

16 مكرر ، شارع مولاي يوسف
زاوية شارع الحسن الأول
الدار البيضاء
الهاتف : 05.22.47.07.42/43

فاطمة احساين

مهندسة معمارية
خبيرة قضائية لدى
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

تقرير خبرة
RAPPORT D'EXPERTISE

ملف التجاري رقم : 2019/8103/5180

16 ,Bis Angle Bd Moulay Youssef et Hassan 1^{er} ,1er étage,Résidence Sourour,Casablanca
Tél : 05.22.47.07.42/43

فاطمة احساين

مهندسة معمارية

خبيرة قضائية لدى

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

16 مكرر ، شارع مولاي يوسف
زاوية شارع الحسن الأول
الدار البيضاء
الهاتف : 05.22.47.07.42/43

تقرير خبيرة

RAPPORT D'EXPERTISE

المحكمة التجارية الدار البيضاء.

ملف التجاري رقم : 2019/8103/5180

أمر رقم 5180 :

ملف التنفيذ رقم 2015/629 : مواد التغليف عدد

2018/8516/1131

القاضي المقرر

الطالب : البنك الشعبي المركزي

نائبه ذ. بسمات - ذ. العراقي

محاميتين بنيابة الدار البيضاء .

المطلوب : شركة بيسبوب سوليسيون

16 ,Bis Angle Bd Moulay Youssef et Hassan 1^{er} ,1er étage,Résidence Sourour,Casablanca
Tél : 05.22.47.07.42/43.

سيدي الرئيس،

بناءاً على الحكم الصادر عن محكمتكم الموقرة في الملف المشار إليه طرته والقاضي بتعييني ، بصفتي مهندسة معمارية خبيرة قضائية ، لإنجاز المهمة الآتية :

1- المهمة :

- * التوجه إلى العقار موضوع الخبرة المسمى "كريستيانا - 4" ذي الرسم العقاري عدد 71/583 الكائن 26 زنقة دي بربير ، بحي المعاريف ، الدار البيضاء .
- * تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها ، تحديد موقعه و مدى أقدميته ، ذكر ما إذا كان متقدلاً بتحملات أم لا ،
- * ذكر ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه ،
- * تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة ،
- * تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني .

2- شهادة الملكية المشتركة :

استصدرت شهادة الملكية تثبت أن المحل موضوع المهمة مسجل بالمحافظة على الأملاك العقارية بالمعاريف ، الدار البيضاء ،

أ- أن المالك المسمى "كريستيانا - 4" ذي الرسم العقاري عدد 71/583 المتكون من :
1- القسمة المفرزة رقم 7 ، مساحتها 61 سنتيمتر المشتملة على شقة بالطابق الأرضي .
10000/603 من الأجزاء المشتركة من المالك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 26062 C المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء ، زنقة دي بربير ، حي المعاريف .
هو إلى حد الآن في اسم :

1- شركة بيشوب سوليسبيون ش.م.م (Societe Bishops Solutions)
ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقيد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا :
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور ، طبقاً للقانون والنظم الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 09/08/2009 (سجل: 16 عدد: 1317) من الرتبة الأولى ، ضماناً لسلف مبلغ ألف درهم (500.000,00 درهم) على كافة المالك المذكور .
من طرف : شركة بيشوب سوليسبيون ش.م.م .

لفائدة : البنك الشعبي بالدار البيضاء
الشروط على الرهن : - منع التفويت ، - منع الرهن .
2- الإنذار العقاري المقيد بتاريخ 04/08/2015 (سجل: 41 عدد: 3018) ، ضماناً لسلف مبلغه ثمانمائة ألف درهم (950.000,00 درهم) على كافة المالك المذكور .
من طرف : شركة بيشوب سوليسبيون ش.م.م .
لفائدة : البنك الشعبي بالدار البيضاء

(طيه شهادة الملكية)

3- الحصول على الوثائق المتعلقة بالعقار موضوع الخبرة :

