



لنيكيلان محمد مهندس معماري ذي مخلفة لدى المحامى
المملكة المغربية
وزارة العدل و الحرفيات
محكمة الاستئاف التجارية
الدار البيضاء
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

ملف عدد 2019/8103/5177 :

أمر رقم 5177 :

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/1134 موادحة التنفيذ عدد 2015/632

القاضي المقرر : ذ/ نكبي منير.

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

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 06.67.31.46.76 05/05/2019

الدار البيضاء في 2019/03/12

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

• ملف عدد : 2019/8103/5177

• أمر رقم : 5177

• ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/1134 مواصلة التنفيذ عدد

• القاضي المقرر : ذ/ نكبي منير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع الى جانب السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

• الطالب : البنك الشعبي المركزي.

النائب عنه ذه/ بسمات العرافي.

• المطلوب : شركة بيشوب سوليسيليون.

سيدي الرئيس :

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم بعده تقريري المتعلق بالملف المشار إلى
مراجعةه أعلاه و الذي سبق لكم أن عينتموني خبيرا فيه.

1- مأمورية الخبرة :

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 71/580 الكائن ب 26
زنقة دي بريير، إقامة كريستيانا، الطابق الأرضي، حي المعاريف،
الدار البيضاء.

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه
ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتصيص ما إذا كان مكري للغير أو
مخلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية

للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

2- الانتقال إلى العقار و معاينته:

سعيا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد 71/580، قصد الوصول إليه بيسير، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية الدار البيضاء-المعاريف، و تعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، كما عملت على استخراج نسخة من هذا التصميم الطبوغرافي لهذا الرسم العقاري ، و تصميم آخر يierz مكان تواجد العقار وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور.

في يوم الثلاثاء 12/03/2019 على الساعة 12:05 ، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه. ولدى وقوفنا بعين المكان استقبانا من طرف مدير شركة بيشوب يوسلسيون السيد حسن توفيق الحامل للبطاقة الوطنية رقم BE 529762 ، المنتهية صلاحيتها في 18/09/2018 ، مزداد بتاريخ 1971/09/30 بالدار البيضاء أنفا ابن السيد محمد بن احمد و لطيفة بنت عبد الهادي، وصرح أن المتجر موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 71/580 مشغول وفي ملكية شركة بيشوب سولسيون و المدعو كريستيانا - 1 .

3- شرائج المعاينة

يتلعل الأمر بمتجر يتواجد بـ: بـ 26 زنقة دي بربير، إقامة كريستيان،
الطابق الأرضي حي المعاريف، الدار البيضاء.

العمراء ذات طابق ارضي و خمسة طوابق علية ، مساحة المتجر حسب
التصميم الطوبوغرافي ، بعد مساحتها 46 متراً مربع بالطابق الأرضي و 24 متراً
مربع تقريباً بالطابق مابين الأرضي و الطابق الأول (السدة).

يطل المتجر موضوع الخبرة على الواجهة الرئيسية للعمراء ، له مدخل وحيد
عرضه تقريباً 2.50 متراً حسب التصميم الطوبوغرافي مخصص للاستقبالات
(la réception) . و حسب المعاينة الميدانية فإنه قد تم هدم الحائط الداخلي
الفاصل بين المكتب ذو الرسم العقاري عدد 71/583 و المتجر موضوع الخبرة
ذو الرسم العقاري عدد 71/580 ، و تعويض الحائط بباب زجاجي ليشكلا فضاءً
واحداً (نفس الشيء بالنسبة للسدة) ، وبالنسبة للمتجر ذو الرسم العقاري 71/581
المجاور للمتجر موضوع الخبرة المتواجد بالواجهة الأمامية للعمراء و المطل
على شارع (Rue des Bruvers) فقد تمت نفس العملية حيث تم هدم الحائط
الفاصل بينهما ليشكلا فضاءً واحداً.

يتواجد المتجر بالمغاريف. وتعتبر هذه المنطقة من الأحياء التي يعاد بنائها
و يوجد بين شارع ابراهيم الروDani و شارع يعقوب المنصور، يتميز بالقرب
من وسط المدينة، كما يتميز بقربه من العديد من المرافق العمومية وتوجد متاجر
ومحلات تجارية مختلفة، الأبناك و المقاهي...، وبالنسبة لمرافق العمران كل
بخصوص الصيانة والتحسينات لأباس بها.

٤- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت اجراء الخبرة :

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من الوکالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة منطقة المعاريف، قصد التأکد أكثر عن الأئمه المتعلقة بالعقارات المجاورة والمماثلة للرسم العقاري وعلى الأسس المعتمدة في تحديد ثمن العقار سواء ما تعلق منها بمواصفات ومميزات العقار، كموقعه ومساحته ونوعية بناءه و مشتملاته ، ارتأينا من خلال هذه المعطيات: تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 71/580 ، وذلك وقت اجراء الخبرة . وبذلك تكون القيمة التجارية كالتالي :

الطباق الأرضي :

$$46.00 \text{ متر مربع} \times 10.500,00 \text{ درهم} = 483.000,00 \text{ درهم}$$

(أربعمائة و ثلاثة و ثمانون ألف درهم).

