



55528
المملكة المغربية
وزارة العدل
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة قضائية

ملف رقم: 2020/8103/20145

أمر رقم: 20145

القاضي المقرر: ا/ذ/نكي مونيير

الطالب: البنك الشعبي المركزي
و الجاعل محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات و شريكها محاميتان بهيئة الدار البيضاء

المطلوب: شركة تكستيل مودرن موندريال مديونة

شرف الدين فقيه براحدة

مهندس محام

خبير محلف لدى المحاكم

28، زنقة موسى بن نصير — البيضاء — الهاتف: 0522 27 28 34 الفاكس: 0522 47 23 35
البريد الإلكتروني: archi.berrada@yahoo.fr — الموقع الإلكتروني: www.archiberrada.com

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

المهمة:

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد 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 مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

مساحة العقار:

مساحة العقار موضوع الخبرة حسب شهادة الملكية: 25 آر أي 2500 متر مربع.

الانتقال إلى عين العقار:

بتاريخ 2021/01/21 انتقلنا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 48/2632 الكائن بالمنطقة الصناعية مديونة - الهلالات عند وقفنا بعين المكان تبين لنا أن العقار يتواجد وسط مجموعة من الشركات المحاطة بسور، و لها مدخل رئيسي موحد. و المدخل عليه حارس. سألنا الحارس عن شركة تكستيل مودرن فأرشدنا للعقار و الذي هو عبارة عن أرض عارية. و قد لاحظنا أن هناك بنايات من طابق أرضي و أربع طوابق عليا على مقربة من العقار موضوع الخبرة كما هو موضح في الصور.

الحقوق العينية التحملات :

تجدون رفقته شهادة الملكية.

تحديد الثمن الحقيقي للعقار:

قبل التطرق إلى تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزايدة العلنية، أشير أنني ارتكزت على البحث والتحريات التي قمت بها لمعرفة الثمن الحقيقي للعقارات المماثلة ، آخذين بعين الاعتبار : موقع العقار، مساحته الشاسعة، كون العقار لم يتم بيعه خلال ثلاث إعلانات سابقة للسمررة، و أيضا الظرفية الحالية ...

أفضت نتيجة أبحاثي إلى أن العقار يقدر ب:
م م $2500 \times 1250 = 3.125.000,00$ درهم

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

إن ما بيناه أعلاه لتتوبر المحكمة الموقرة والرد على طلبها الرامي إلى تحديد ثمن لانطلاق البيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 48/2632، الكائن بالعنوان أعلاه.

و عليه، فإني أحدد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بعد تخفيض المبلغ الإجمالي بنسبة 20 %، في:
 $3.125.000,00 \text{ درهم} \times 0.80 = 2.500.000,00 \text{ درهم}$

مليونان وخمسمائة ألف درهم

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

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي المحلف شرف الدين فقيه براءة



Digitally signed
by SAKRI
MOHAMED
Date: 2021.01.14
12:18:40 +01:00



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بدار البيضاء سيدي عثمان الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 48/2632 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " حصة 2 "، ذي الرسم العقاري عدد 48/2632 الكائن بالجماعة القروية المجاطية اولاد الطالب مساحته 25 آر المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة تكستيل مودرن موندريال مديونة ش.م.م. () (*SOCIETE TEXTILE MODERNE MONDIALE MADIOUNA *SARL)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/05/30 (سجل : 416 عدد: 432) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

من طرف:

شركة تكستيل مودرن موندريال مديونة ش.م.م. () (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ()

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/12/25 (سجل : 447 عدد: 169) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبالغه أربعة ملايين و مائتين الف درهم (4200000 دھ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

شركة تكستيل مودرن موندريال مديونة ش.م.م. () (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة SOCIETE

SOJEAN S S.A.R.L

لفائدة:

البنك الشعبي المركزي () B.P.C

3 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2017/10/11 (سجل : 478 عدد: 2750) ضمانا لحين قدره 4200000 دھ على كافة الملك المذكور

ضد :

- شركة تكستيل مودرن موندريال مديونة ش.م.م. ()

لفائدة:

حرر بالدار البيضاء في: 2021/01/14 على الساعة 12 و 18 دقيقة و 37 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

