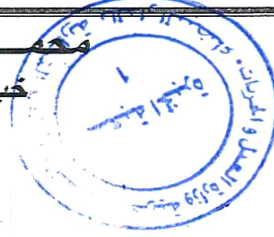


72225

03 نوفمبر 2021

محمّد خاير
خبير
رئيس
لبن خضراء
15 زنقة لاركون الدار البيضاء
الهاتف : 0522/30/58/34
الدار البيضاء في 2021/11/02



المحكمة التجارية
مفأ عدد : 2021/8103/28607
أمر عدد : 28607
ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/688
الطالب : البنك الشعبي المركزي
المطلوب : شركة كوميطالو

Mohamed Elhadi BENHAR
ARCHITECTE D.E.S.A.
Geometrie
A. 400 00 00 00 00 00 00 00

الموضوع : تقرير خبرة
في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية

محمد خليل بن خضراء
خبير ومهندس معماري
15 زنقة لاركون الدار البيضاء .
الهاتف : 0522/30/58/34
الدار البيضاء في 2021/11/02

المحكمة التجارية بالدار البيضاء .
ملف عدد : 2021/8103/28607
أمر عدد : 28607
ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/688
الطالب : البنك الشعبي المركزي
المطلوب : شركة كوميطالو

Mohamed Khalil BENHADDA
ARCHITECTE D.S.S.A.
Géographe - Urbanologue
15, Rue de l'Indépendance
Tél : 0522 30 58 34

الموضوع : تقرير خبرة

في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية .

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء .
سيدي الرئيس :
بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، عينت خبيرا في الملف
المشار إلى مراجعته أعلاه وذلك قصد :
- التوجه إلى العقار ذي الرسم عدد 08/63666 الكائن بالحي الصناعي بالجديدة
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك
بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه . وعلى
ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي
لاتطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

و بعد تسلمي المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة

1- شهادة الملكية

بتاريخ 2021/10/28 طلبت شهادة الملكية للعقار ذي الرسم عدد

08/63666 ، بوسيلة البوابة الالكترونية ،

وتسلمتها بتاريخ 2021/10/28

و من خلالها تبين أن هذا العقار المسمى "الحي الصناعي 293" و الكائن بالجديدة :

- هو عبارة عن أرض عارية

- مساحته 5238 متر مربع

- و أنه مملوك من طرف شركة كوميطالو société

COMETALAUX sarl

- و أنه مثقل بتحملات عقارية (أنظر رفقته شهادة الملكية).

