

33, زنقة يوغوسلافيا, الطابق 2, الشقة 8, جليز, مراكش, الهاتف: 06 58.80.81.25

مراكش في: 2018-06-20

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات  
المحكمة التجارية بمراكش  
القسم الاستعجالي:  
الأوامر المبنية على طلب:  
ورد بتاريخ: 25 يونيو 2018

## تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

- المرجع عدد: 2018/06/12/36
- ملف عقود مختلفة عدد: 2018/8103/942
- أمر عدد: 942 صدر بتاريخ: 2018/05/25
- القاضي المقرر: د/ محمد صابر

- تاريخ التبليغ بالمهمة: 2018/06/12

- تاريخ تقديم طلب مهلة أولى: .....
- تاريخ تقديم طلب مهلة ثانية: .....
- تاريخ إيداع التقرير: .....
- مهلة الإنجاز: عشرة أيام
- ملاحظات: .....

مستشار مقبول في الهيئات العمرانية  
خبير قضائي في الشؤون العقارية  
33 زنقة يوغوسلافيا ط 2 ش 8 جليز مراكش  
الهاتف: 06 58 80 81 25

33, زنقة يوغوسلافيا, الطابق 2, الشقة 8, جليز, مراكش, الهاتف: 06 58.80.81.25 ■ ■ ■

مراكش في: 20-06-2018

2018/6/12/36

المرجع:

خبرة

الموضوع:

2018/8103/942

ملف عقود مختلفة عدد:

942 صادر بتاريخ 2018/5/25

الأمر عدد:

د/ محمد صابر

القاضي المقرر:

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش

سيدي الرئيس,

بناء على الأمر عدد 942 الصادر بتاريخ 2018/05/25 عن محكمتم الموقرة في القضية

عدد 2018/8103/942 الرامي إلى تعييني لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة.

أتشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم تقرير الخبرة التي عينت من طرفكم

لإنجازها طبقا لما ينص عليه منطوق الأمر المذكور أعلاه المحدد لمهمتي كالاتي:

### التنقل إلى عين المكان:

إثر توصلي بالأمر وبعد الاطلاع على وثائق الملف موضوع الصك العقاري عدد

56005/04, المملوك للسادة ورثة عبد الرحمان بلمغة وهم: نعيمة, فتاح, وديع وعماد, المسمى:

"منطقة صناعية 327" والبحث في مصالح المحافظة العقارية من أجل ضبط موقع وعنوان العقار

المذكور أعلاه, انتقلت إلى عين المكان الكائن بالحي الصناعي سيدي غانم رقم المعمل 327 في

الجهة الجنوبية, وبعد ما تيفنت من موقع العقار موضوع الخبرة على أرض الواقع, وجدت به

الأنسة أمينة مبارك, كاتبة المعمل الكائن بالطابق السفلي, وعندما أخبرتها عن مهمتي قمت بإنجاز

المهمة المسندة إلي اعتمادا على معاينة هذا الأخير, أما الطابق العلوي والسطح فوجدتهم مغلقين

ومستقلين عن الطابق السفلي, ومستغلين من طرف أشخاص آخرين لم أجدهم في عين المكان.

### الإستنتاجات:

موضوع الخبرة يكون العقار المشار إليه أعلاه وهو عبارة عن أرض خاصة بالصناعة

وبها بنايات, متكون من طابقين سفلي وطابقين علويين وسطح, مساحته الإجمالية هي: 1119.00

متر مربع, موزعة كالاتي:

أ- مستوى الطابق الأرضي: به في الواجهة :

1- قاعة عرض المنتجات المصنوعة في المعمل (مواد الصناعة التقليدية العصرية).

2- مدخل كبير المؤدي إلى الورشة (Atelier) في الجهة الخلفية.

3- الباب المؤدي إلى الطابق العلوي والسطح.