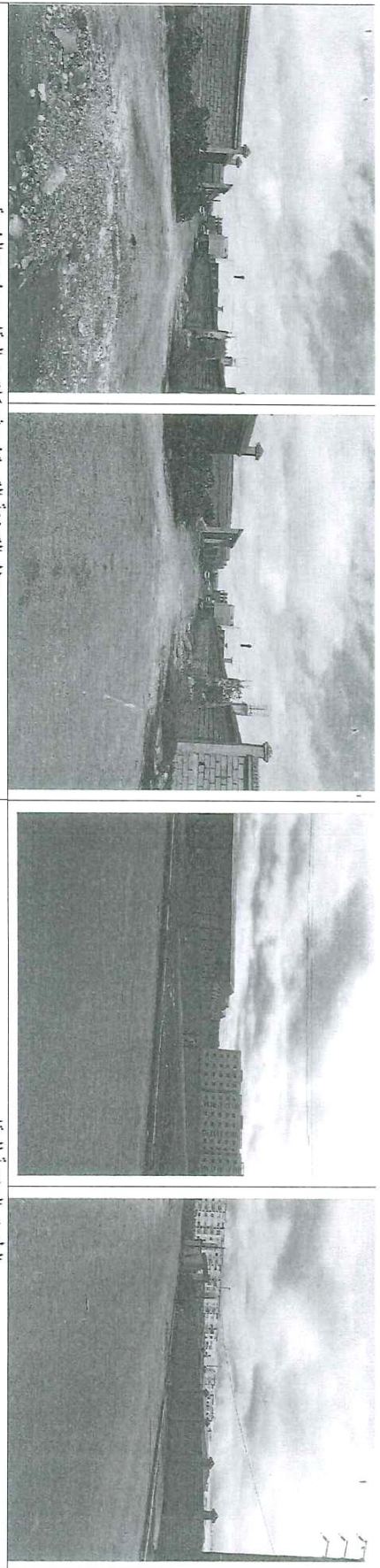
سجل المداخل : 595966

رقم : 1683

محفوع : 100 درهم

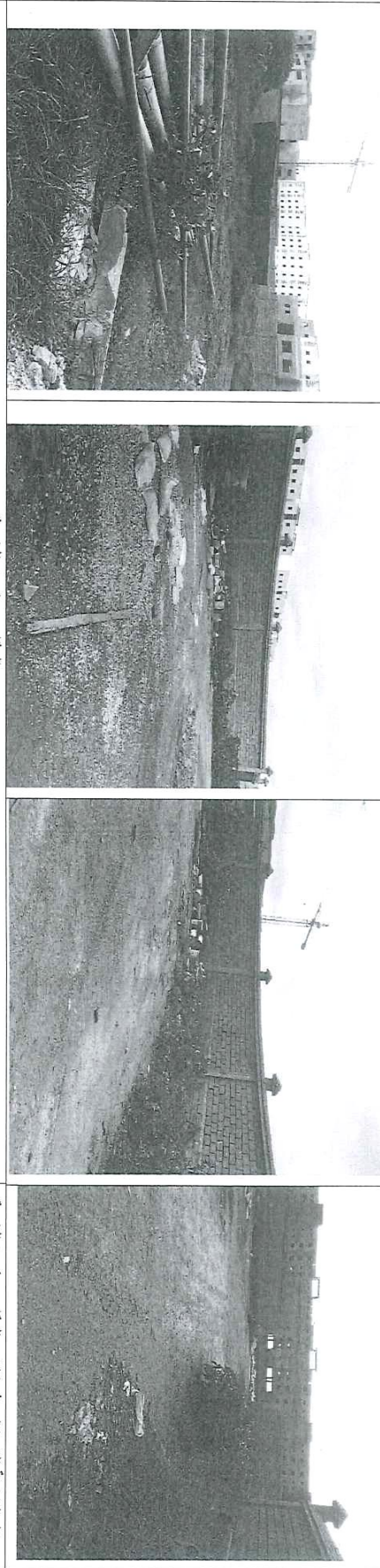
بتاريخ : 2021/01/14

طالب الشهادة : فقيه برادة شرف الدين



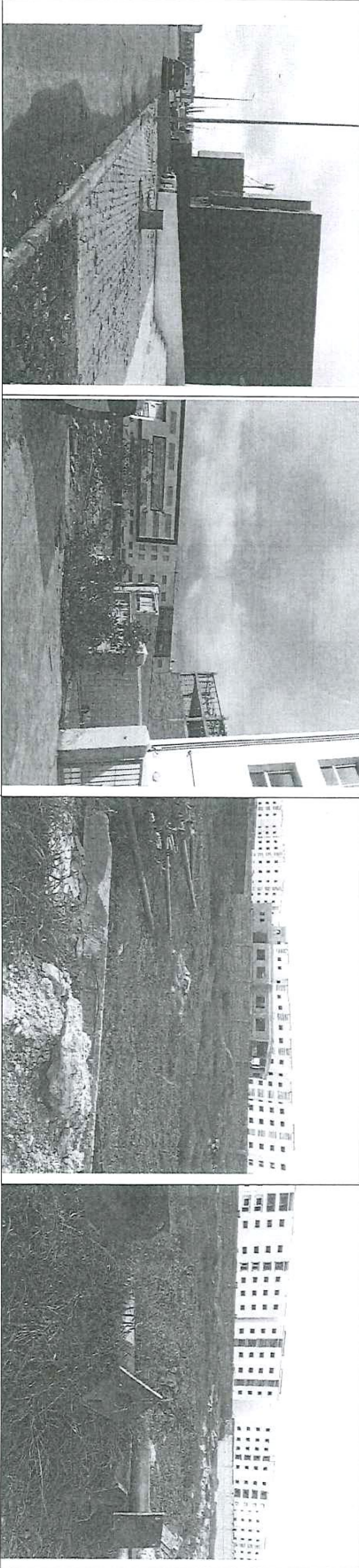
مدخل الجزيرة التي تضم شركات و العقار موضوع الجزيرة

الطريق المؤدية للعقار



العقار موضوع الجزيرة

مدخل الجزيرة التي تضم شركات و العقار موضوع الجزيرة



شركات مجاورة منها ما تتكون من أربع طوابق

العقار موضوع الجزيرة مجاور لبناتيات من أربع طوابق