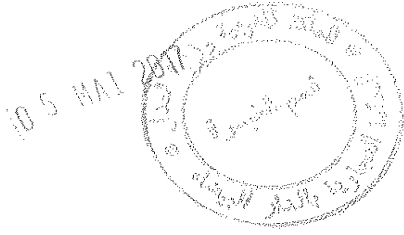


54210



المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2017/8103/7740

أمر رقم: 7740

ملف التنفيذ رقم: 2017/8516/326

القاضي المقرر: / ذ خالد يوسف

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذ بسمات و شريكها محاميتان بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب: كونسيت دو سطوكاج دي برودوي أكريكول



شرف الدين فقيه براحدة

مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم

يشرفني أن أوافيكم بالتقرير الذي وضعته بخصوص الخبرة التي كلفت بإنجازها بمقتضى المقرر الصادر عن محكماتكم الموقرة تحت المراجع المشار إليها أعلاه.

المهمة:

التوجه إلى العقار وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق مع 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 مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

الانتقال إلى المحافظة العقارية:

بتاريخ 2017/40/21 انتقلنا لمصلحة المسح العقاري و المحافظة العقارية للحصول على شهادة الملكية، رسم المسح العقاري و تصميم الموقع.

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية التي حصلنا عليها من المحافظة العقارية: 1 آر 32 سنتيار أي 132 متر مربع.

الانتقال إلى عين العقار:

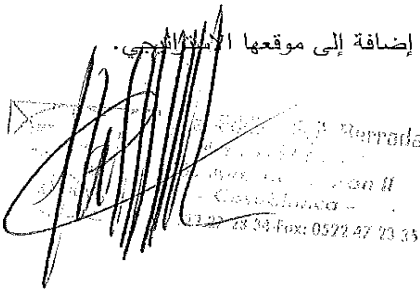
بتاريخ 2017/05/03 انتقلنا للعقار عدد 45/73096 الكائن بحي المحطة بجوار محكمة الاستئناف و قرب فندق موكادور و مابين شارع الجيش الملكي و شارع محمد الخامس.
عند وقوفنا بعين المكان تبين لنا أن العقار عبارة عن مكتب بالطابق الثاني من عمارة تتكون من طابق تحت أرضي، طابق أرضي و عشر طوابق عليا.
صعدنا للطابق الثاني و طرقتنا الباب فتحت لنا سيدة أخبرناها بطبيعة مهمتنا و سألناها عما إذا كانت الشقة هي شركة كونسييت دو سطوكاج دي برودوي أكريكول فأجابت بنعم، و طلبنا منها الإذن بالدخول فاستشارت صاحب الشركة و سمحت لنا بذلك.

بعد معاينتنا للعقار لاحظنا أن العقار يتكون من مرحاض و خمس مكاتب و بهو كلها من الزجاج و الألومنيوم من النوع الجيد و الأرضية من الرخام و الأسقف من الجبس، إضافة إلى الإكسسوارات، و تجهيزات المكتب من النوع الرفيع، و له واجهة تطل على شارع الجيش الملكي.

و العمارة التي تضم العقار موضوع الخبرة ذات جودة حسنة و مصانة و لها مصعدين إضافة إلى موقعها الممتاز.

الحقوق العينية التحملات:

تجدون شهادة الملكية رفقته.


Agence Immobilière
Ministère de l'Intérieur
13 22 48 34 Fax: 0522 47 23 35

تحديد الثمن الحقيقي للعقار :

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الإنطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار، قربه من وسط المدينة، مساحته، تواجده بالطابق الثاني، كونه مصان.....

أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:

$$132 \text{ م} \times 14000 = 1.848.000,00 \text{ درهم}$$

تحديد ثمن إنطلاق البيع بالمزاد العلني:

إن ما يبناه أعلاه لتتوير المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 45/73096 ، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني، بعد تخفيضه بنسبة 5 % في:

$$1.755.600,00 = 0.95 \times 1.848.000,00 \text{ درهم}$$

مجبّر في: 1.755.000,00 درهم

مليون و سبعمائة و خمسة و خمسون ألف درهم

هذا ما آلت إليه مهمتي واجتهادي وللقضاء المحترم واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه برادة





شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بعين السبع-الحي المحمدي الممضي أسفله يشهد
أ- أن الملك المسمى " 12-HENRIETTE CHARLOTTE "، ذي الرسم العقاري عدد 45/73096
المتكون من:

أ-1- القسمة المفروزة رقم 22-22a، مساحتها 1 آر 32 سنتييار المشتملة على مكتب بالطابق الثاني بما فيها 7
متر مربع من الإمتداد
ب- 503/18.31 من أرض العمارة، و 10000/364 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم
العقاري الأصلي عدد C/14676 المتكون من العمارة الكائنة بالبيضاء حي المحطة
هو إلى حد الآن في إسم :

1- شركة COSPRAG - ش م م (LA SOCIETE COSPRAG SARL)