2- التصميم العقاري

بتاريخ 2021/10/28 طلبت التصميم للعقار ذي الرسم

عدد 08/63666 ، بوسيلة البوابة الالكترونية ،

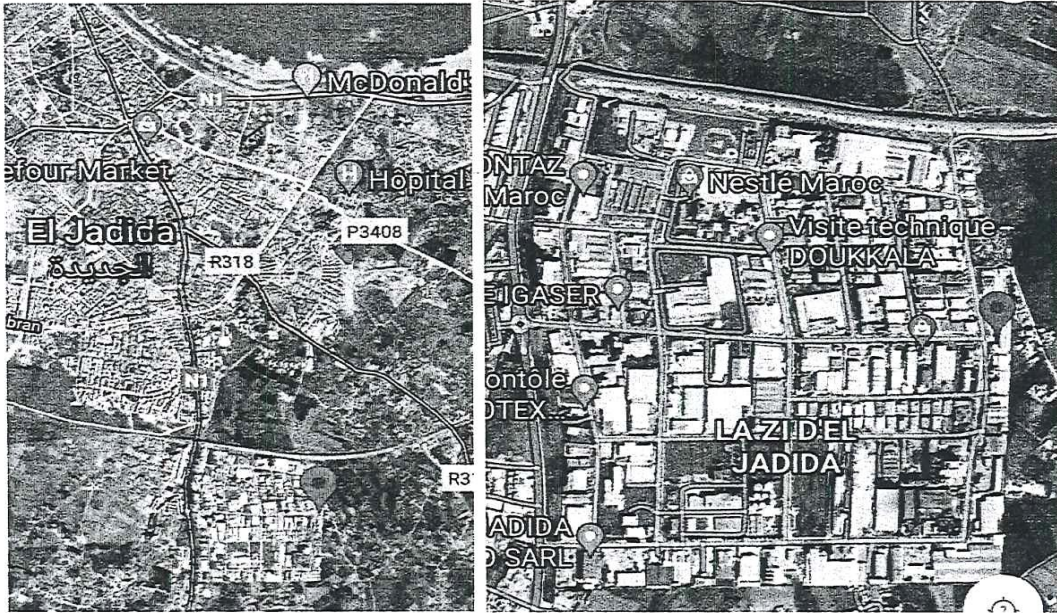
وتسلمته بتاريخ 2021/10/28

و من خلاله تبين أن هذا العقار الكائن بالحي الصناعي بالجديدة :

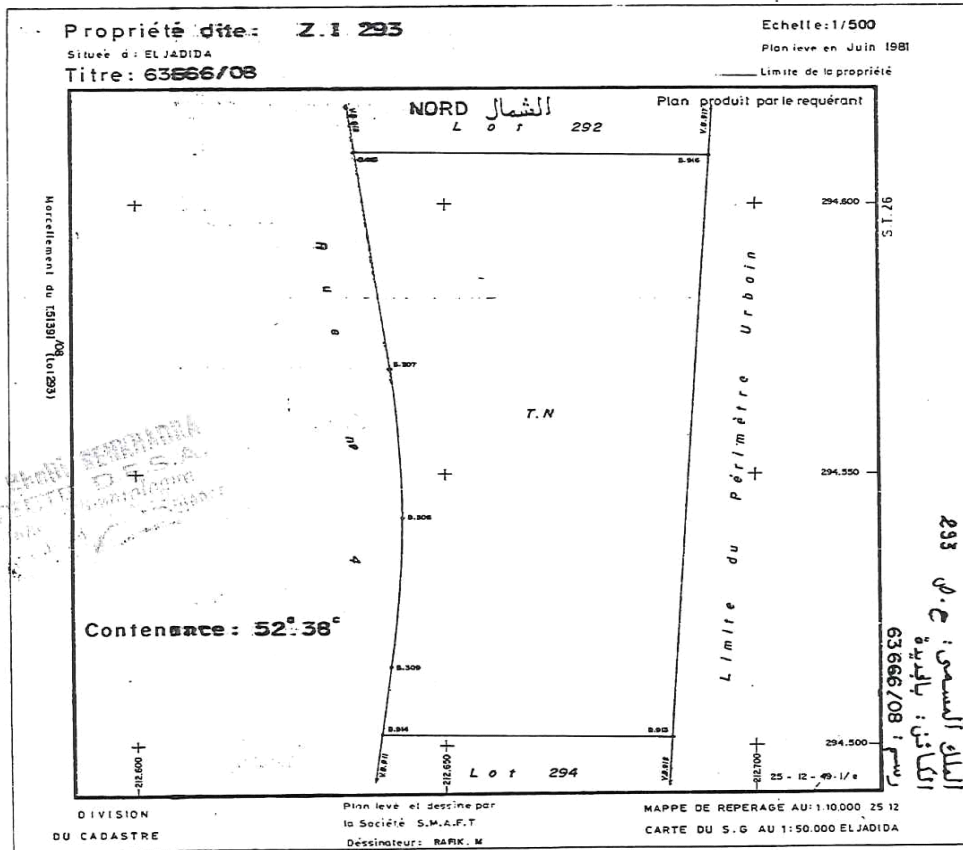
- هو عبارة عن أرض عارية

- مساحته 5238 متر مربع

(رفقته التصميم العقاري و خريطة الموقع).