بمجرد توصلني بالمهمة ذهبت إلى الوكالة الوطنية للمسح العقاري و الخرائطية للمعاريف ، باحتثنا عن المعلومات التي تخص العقار المسمى "كريستيانا - 4" ذي الرسم العقاري عدد 71/583 ، فسحبنا التصميم الطبوغرافي ، و كذلك المعلومات التقنية من أجل تحديد موقعه بواسطة آلة تحديد الموقع GPS .
(طيه التصميم الطبوغرافي للعقار)

4- الانتقال إلى عين المكان موضوع الخبرة :

(أ) تحديد موقعه :

بالاستعانة بالصور الفضائية و بواسطة آلة تحديد الموقع GPS ، انتقلت يوم الأربعاء 27 مارس 2019 على الساعة الثانية بعد الظهر ، إلى المحل موضوع مهمتي المدعو "كريستيانا 4- الكائن بحي المعاريف زنقة ذي بير ، العماره تسمى « Résidence christiana II » رقم 26 ، الطابق الأرضي ، الدار البيضاء ، حيث علنت وجوده .

(ب) وصف العقار ومن يستقله :

العقار موضوع الخبرة عبارة عن محل تجاري يوجد بالطابق الأرضي لعمارة تتكون من : طابق تحت أرضي مستغل كمراهب للسيارات ، و طابق أرضي به محلات تجارية و خمسة طوابق علوية .
(طيه صور فوتوغرافية)

*** وصف العقار :**

حسب معاينتي و حسب التصميم الطبوغرافي إن العقار يوجد في قاع المحل التجاري المستغل كمطبعة تسمى "Bishops" و الذي يتكون من طابق أرضي و سدة .
للوصول إلى العقار موضوع الخبرة يجب الدخول من باب المحل التجاري الذي يحمل الرسم العقاري عدد 71/580 ، ثم المرور عبر فضاء مجهز بمكاتب لاستقبال الزبائن ، للوصول إلى قاع المحل الذي يوجد به العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 71/583 و الذي يتكون من فضاء مجهز بمكتب توجد به الآلات مخصصة للطباعة ، و مرحاض ، و سطح .

(طيه التصميم الطبوغرافي و جدول المساحات ، و الصور الفوتوغرافية)

*** من يستقل المحل :**

من أجل معرفة معلومات متعلقة بالعقار موضوع الخبرة ، دخلت إلى المحل وجدت هناك سيدة قالت أن إسمها إلهام و أنها تعمل هناك كمكلفة ، صرحت لي أن العقار في ملك شركة بيشوب سوليسيون ، و أن مدير الشركة هو السيد حسن توفيق ، و المسير المالي السيد عبد الغني مراد و أن الشركة مازالت تمارس نشاطها التجاري .

5- تحديد المساحة الحقيقة :

حسب شهادة الملكية و التصميم الطبوغرافي ، إن مساحة العقار تساوي 61 متر مربع ، وتنقسم كالتالي:
- المساحة المبنية للمكتب تساوي 50 متر مربع .
- مساحة السطح تساوي 11 متر مربع .
(طيه شهادة الملكية و جدول المساحات)

6- البحث عن أثمنة العقارات المجاورة :

قمت ببحث دقيق عن الأثمنة سواء بإدارة المحافظة العقارية وكذلك لدى المستثمرين وأرباب الحرف والمهنيين المتخصصين في ميدان العقار المتواجدين بالمنطقة نفسها و ذلك من أجل العثور على بعض عناصر المقارنة للأثمنة التي تروج بالسوق العقاري بالمنطقة ، فتبين إلى من خلال ذلك أن الأثمنة متoscلة بهذه منطقة ، وذلك راجع لكون هذا العقار يوجد في قاع البناء ليست له واجهة على الشارع .

