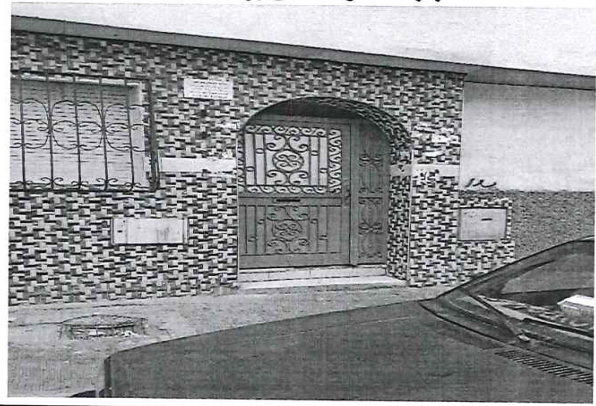
صورة للعمارة الكائن بها العقار:



مدخل العمارة الكائن بها العقار:



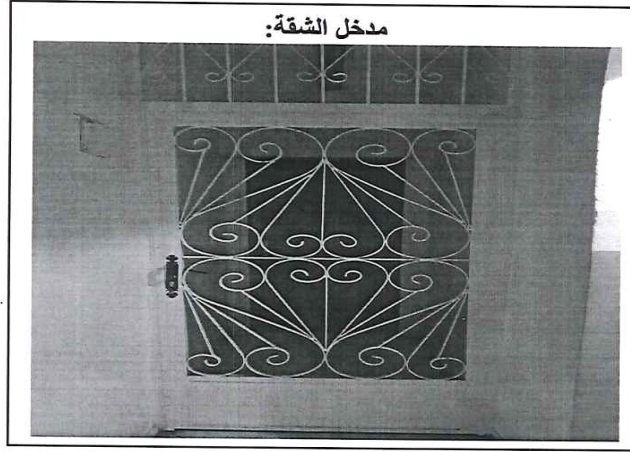
باب العمارة الكائن بها العقار:



المعاينة الداخلية للعقار:

لم أتمكن من المعاينة الداخلية للشقة الموجودة بالطابق الثاني من العمارة رقم 99، حيث أنها مغلقة رغم انتقالها إليها مرتين متتاليتين، وتشتمل حسب تصريح أحد الجيران القاطنين

بالإقامة الكائنة بها الشقة على صالون وغرفتين ومطبخ وحمام، وقد اكتفيت بأخذ صورة فوتوغرافية لمدخل الشقة فقط.



البحث عن الثمن الافتتاحي لبيع العقار عن طريق المزاد العلني

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية الموقرة، وبناء على المعاينة التي قمت بها للتعرف على العقار ووسطه الاجتماعي، معززا ذلك بالصورة الفوتوغرافية، وبناء على الطواف الذي أجريته في المنطقة للتعرف على السوق العقاري، فإن مثل هذا العقار يتراوح ثمنه ما بين 4.500,00 درهم و 5.500,00 درهم للمتر المربع، فيكون الثمن المتوسط للعقار هو:

$$\text{5.000,00 درهم} = \frac{5.500,00 + 4.500,00}{2}$$

فيكون الثمن الحقيقي للعقار هو :

$$5.000,00 \text{ درهم} \times 55 \text{ م}^2 = 275.000,00 \text{ درهم}$$

وحيث أن العقار لم يلق أي طلب تقديم عروض في الخبرة السابقة، وبما أنه سيعرض عن طريق المزاد العلني، فإني أخفض من الثمن الحقيقي بنسبة 36 %.

$$275.000,00 \text{ درهم} \times 0.64 = 176.000,00 \text{ درهم}$$

بالتالي، فإني أقترح الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني ابتداء من مائة وستة وسبعون ألف درهم (176.000,00 درهم).

تحت جميع التحفظات
الخبير القضائي الوطني
مقبول لدى محكمة النقض
محمد أيوب