السدة :

$$24.00 \text{ متر مربع} \times 6.000,00 \text{ درهم} = 144.000,00 \text{ درهم}$$

(مائة و أربعة و أربعون ألف درهم).

$$\text{المجموع : } 627.000.00 + 144.000.00 = 144.000.00 + 483.000.00$$

(ستمائة و سبعة و عشرون ألف درهم).

5- تحديد التمرن الافتتاحي العقار لانطلاق المزاد العلني وفق اجراء الخبرة:

العقار في مبلغ: _____
ومميزات العقار ومستقبله فإني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لهذا
مراقبة لترك هامش خاص للمزایدات العلنية، واعتباراً لمواصفات

درهم 501.600,00 = 20% = درهم 627.000,00

(خمس مائة و أحد ألف و ستمائة درهماً).

و هذا ما انتهيت إليه في تقريري و المحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

الامضياء

[Signature]

المرفقات:

- تصميم هندسي طبوغرافي
صور قوتوغرافية
خريطة الموقع

بنكيران محمد رئيس معماري خبير محلف لدى المحاكم

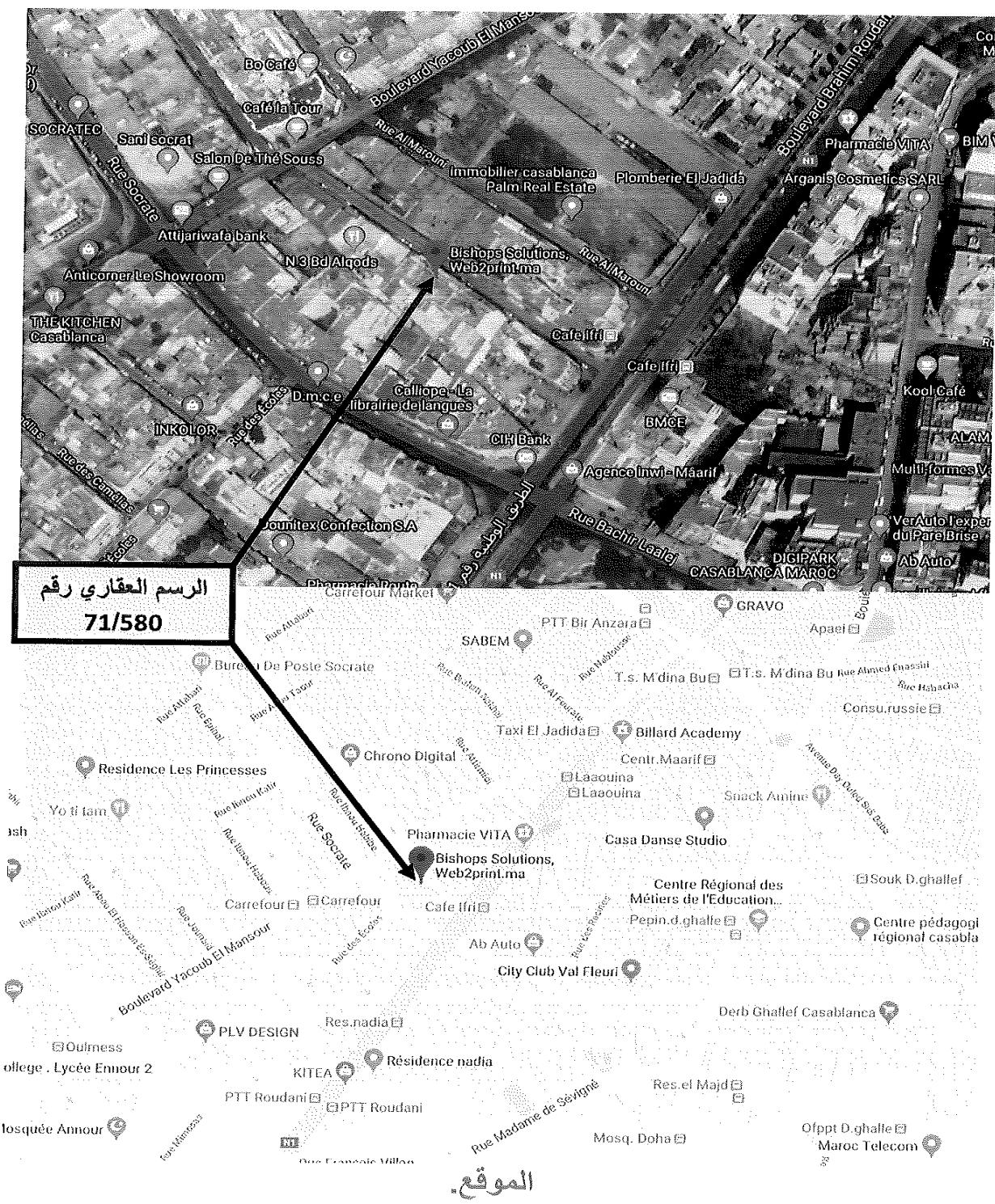


صور ثقافية

شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 06.67.31.46.76 2019/05 الهاتف

نكران ملوك - مونس ماركي - بيت مخلف للبيع

أمثلة على بعض المنشآت التجارية والسكنية في المحيط المحيطة بالمنزل.



394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 06.67.31.46.76 2019/05/05