7- تحديد الثمن الافتتاحي :

بناءً على الدراسات و البحوث التي قمت بها وبناءً على عناصر المقارنة للأثمنة الرائجة بالسوق العقاري في المنطقة فإني قومت الثمن المتر المربع المغطى للعقار في مبلغ 5.000,00 درهم ، و ثمن المتر المربع للسطح في مبلغ 2.000,00 درهم .

8- رأس المال المحمد :

بالنظر إلى قيمة 5.000,00 درهم للمتر المربع المخطى ، والمساحة الإجمالية 50 متر مربع ،
بالنظر إلى قيمة 2.000,00 درهم للمتر المربع للملحقات ، والمساحة الإجمالية للسطح 11 متر مربع ،

فإن قيمة الرأسمال المحمد يساوي :

$$\begin{aligned} - 5.000,00 \text{ درهم} \times 50 \text{ متر مربع} &= 250.000,00 \text{ درهم} \\ - 2.000,00 \text{ درهم} \times 11 \text{ متر مربع} &= 22.000,00 \text{ درهم} \end{aligned}$$

القيمة الإجمالية للعقار تساوي : 272.000,00 درهم

9- التخفيض من القيمة الإجمالية للعقار :

بما أن الأمر يتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني فابني خفضت الثمن المحصل عليه بنسبة 30 %
وهكذا تبلغ قيمة العقار :

$$190.400,00 = \frac{272.000,00}{100} \text{ درهم}$$

10- الخلاصة :

بناءا على الأمر الصادر عن محكمتكم المؤقرة ، والقاضي بتعييني ، بصفتي مهندسة معمارية ، خبيرة محلفة
لإنجاز المأمورية طبقا لما نص عليه الملف المشار إليه أعلاه ، والمتعلقة بتحديد قيمة العقار وقت إجراء
الخبرة ، العقار ذي الرسم العقاري عدد 71/583 ، المسمى "كريستيانا 4" ، الكائن بحي المعاريف ،
زنقة دي بريير ، العمارة تسمى « Résidence christiana II » رقم 26 ، الطابق الأرضي ، الدار البيضاء .
إني و حسب اجتهادي وخبرتي وبناءا على البحوث والتحريات التي قمت بها ، قد قومت القيمة الافتتاحية
لبيع العقار المذكور بالمزاد العلني في مبلغ :

190.400,00
(مائة و تسعون ألف و أربعين درهم) .

و بذلك أكون قد أنهيت مهمتي .
ونفضلوا سيدى الرئيس ، بقبول عبارات احترامي وتقديرى .

وحرر بالدار البيضاء في 08/04/2019

طيه المرفقات :

- نسخة من شهادة الملكية المشتركة .
- نسخة من التصميم الطبوغرافي .
- نسخة من جدول المساحات .
- صور فوتوغرافية .
- صورة فضائية لموقع العقار .

شهادة الملكية المشتركة

N°H : 386429

الموكل

- لـ: السيد/ة الموقوف على الأملالك العقارية بالمعاريف، المعنوي اسمه يشيد :
- أ- إن الملك (المسجل) كر. سين 4-7، ذي الرسم العقاري عدد 71/583 المتكون من :
 - 1- القصبة المفرزة رقم 7، مساحتها 61 متراً مربع العرضته على مكتبي بالطبلين، الإبراهيم
 - ب- 10000/603 من الأجزاء المشتركة من الملك، موضوع الرسم العقاري الأمثل عدد C/26062 المتكون من العقارية الكائنة بباب اليعصام، زينة، دير بربور هي والمعلومات
 - هو إلى حد الان في أيام

1- الشركة بيشوبز سوليوشنز ش.م.م (SOCIETE BISHOPS SOLUTIONS) SARL

- وأنه لا يوجد بعد الان أي تأثير تحققي أو تحمل حقوقاً على الرسم العقاري المذكور سالف ذكره .
- التحولات والتحولات المنصوص عليها بظام الملكية المشتركة المذكورة وبالرسم العقاري الأساسي المذكور، حيثما تلتصر وثائقهم الخاصة لهم الملك موضوع هذا الرسم العقاري .
- 1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 08/09/2009 (سجل : 16 - عدد : 1317) من الرقة الأولى ، مساحتها مائة وسبعين وخمسون ألف درهم (950000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف :

الشركة بيشوبز سوليوشنز ش.م.م
الموكل

البنك الشخصي بالدار البيضاء

مشروع نهضوي

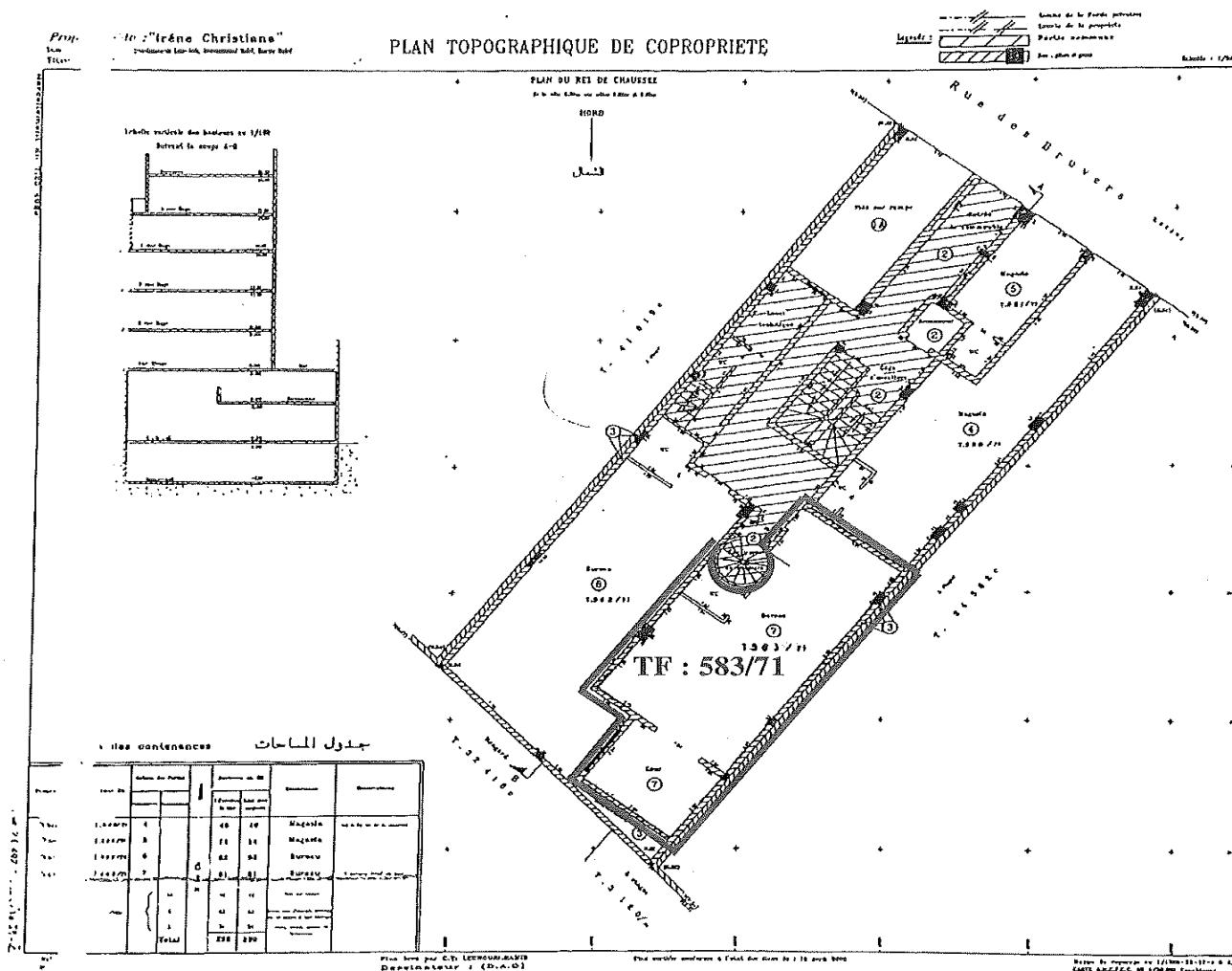
مسقط الرحمة

- 2- الملك العقاري المقيد بتاريخ 04/03/2015 (سجل : 41 - عدد : 318) مساحتها تسعين قدره 950000 درهم على كافة الملك المذكور

