

CHAMI SAMIR
Architecte D.E.S.A.
Urbaniste



الشامي سمير
مهندس معماري

تقرير خبرة مرفوع الى السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2019/8103/30367

ملف التنفيذ : 2018/8516/104 - رقم ملف الخبرة : 2687

القاضي المقرر : أذ / نكي مونير - نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بناء على القرار الذي تم بموجبه تعييني خبيرا في الملف المشار إلى مراجعه طرته،
يشرفني أن أقدم إلى المحكمة الموقرة تقريرا في الموضوع.

الطالب : القرض الفلاحي المغربي جاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات
و شريكها بهيئة الدار البيضاء. من جهة المدعي
المطلوب : شركة محسن وورد نيكوس - من جهة المدعى عليه
مهمة الخبير :

- 1/ التوجه إلى العقار
- 2/ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته.
- 3/ ذكر التحملات و ذلك بالتنصيص- هل العقار مكري للغير أو مغلقا،
أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- 4/ تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار
- 5/ إعداد تقرير في الموضوع

- التوجه إلى العقار قصد معاينته :

يوجد العقار بشارع الحاج فاتح زاوية زنقة رقم 13 - العقار عبارة عن محل تجاري في الطابق السفلي من العمارة المتكونة من طابقين الأول و الثاني المخصصة للسكن فقط. يحتوي العقار على متجر بالطابق الأرضي قبو و بالطابق تحت الأرضي و سدة ما بين الطابقين .

يوجد العقار في منطقة أكثرية المحلات التجارية متخصصة في بيع المواد الألومنيوم - على جانب طريق و شارع مهم ذو امتياز كبير من الناحية التجارية و يحتوي على 3 ثلاث ابواب حديدية (3 rideaux métalliques). فإذن العقار مغلق منذ مدة ، و فوقه لافتة معلقة فوقه مكتوب عليها :

COMPTOIR DES PROFILS ALUMINIUM ET ACCESSOIRES

- بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة " المحافظة العقارية لحي حساني ":

يمكن استخلاص العناصر التالية :

* مساحة العقار 392 م² - العقار يحتوي على الرسم العقاري : 64/6595 - الرسم العقاري الأصلي عدد 33/33409 . - أقدمية العقار أي المتجر نحدده في 10 سنة تقريبا -

1/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/06/07 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 1 200 000 درهم على كافة الملك المذكور -

من طرف شركة محسن وورد نيكوس - لفائدة : القرض الفلاحي للمغرب

2/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/06/07 من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 1 500 000 درهم على كافة الملك المذكور -

من طرف شركة محسن وورد نيكوس - لفائدة : القرض الفلاحي للمغرب

3/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/03/03 من الرتبة الثالثة ضمانا لسلف مبلغه 1 000 000 درهم على كافة الملك المذكور -

من طرف شركة محسن وورد نيكوس - لفائدة : القرض الفلاحي للمغرب

4/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/01/29 من الرتبة الرابعة ضمانا لسلف مبلغه 1 600 000 درهم على كافة الملك المذكور -

من طرف شركة محسن وورد نيكوس - لفائدة : القرض الفلاحي للمغرب
5/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/12/11 من الرتبة الخامسة ضمانا لسلف مبلغه
1 000 000 درهم على كافة الملك المذكور -

من طرف شركة محسن وورد نيكوس - لفائدة : القرض الفلاحي للمغرب

تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار :

على حسب ما شاهدناه في المنطقة ، الموقع الذي يوجد فيه هذا العقار بجانب شارع ذو أهمية تجارية كبيرة ، و بعض الإطلاع على الأثمنة المروجة في الجوار ، من طرف الوكالات العقارية و مرجع الجديد لمصلحة الضرائب، يمكن أن نركز بالأساس على العناصر و المعطيات للبناء الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

- فثمن العقار نحدده كما يلي :

* الطابق السفلي يحتوي على المتجر مساحته 146 م² X 9500 درهم = 1 460 000 درهم

* الطابق السدة (souple) مساحته 45 م² X 7 000 درهم = 315 000 درهم

* الطابق تحت الأرضي (sous sol) مساحته 201 م² X 4 000 درهم = 804 000 درهم

* المجموع هو : 2 506 000 = 1 005 000 + 360 000 + 1 460 000 درهم

- بصفة عامة قيمة العقار و لا سيما التجاري تعرف نقصا و انخفاضا كبيرا في الاثمنة المروجة في السنين الأخيرة ، و نظرا لعدم تقديم عروض في بيع بالمزاد العلني نقتراح تخفيض مهما في القيمة الحقيقية .