خريطة الموقع



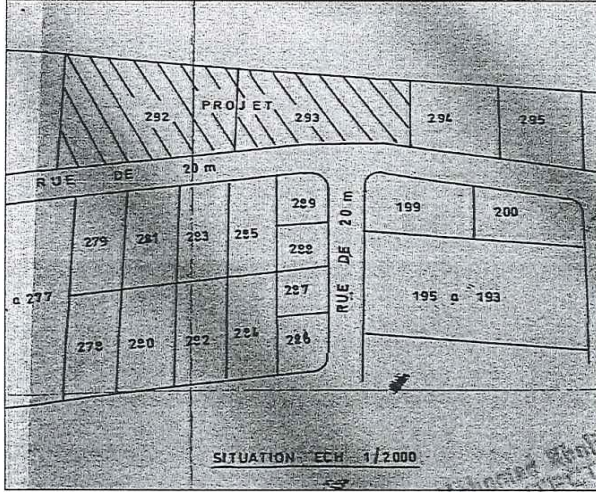
التصميم العقاري

3- الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة

و بتاريخ 29/10/2021 توجهت إلى عين المكان حيث يوجد العقار موضوع الخبرة، الكائن بالحي الصناعي بالجديدة، البقعة رقم 293.

فوجدت السيد يونس مصطفى و هو مدير المؤسسة الصناعية (البطاقة الوطنية للتعريف رقم BJ 233150 حسب تصريحه)
و لحضت ان الأرض موضوع الخبرة غير عارية و بها بنايات غير مذكورة لا في الشهادة الملكية و لا في التصميم العقاري .
و بعد توضيحات مدير المؤسسة الصناعية وبعد الاطلاع على الوثائق المتعلقة بالموضوع (رخصة البناء و التصاميم المرخصة وشهادة المطابقة) و بعد ما قمنا بجولة داخل المعمل ،
تبين أن المعمل مبني على بقعتان:

- البقعة الأرضية رقم 292 ذات الرسم العقاري رقم 08/63665
- البقعة الأرضية رقم 293 ذات الرسم العقاري رقم 08/63666 و هي البقعة موضوع الخبرة و موضوع الرهن.



الموقع

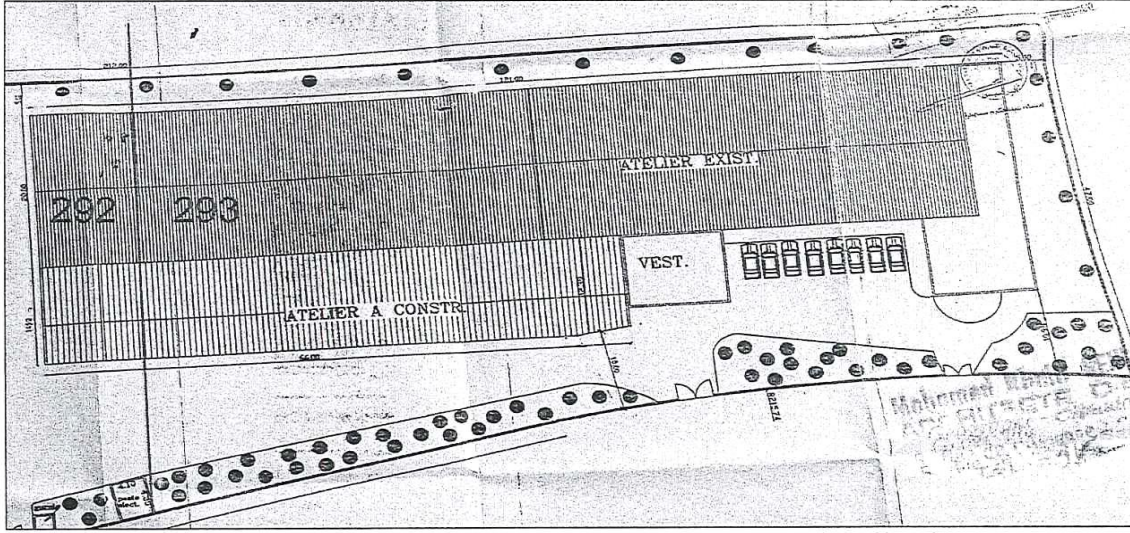


صورة إجمالية للمعمل

4- وصف العقار :

حسب ما شهدت في عين المكان، و بعد الاطلاع على وثائق رخصة البناء بتاريخ 2012/11/26 و التصاميم ، وشهادة المطابقة بتاريخ 2014 ، فان العقار رقم 293 ذات الرسم العقاري رقم 08/63666 هو عبارة عن أرض مبنية، و يتعلق الأمر بمعمل يتقسم الى قسمين:

1- المصنع المبنى بالحديد *ATELIERS EN STRUCTURES ET CHARPENTES METALLIQUES* مساحة المصنع المبنية و الموجودة في البقعة موضوع الخبرة تناهز 2794 متر مربع

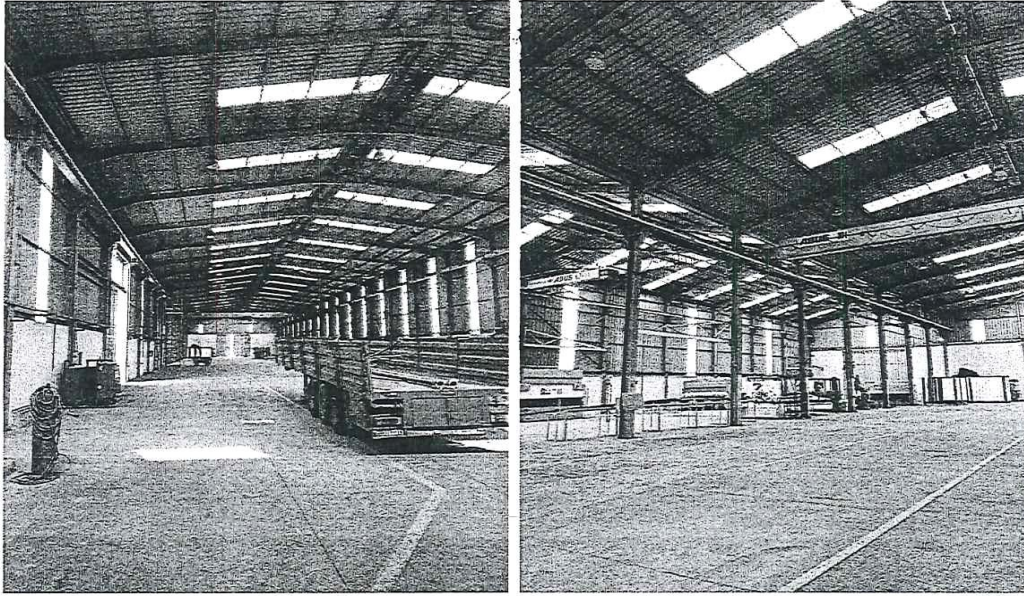


التصميم الإجمالي للبقة رقم 293 ذات الرسم العقاري رقم 08/63666 و هي البقة موضوع الخبرة



المعمل و المدخل

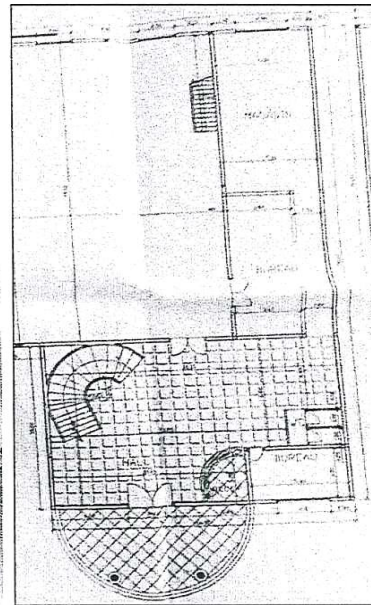
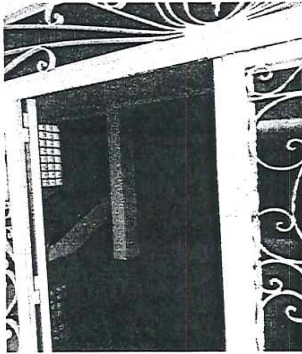