صعد :

الشركة بيشوبز سوليوشنز ش.م.م
الموكل

البنك الشخصي العنكاري



**التصميم الطبوغرافي المستخرج من المصلحة الطبوغرافية
للعقارات ذات الرسم العقاري عدد 71/583**

Bureau d'Etat d'Aménagement, Plan Légal, Bureau de l'Etat, Direction Générale, Dakar

Série 5

Page 1

G

Titre No.			Situations		Consignes		Observations	
Prives	Communes	Autres	A l'indicateur du titre	Total avec surplomb				
1.580/71	4		46	46	Magasin		Vue à FO sur le scopate	
1.581/71	5		14	14	Magasin			
1.582/71	6		62	62	Bureau			
1.583/71	7		61	61	Bureau		Vue contre 11m2 de ceur	
		R	14	15	Vide sur 15m2			
			16	15				
			63	63	Entrep. sous deux étages, avec deux étages et local technique			
			34	34	Murs, piliers, gencives et l'interstitiu			
		Total	299	299			2280	

Plan levé par C.T. LEC
Dessinateur :

جدول المساحات للعقار ذي الرسم العقاري عدد 71/583

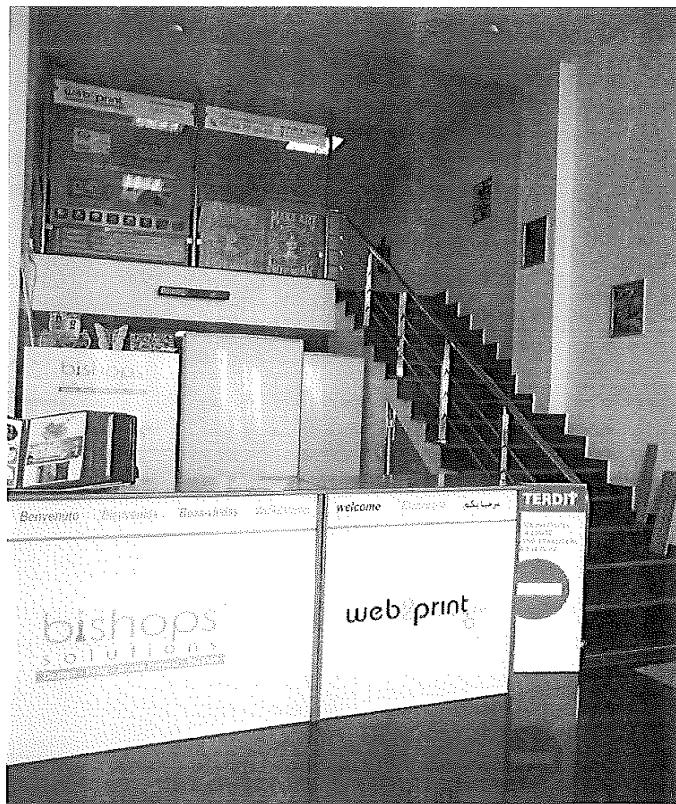


واجهة العمارة التي يوجد بها العقار ذي الرسم العقاري عدد 71/583





نظرة شاملة عن واجهة المحل التجاري الذي يؤدي إلى العقار موضوع الخبرة
ذي الرسم العقاري عدد 71/583





الصورة الفضائية للمقاييس المعمارية ذي الرسم العقاري عدد 71/583