ب- مستوى الطابق العلوي: به حسب ما توصلت به شقق أو مكاتب:  
مستوى السطح: به حسب ما توصلت إليه في عين المكان بعض الينايات الخفيفة  
المصنوعة من الألمنيوم والزجاج (Aluminium et le verre) وتستغل كمكاتب شركة.  
وللتذكير أخبرني حارس الطابق السفلي على أن مستغلي الطابق العلوي والسطح لم يتعرف  
عليهم.

### البنائيات:

بناء الجزء المتواجد في الواجهة مكون من الإبريك والإسمنت المسلح من النوع المتوسط  
المقبول من الناحية التقنية، أما الأجزاء الموجودة في الجهة الخلفية للمعمل فكلها مغطاة بمواد  
حديدية الخفيفة (charpente).

### الموقع:

يتوفر العقار موضوع الخبرة على موقع لا بأس به لتوفره على جميع التجهيزات الضرورية  
من ضمنها النقل الحضري.  
وفي الأخير سلمت لي كاتبة المعمل الطابق السفلي صورة من السجل التجاري وصورة من  
توصيل الكراء (المرفقين).

### تحديد الثمن الافتتاحي:

أسفرت عملية إخضاع المعطيات المذكورة أعلاه للدراسة والتحليل على معايير  
ملائمة لنوع العقار بما فيها الموقع والمساحة ونوعية البناء مع التجهيزات واعتمادا على بعض  
عناصر المقارنة في نفس المنطقة، والأخذ بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية الصعبة التي  
يمر منها حاليا العقار بصفة عامة، واستنادا كذلك على قناعاتي الشخصية الناجمة عن الخبرة في  
الميدان التقني والعملية، كل هذا ساعدني للوصول إلى معرفة القيمة المعقولة لهذا العقار ذي  
الصك العقاري عدد: 56005/04 وبالتالي أقترح على جنابكم أن يكون الثمن الافتتاحي لبيعه  
هو: 4.200.000.00 درهم.

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، ولسيادتكم كامل النظر في هذا الموضوع.  
وتقبلوا سيدي الرئيس، فائق احتراماتي وتقديراتي، والسلام.

محمّد أكرّد  
مستشار مقبول في التهيئات العمرانية  
خبير قضائي في الشؤون العقارية  
33 زنتة، بوغسلا فيا ط 2 ش 8، جليز مراكش  
الهاتف: 06 58 80 81 25

### المرفقات:

- 2 - تقرير خبرة:
- 1 - صورة من شهادة المحافظة:
- 1 - صورة من السجل التجاري:
- 1 - صورة من توصيل الكراء:



Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد  
أن الملك المسمى "منطقة صناعية 327"، ذي الرسم العقاري عدد 04/56005 الكائن بأحوال مراكش  
أجنات المكان المدعو أكبوض سيدي غانم مساحته 11 أرا 19 سنتيار المتكون من أرض بها بناية من سقلي و  
علويين مع سطح، هو في اسم:

- 1- نعيمة فتاح (NAAIMA FATTAH) بنسبة 32/4
  - 2- أيوب بلمعة (AYOUB BEL MAGHA) بنسبة 32/7
  - 3- وديع بلمعة (OUADIA BEL MAGHA) بنسبة 32/7
  - 4- عماد بلمعة (IMAD BEL MAGHA) بنسبة 32/7
  - 5- أمين بلمعة (AMINE BEL MAGHA) بنسبة 32/7
- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:  
الشروط على الملك:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في كناش التحملات ، منها :
- منع التفويت
- الشرط الفاسح

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1990/06/29 (سجل : 128 عدد: 1985) من الرتبة الأولى على كافة الملك  
المذكور  
لفائدة:

الدولة مصلحة التسجيل والتمبر

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1996/09/17 (سجل : 160 عدد: 2074) من الرتبة الثانية ، ضمنا لسلف  
مبلغه مليونان درهم (2000000 درهم) بفائدة معدلها 11.5 % سنويا على كافة الملك المذكور راند الضريبة  
على القيمة المضافة  
لفائدة:

البنك الشعبي لمراكش بني ملال

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/08/08 (سجل : 248 عدد: 74) من الرتبة الثالثة ، ضمنا لسلف  
مبلغه مليون و خمسمائة الف درهم (1500000 درهم) على كافة الملك المذكور بفائدة معدلها حسب شروط  
العقد

من طرف:

عبدالرحمان بلمعة

لفائدة:

رسم عقاري عدد : 04/56005 الصفحة (3/1)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش المنارة

الهاتف : . الفاكس :

Tel : . Fax :

Personnes morales

Identification de l'établissement

التعريف بالمؤسسة

التاريخ ..... عدد ..... من السجل الترتيبي .....  
Dénomination : .....  
Date : 22/09/2014 Sigle: ARZEN N°: 4532 au registre chronologique

3) Objet (sommaire) 4) Activité effectivement exercée  
\* MARCHAND EFFECTUANT IMPORT EXPORT \* PRODUCTION, VENTE ET DISTRIBUTION DES PRODUITS  
ARTISANAUX

(3) غرض الشركة باختصار (4) النشاط المزاولة فعلياً

5) Siège social : NO 327 MAG NO 2 Q.I SIDI GHANEM . Ville: MARRAKECH

(5) المقر الاجتماعي

Enseigne :--

6) Succursales ou agences (Maroc et étranger) (6) الفروع او الوكالات ( بالمغرب وبالأجانب )

7) Forme Juridique de la société : SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE (7) الشكل القانوني للشركة  
8) Capital social 1 000 000,00 (8) مبلغ رأس المال  
si capital variable montant minimum ,00 (8) إذا كان رأس المال قابلاً للتغيير المبلغ الأدنى  
Devise: العملة  
9) Durée de la personne morale (9) مدة الشخصية المعنوية  
Date de commencement : 15/09/2014 تاريخ الشروع في الاستغلال  
Date Fin : 22/09/2113 الترخيص المحدد لانتهائها  
10) Brevets d'invention exploités (10) براءة الاختراع المستغلة المودعة  
Marques de fabrique ou de commerce علامات الصنع أو التجارة أو الخدمات المقدمة

(11) الاسم الشخصي والعائلي، تاريخ ومكان الأزيد، الجنسية وموطن ورقم البطاقة الوطنية للشركاء والأغيار المرخص لهم بالإدارة وتسيير الشركة والتوقيع باسمها  
Nom, prénoms, nationalité, adresse, n° CIN des associés ou tiers autorisés à gérer, administrer ou signer pour la société

Nom	Prénom	Nationalité	N° CIN	Date naissa.	Qualité
CHAUDA	RACHID	MAROCAINE	M352494	12/05/1981	gérant


الكراء  
ضريبة الأربال  
الضوء  
الماء  
التنبر  
المجموع

## توصيل الكراء

# 25 #

عدد

ARZEN

توصيلت من السيد :

بها قدره 13000 كل سنة عش الف درهم  
و ذلك واجبت كراء المحل الذي يشغله العمل المستخرج من المرسوم رقم 327  
العنوان الحي الحناعي بـ باب خاتم من كراتي رقم 327

30.6.2018

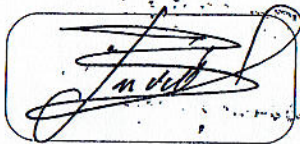
1.6.2018 ويتم في

عن شهر

الذي يتدئ في

لا ينبغي للمكثري أن يكرى المحل أو بعضه

لغيره إلا بموافقة رب المالك




الكراء  
ضريبة الأربال  
الضوء  
الماء  
التنبر  
المجموع

## توصيل الكراء

# 32 #

عدد

ARZEN

توصيلت من السيد :

بها قدره 20000 في الف درهم  
و ذلك واجبت كراء المحل الذي يشغله المرسوم المستخرج من المرسوم رقم 327  
العنوان الحي الحناعي بـ باب خاتم من كراتي رقم 327

30.6.2018

1.6.2018 ويتم في

عن شهر

الذي يتدئ في

لا ينبغي للمكثري أن يكرى المحل أو بعضه

لغيره إلا بموافقة رب المالك