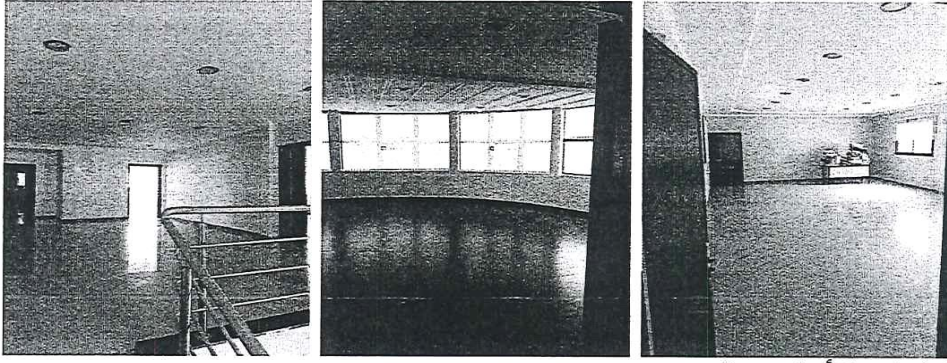
المصنع المبنى بالحديد

2- إدارة المعمل ADMINISTRATION و هي بناية بالأسمنت المسلح،
لا بأس بها، مساحتها تناهز 320 متر مربع،
و تتكون من :

Halim El-Din EL-DARS
ARCHITECT
DESIGNER
& DRAWER

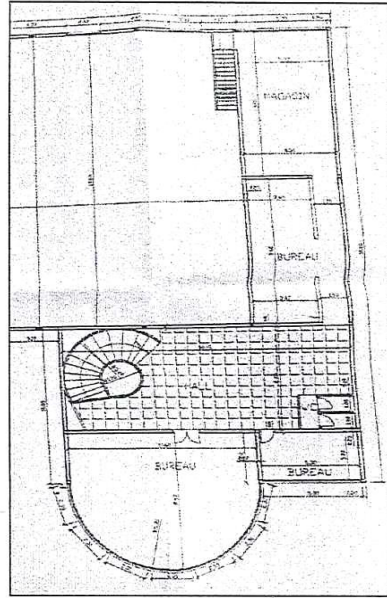


الطابق الأرضي - التصميم و الصور



الطابق الأول - الصور

Shawarrah World CENTER
ARCHITECTS D.S.A.
Chicago, Illinois
1600 North Dearborn Street
Tel. 773-348-1111



الطابق الأول - التصميم و الصور

تحديد قيمة العقار والتمن الافتتاحي لبيعه في المزاد العلني :
بعد الاطلاع على وثائق رخصة البناء بتاريخ 2012/11/26 و التصاميم ،
وشهادة المطابقة بتاريخ 2014 ،
أحدد قيمته في مبلغ :

- 1 الأرض: 5.238 م² X 800,00 درهم = 4.190.400,00 درهم
- 2 المصنع المبنى بالحديد : 2794 م² X 1.600,00 درهم =
4.470.400,00 درهم
- 3 البناية بالأسمنت : 320 م² X 2.000,00 درهم =
640.000,00 درهم
المجموع = 9.300.800,00 درهم

و حسب أقدمية و موقع العقار ، وما يحتوي عليه من مرافق وبعد الاطلاع
و البحث في عين المكان ، و نظرا لنقص العمليات الطبوغرافية و التحفيظ،
أقترح على المحكمة مبلغ 9.300.800,00 درهم $\times 0.7 =$

6.510.560,00 درهم كتمن افتتاحي لبيع هذا العقار بالمزاد العلني .

تحت جميع التحفظات بالنسبة للعمليات الطبوغرافية و التحفيظ.

المرفقات :

- خريطة الموقع
- الموقع
- التصميم العقاري plan cadastral
- التصميم الإجمالي plan de masse
- تصميم الطابق الأرضي للإدارة
- تصميم الطابق الأول للإدارة
- الصور
- شهادة الملكية
- رخصة البناء
- شهادة المطابقة

Architecte
ARCHECTE D.S.A.
Geographie - Cartographie
5, Rue de la Paix - Casablanca
Tél: 0539.34.34

Digitally signed
by SADIKI
HASSAN
Date: 2021.10.28
14:51:03 +01:00



رسم للتحقق من البيانات
9A8EAFD2-1782-4EE1-AB55-22B2FD2BBDCCD

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالجديدة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 08/63666 هي إلى غاية تاريخ توقيع هذه الشهادة كالتالي :

