



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

72105

بداوي حجاج
خبير قضائي
إقامة الموحدين عمارة ابن تومرت
رقم 3 شارع الحزام الكبير
الحي المحمدي - الدار البيضاء
الهاتف : 0661413095

ملف رقم : 2020/ 8103/ 30558
أمر رقم : 30558
ملف التنفيذ رقم : 2019/ 8516/ 1143
الطالب : البنك المغربي للتجارة والصناعة
المحامي : ذ. بسمات - العراقي
المطلوب : شركة اليكترو تيكنيك
عنوانه : 151 زنقة أسامة بن زايد المعاريف الدار البيضاء.
الرئيس المقرر : اذ. اعمر الحيلولي

الدار البيضاء في : 2021 . 01. 27

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،
بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة في الملف المشار إليه أعلاه والقاضي بتعييني بصفتي خبيرا قضائيا في الميدان العقاري ذلك لإنجاز المأمورية الآتية:

- التوجه إلى العقار موضوع الملف المشار إليه أعلاه، 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 قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

الإنجاز :

1 - الانتقال إلى عين العقار موضوع الخبرة :

بعد أن توصلت بالأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة ، انتقلت يومه 26 يناير 2021 على الساعة 14.30 زوالا - إلى عين العقار المشتمل على مخزن و سدة بالطابق الأرضي و سدة كائن في 151 زنقة أسامة بن زايد المعاريف الدار البيضاء .

2 - تشخيص العقار و بيان موقعه :

العقار موضوع الخبرة عبارة عن مخزن و سدة بالطابق الأرضي و سدة بالملكية المشتركة تحمل الرسم العقاري عدد 01/ 71901 الملك المسمى " كنري 2 " القسمة المفرزة رقم 5+5 مساحته 1أر54 سنتيار كائن في 151 زنقة أسامة بن زايد المعاريف الدار البيضاء مع الأجزاء المشتركة 1031/ 10.000 من الملك الأصلي موضوع الرسم العقاري عدد C/ 2931 .

الملك موضوع تقريرنا مكرى لهدة الساعة للشركة FUZION SHOP وتؤدي سومة كرائية شهرية في حدود 14.000 درهم "اربعة عشرة الف درهم" حسب اقوال ممثلها القانوني السيد محمد فكري.

وهو يقع في منطقة تجارية و مالية مهمة وسط مدينة الدار البيضاء تتخللها منشآت حديثة البناء نسبيا حيث تتجاوز اقدميتها 20 سنة.

3- بيانات الحقوق العينية و التحملات العقارية :

تعتبر المطلوبة الشركة ايليكترو تيكنيك ش م م المالك الوحيد للمخزن موضوع تقريرنا هذا وهو خاضع لنظام الملكية المشتركة و لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني او تحمل عقاري ما عدا :

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 25 / 12 / 2006 ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة ألف درهم "700.000 درهم" من الدرجة الأولى على كافة الملك المذكور لفائدة البنك المغربي للتجارة و الصناعة.

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 20 / 02 / 2012 من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه مليونان و أربعمائة ألف درهم "2.400.000 درهم" لفائدة البنك المغربي للتجارة و الصناعة.
3- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 27 / 10 / 2016 من الرتبة الثالثة ضمانا لسلف قدره ثلاثة ملايين درهم "3.000.000 درهم على كافة الملك المذكور لفائدة الصندوق المركزي للضمان.

4- الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 25/10/2017 ضمانا لدين قدره 14029745.33 درهم لفائدة الشركة المغربية الإيجار "ماروك ليزينك".

5- الحجز التحفظي المقيد بتاريخ 20/03/2018 ضمانا لدين قدره 200.000 درهم لفائدة شركة ايمبي أفريك.

4 - تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

بناء على البحوث و الدراسات التي قمت بها قصد العثور على بعض عناصر المقارنة للاثمنة المعمول بها في المنطقة اتضح من خلال ذلك إن ثمن المتر المربع هو ستة عشرة ألف درهم (16.000) .

5 - هكذا يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

16.000 درهم x 1أر54 سنتيار = 2.464.000 درهم
و حيث أن العقار سيباع بالمزاد العلني فاني خفضت من السومة الإجمالية بنسبة 20%.

هكذا تكون القيمة الافتتاحية كالاتي:

$$2.464.000 \text{ درهم} \times 80 \% = 1.971.200 \text{ درهم.}$$

6 - الخلاصة :

بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة، والقاضي بتعييني بصفتي خبيراً محلفاً في الشؤون العقارية وذلك لإنجاز الأمورية طبق ما نص عليه الملف المشار إليه أعلاه، فإني قومت قيمة العقار الذي أمرت بتحديد ثمنه الحقيقي وقت إجراء الخبرة، وذلك حسب اجتهادي وخبرتي وبناء على التحريات والبحوث التي قمت بها، قومت القيمة الافتتاحية لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 1.971.200 درهم.

((مليون و تسعمائة و واحد و سبعون ألف و مائتان درهم))

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، و لمحكمتكم الموقرة، واسع النظر.
- تحت جميع التحفظات -

حجاج بداوي

الخبير القضائي

بداوي حجاج محمد

خبير محلف في الشؤون العقارية

شارع الحرام الكبير اقامة الموحدين

عمارة ابن تومرت 1 البيضاء

الهاتف 38-94-38

المرفقات / صور فوتوغرافية لمدخل العمارة و باب المخزن