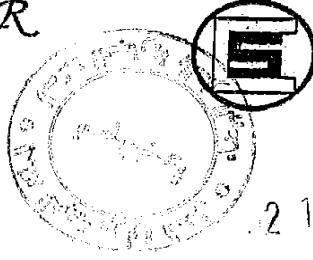


CHAMI SAMIR

Architecte D.E.S.A.

Urbaniste

Expert près les Tribunaux



شامي سمير  
مهندس معماري

خبير لدى المحاكم

21 JUL 2020

تقرير خبرة مرفوع الى السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2020/8103/ 6773

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/1153 - خبرة رقم : 633

القاضي المقرر : أذ / نكبي مونيير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.  
بناء على القرار الذي تم بموجبه تعييني خبيراً في الملف المشار إلى مراجعته طرته،  
يشرفني أن أقدم إلى المحكمة الموقرة تقريراً في الموضوع.

الطالب : البنك الشعبي المركزي جاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات  
و العراقي - بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب : شركة "بيشوب سوليسيون ش.م.م. Bishops solutions"

مهمة الخبير :

- 1/ التوجه إلى العقار
- 2/ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته.
- 3/ ذكر التحملات و ذلك بالتنصيص- هل العقار مكري للغير أو مغلقاً،  
أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه.
- 4/ تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار
- 5/ إعداد تقرير في الموضوع

التوجه الى العقار قصد معاينته :

ذهبت الى العقار الموجود بالعنوان التالي :

زنقة دي بريبير ( rue des Bruyères ) إقامة كريستيانيا " رقم 26 - زنقة توجد ما بين شارع يعقوب المنصور و شارع ابراهيم الروداني - جماعة المعاريف - الدار البيضاء العقار يوجد في الطابق السفلي من العمارة التي تتكون من خمس طوابق .

العقار عبارة عن محل تجاري يتكون من السدة و الطابق الأرضي و له بابين من صنع الحديد (أنظر من فضلكم صورة واجهة المحل في المرفقات).

عند زيارتنا للعقار المرة الأولى بتاريخ 2020/0/15 على الساعة الرابعة زوالاً،

لم نجد أحدا يفتح الباب . فسألنا أحد الجيران فقيل لنا أن المحل مقفل منذ بداية جائحة "كورونا" في شهر مارس 2020.

فاضطررنا لزيارة ثانية الى العقار للحصول على معلومات إضافية يومه 2020/0/16

فاتصلنا هاتفياً بالشركة التي تمثل الأولى المسمى web2print و بلغناها بخبر إجراء الخبرة فصرحت أن الشركة لا زالت تزاوّل أنشطتها بعد استئناف عملها منذ جائحة " فيروس كورونا " .

فأقدمية العقار نحددها في 12 سنوات تقريباً.

بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة "المحافظة العقارية للمعاريف البيضاء"

يمكن استخلاص العناصر التالي :

\* الملك المسمى : " كريستيانيا 3 " - مساحة العقار : 61 م<sup>2</sup>

\* الرسم العقاري للشقة رقم 71/582 - الرسم الأصلي C 26062

1 / الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/09/08 من الرتبة الأولى ضماناً لسلف مبلغه 500 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف "بيشوب سوليسيون " لفائدة البنك الشعبي المركزي.

2 / انذار عقاري بمثابة حجز بتاريخ 2015/08/04 عقاري ضماناً لسلف مبلغه 950 000 درهم ضد شركة "شركة بيشوب سوليسيون " على كافة الملك المذكور.

### تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار :

على حسب ما شاهدناه في المنطقة ، الموقع الذي يوجد فيه هذا العقار بين شارعين مهمين يعقوب المنصور و شارع ابراهيم الروداني (منطقة المعاريف توسيع Maarif Extension ) و نوعيته البناء ذو جودة متوسطة و بعض الإطلاع على الاثمنة المروجة في الجوار ، من طرف الوكالات العقارية ،

\* و بعد الاطلاع على تقريرين الخبرة المنجزتين من طرف الخبيرين سابقا

يمكن أن نركز بالأساس على العناصر و المعطيات للبناء الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

\* فقيمة الحقيقية للعقار نحدده حاليا في ما يقارب أضعاف فيما جاء في تقريرين سابقا .

\* و نظرا لأن العقار مثقل بالرهن الرسمي ذو مبلغ كبير 950 000 درهم

\* و نظرا لأن العقار لم يباع في السمسرة المزاد العلني، لعدم تقديم عروض كما يتجلى في محاضر عدم تقديم عروض :

\* فل هذه الأسباب نقترح قيمة العقار في 360 000 درهم .

### ملاحظة :

على حسب المقاييس الجاري بها العمل ، يمكن التخفيض بخمسة و عشرين بالمائة ( 25%)

في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو : 270 000.00 درهما تقريبا

(مائتين و سبعين ألف درهما )

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.

و تفضلوا سيدي الرئيس، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

### مرفقات :

- 1 صورة طبوغرافية تحدد موقع العقار

- 3 صور توضح الواجهة الأمامية للعمارة -

تحت جميع التحفظات

إمضاء : الخبير سمير شامي

سمير الشامي  
خبير قضائي معتمد لدى  
المحاكم المغربية