بيانات المالك
الملك المسمى " الهى الصناعى 293"، ذى الرسم العقارى عدد 08/63666 الكائن بالجديدة مساحته 52 آر 38 سنتيار المتكون من أرض عارية
بيانات المالك
1- شركة كوميطالو () S.A.R.L.(LA SOCIETE COMETALAUX)
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/02/15 (سجل : 218 عدد: 2236) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه عشرة ملايين و تسعمائة و ثمانية و خمسون الف درهم (10958000 دھ) بفائدة معدلها 7 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: شركة كوميطالو () S.A.R.L (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: البنك المركزي الشعبى () الشروط على الرهن: -منع التفويت -منع الرهن -الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد
2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/02/15 (سجل : 218 عدد: 2237) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه مليونان درهم (2000000 دھ) بفائدة معدلها 7 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: شركة كوميطالو () S.A.R.L (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: البنك المركزي الشعبى () الشروط على الرهن:

رسم عقارى عدد : 08/63666 الصفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière d'EL JADIDA

مصلحة المحافظة العقارية للجديدة

زاوية شارعى محمد الخامس و الجيش الملكى بالجديدة الهاتف : 023342163 . الفاكس : 023342163
ANGLE AVENUE MOHAMMED V ET AVENUE DES FAR - EL JADIDA Tel : 023342163 . Fax : 023342163

- منع التفويت
- منع الرهن
- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد
3 - إنذار عقاري المقيّد بتاريخ 2019/03/03، سجل: 2-3 عدد: 383، ضمانا لحين قدره 2958000، ذه على
حافّة الملك المذكور
ضد:
- شريحة حوميّطالو ، S.A.R.L
لغائدة:
- البنك المركزي الشعبي ،
- على حافّة الملك المذكور

حرر بالجديدة في: 2021/05/28 على الساعة 11 و 54 دقيقة و 0 ثانية

عن المحافظ ظ و نأمر ماله

سجل المدخل: 2-5-50

رقم: 50.92

مدموع: 00 درهم

بتاريخ: 2021/05/28

طالب الشهادة: بن خضراء محمد خليل

MOHAMMED YAHIA BENKILAN
ARCHITECTE D.E.S.A.
Géomètre - Chronométriste
16, Ave de l'Argonne - Casablanca
Tel: 33.33.33.33

رسم عقاري عدد: 08/63666 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière d'EL JADIDA

مصلحة المحافظة العقارية بالجديدة

زاوية شارعي محمد الخامس و الجيش الملكي بالجديدة الهاتف: 0233-2-63 الفاكس: 0233-2-63
ANGLE AVENUE MOHAMMED V ET AVENUE DES FAR - EL JADIDA Tel: 0233-2-63 Fax: 0233-2-63

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
إقليم الجديدة
الجماعة الحضرية للجديدة
قسم التعمير و التنمية الحضرية

رخصة رقم : 12/ 1156

أشغال البناء

إن رئيس الجماعة الحضرية لمدينة الجديدة :
نظرا للطلب المورخ في :

الذي تقدم به السيد : شركة Cométalux ممثلة من طرف مصطفى يونس

نوع الأشغال : توسيع و تغيير رخصة البناء رقم 803 بتاريخ 2005/9/21

مكان الأشغال : المنطقة الصناعية رقم 293 و 292 الجديدة

- بناء على الظهير الشريف رقم 1-92-31 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون 12-90 المتعلق بالتعمير

- بناء على الظهير الشريف رقم 1-02-271 الصادر في 25 رجب 1425 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 78-00 المتعلق بالميثاق

الجماعي.

- بناء على القرار البلدي الدائم تحت رقم 185 بتاريخ 4 يونيو 1927 الذي شكل قانون البناء.

- بناء على القرار الجماعي المستمر رقم 737 بتاريخ 8 غشت 2005 القاضي بتحديد ألوان صباغة الواجهات داخل المسندار

الحضري

- بناء على القرار الجماعي المستمر رقم 709 بتاريخ 25 يناير 2000.