ملاحظة :

على حسب المقاييس الجاري بها العمل ، ، يمكن التخفيض بأربعين بالمائة (40%)

في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو : 1 500 000.00 درهما تقريبا

(مليون و خمسة مائة ألف درهما)

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.
و تفضلوا سيدي الرئيس، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

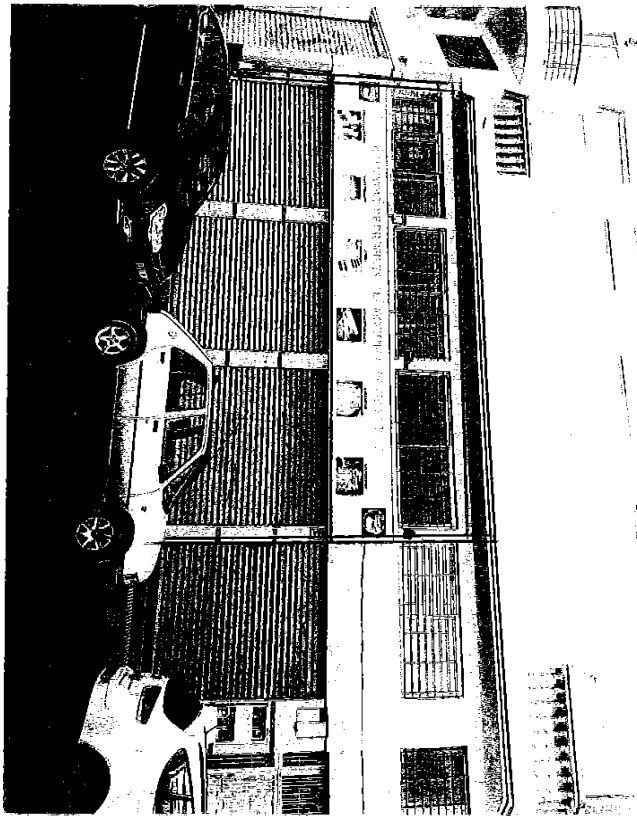
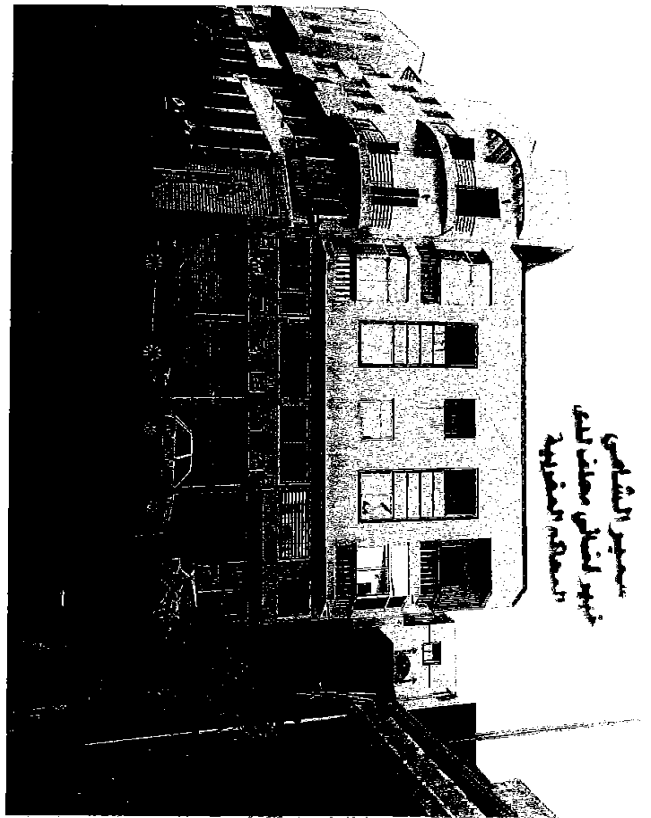
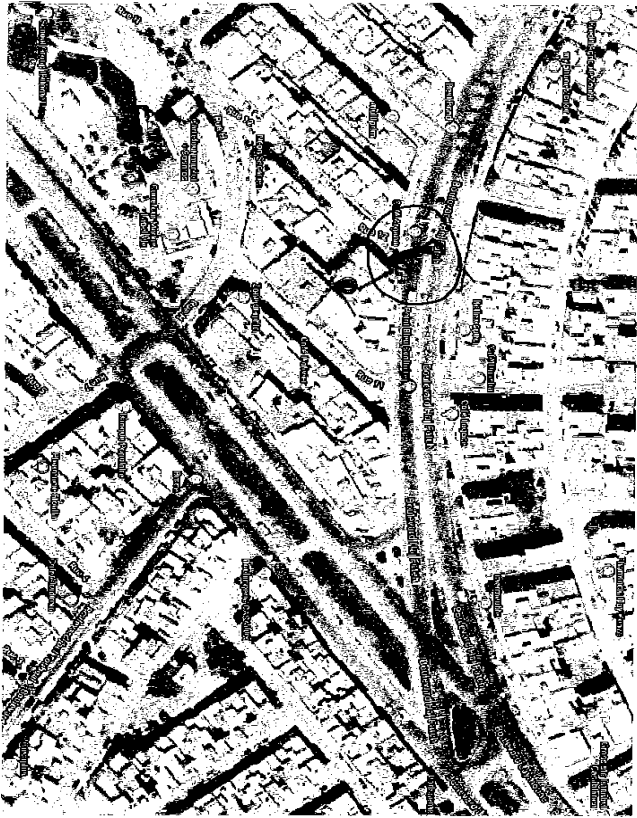
مرفقات :

- تحديد موقع العقار عبر صورة طبوغرافية
- 3 صور توضح واجهة الرئيسية للعقار الشقة في الطابق الثالث –

تحت جميع التحفظات

إمضاء : الخبير سمير شامي

سمير الشامي
خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية



مجمع الشامي
بناية الشامي
الشارع الرئيسي