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا:
- التحويلات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور
للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/02/27 (سجل : 87 عدد: 2300) من الرتبة الأولى ، صمد
لسلف مبلغه ثلاثة ملايين درهم (3000000 درهم) على كافة الملك المذكور
من طرف:

شركة COSPRAG - ش م م كفيل شركة SONAPAC - ش م م

لفائدة:

القرض الفلاحي للمغرب

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2017/03/20 (سجل : 96 عدد: 3128) ضمانا لدين قسري
3000000 دھ على كافة الملك المذكور
ضد:

شركة COSPRAG - ش م م

شركة SONAPAC - ش م م

لفائدة:

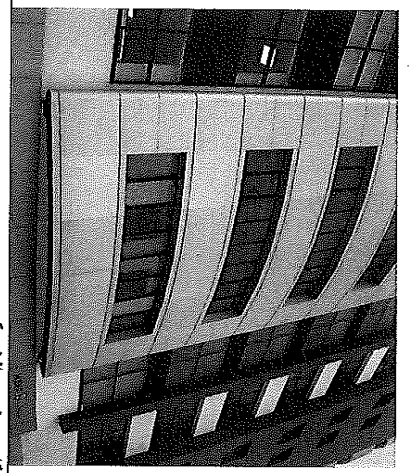
القرض الفلاحي للمغرب

رسم عقاري عدد : 45/73096 الصفحة (2/1)

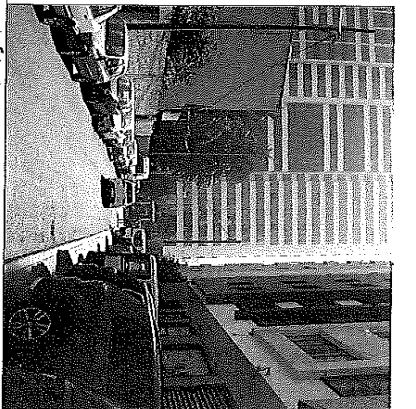
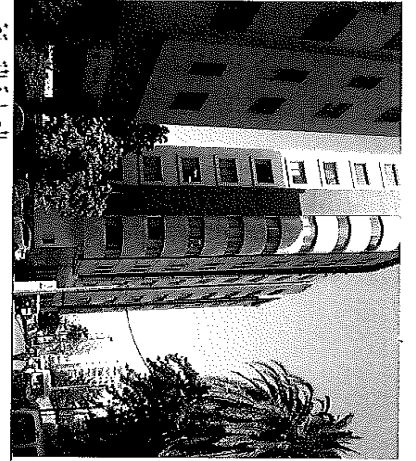
Service de la Conservation Foncière d'AIN SEBAA HAY MOHAMMADI

مصلحة المحافظة العقارية لعين السبع-الحي المحمدي

ممر الشاطئ عين السبع الدار البيضاء - الحي المحمدي الهاتف : الفاكس :
ALLEE DE LA PLAGE AIN SEBAA HAY MOHAMMADI Tel : Fax :



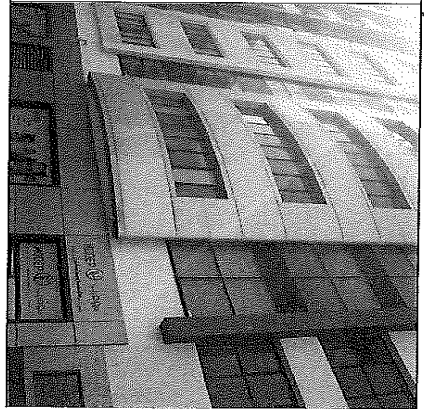
العمارة التي تضم العقار موضوع الخبرة



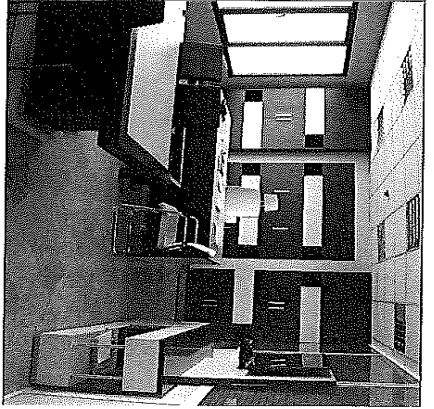
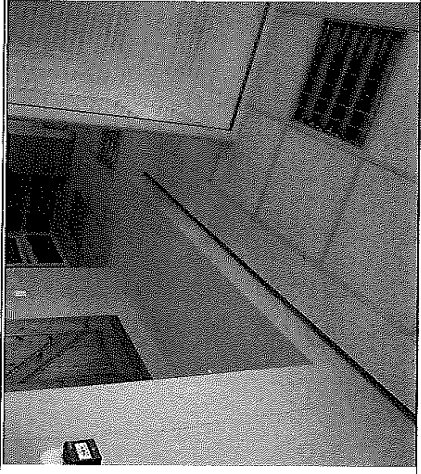
الزفئة التي تضم العقار



مدخل العقار



العمارة التي تضم العقار موضوع الخبرة



مكاتب الشركة