- بناء على الرأي الذي أدلت به لجنة البناء بتاريخ :

بقرار

إن المعني بالأمر مرخص بأن يقوم بالأشغال التي جاءت موضوع طلب وبأن يقوم بجميع الحقوق المترتبة أسفله مع احترام مقتضيات البناء تحت التحفظات الآتية :

- يجب إشعار رقم الرخصة تاريخيا ونوعية المشروع قبل ابتداء الأشغال

- تقدم هذه الرخصة ويدلي بها عند الحاجة لأعوان الإدارة المكلفون بالتعمير (المادة 64 الباب الرابع من قانون التعمير رقم 12.90)

- التصنيف والحدود تعين من طرف قسم الأشغال البلدية بطلب من المعني بالأمر قبل بدء الأشغال

- يستلزم في الورش توفر متطلبات الصحة والمرور ومتطلبات الجمالية و مقتضيات الراحة العامة المادة 59 الفصل الرابع الباب الثالث من

قانون التعمير (12.90)

- وفي حالة التغييرات التي تؤثر على توزيع الطاقة الكهربائية وتوزيع الماء الصالح للشرب يسبب الأشغال يجب على المعني بالأمر أن

يتفق مع ذوي الامتلاك مباشر وأن يتحمل التكاليف الناجمة عن التغييرات وذلك في نطاق حقوق الامتياز.

- يجب على صاحب العقار أن يربط عقاره بشبكة التطهير السائل والماء الصالح للشرب

- إن مدة صلاحية هذه الرخصة لا تتعدى سنة واحدة من تاريخ تسليمها (المادة 49) من الفصل الأول الباب الثالث من قانون التعمير

رقم 90 و 12

- لا يمكن استغلال البناءات الجديدة إلا بعد الحصول على رخصة انتهاء الأشغال (المادة 55 من الفصل الثالث من قانون التعمير رقم

12.90

- لا يجوز تغيير الغرض المرخص لهذه البناءة (المادة 58 الفصل الثاني الباب الثالث من قانون التعمير 12.90)

- إن المعني بالأمر ملزم بالاجاز جميع أشغال المقتضيات الرخصة فيما إذا لوحظ مخالفة من طرفه و أنه سيكون معرضا للعقوبات

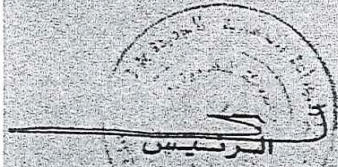
منصوص عليها في المادة 66.67.68 من الباب الرابع من قانون التعمير 12.90 .

- تبقى حقوق الإدارة و الغير للتطبيق شروط هذه الرخصة مضمونة.

26 NOV 2012

الجديدة في :

رئيس الجماعة الحضرية للجديدة



امضاء: عبد الحكيم سحيلة

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
الجماعة الحضرية بالجديدة
الملحقة الإدارية للسلام
قسم التمير والتنمية الحضرية
13 1694

- بناء على الظهير الشريف رقم 1-92-31 بتاريخ 15 ذى الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون 12-90 المتعلق بالتعمير خصوصا الفصل الثالث المادة 55-56-57-58.
- بناء على محضر اللجنة المجتمعة بتاريخ: 2013/06/26
- بناء على شهادة المهندس المعماري : **يعقوبي بنعمار** الذي اشرف على إدارة المشروع و مطابقة هذه الأشغال للتصميم المصادق عليه بموجب الشروط المذكورة.
- بناء على شهادة مهندس الخرسانة المسلحة: **امين علي**
- نظرا لكون البناية المذكورة مستوفية للشروط المنصوص عليها في القرار البلدي المستمر بمثابة قانون عام للبناء داخل المدار الحضري.
- بناء على موافقة أعضاء اللجنة التي عينت انتهاء اشغال البناء الآتفة الذكر.
- الوحدة الصناعية : **شركة كوميطالو**
- الممثلة في شخص: **مصطفى يونس**
- الكاتنة بالمنطقة الصناعية رقم: **293**

- تسليم شهادة المطابقة بالوحدة الصناعية رقم: 293 الجديدة

الجديدة في : المرائيس

