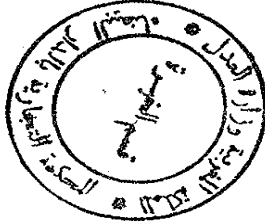


29394
50A271

إلياس الصديق

خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية
- شعبة العقار -
مقيد بالجدول الوطني



2014
27
11

الاصل

*** تقرير خبرة ***

مرفوع

فضيلة المحترم السيد رئيس
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

م/ع 2088.

ملف عدد: 2014/4/21315

حكم رقم: 2014/21315

القاضي المقرر: الأستاذة خديجة بربطل.

المدعى: البنك المغربي للتجارة والصناعة ----- ذة/ بسمات و شريكها .

المدعى عليه: شركة بامس.

95 شارع محمد السادس طابق 3- مكتب رقم 24 - 06.61.08.59.26

95 AV MOHMED VI- 3^eétage N° 24- 06.61.08.59.26

إلياس الصديق

خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية
- شعبة العقار -
مقيد بالجدول الوطني

الدار البيضاء في 2014/11/25

تقرير خبرة

مرفوع

فضيلة المحترم السيد رئيس
المحكمة التجارية بالبيضاء

م/ع 2088

ملف عدد: 2014/4/21315

حكم رقم: 2014/21315

القاضي المقرر: الأستاذة خديجة بريطل.

المدعى: البنك المغربي للتجارة و الصناعة ----- ذة/ بسمات و شريكها .

المدعى عليه: شركة بامس.

سبدي الرئيس

بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة في الملف المشار إلى مرجعه
طرته, القاضي بتعييني خبيرا في هذه القضية في نطاق الفصل 148 م.ق.م .

وذلك للقيام بانجاز المهام الآتية :

- التوجه الى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 49/13969 الكائن بالرقم 65 المنطقة الصناعية بوليكون طريق المحمدية البرنوصي بالدار البيضاء وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته و ذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه .
- و على ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني ..الخ.

يشرفني أن أرفع إلى محكمتكم الموقرة تقريرتي في الموضوع ما يلي :

الانتقال الى العقار موضوع الخبرة/

أنه اثر توصلي بالأمر المذكور , انتقلت الى عين المكان الذي وجدته مغلقا و وجدت هناك الحارس و بعد أن عرفته بصفتي و بالمهمة المسندة الي من طرف المحكمة ذكر بأن اسمه المهدي بن الشرقي .

و نظرا لكوني وجدت المحل مغلقا , قمت بأخذ صور فوتوغرافية لواجهته = تجدونها رفقته = .

و بعد الوقوف على هذا المحل و التأكد من موقعه و الاطلاع على الوثائق المدلى بها .
فإن رأيي في الموضوع كما يلي :

رأي الخبير

✓ بناء على الامر القاضي بتعييني خبيرا في هذه القضية في نطاق الفصل 148 م.ق.م.

✓ و بناء على زيارتي للعقار موضوع الخبرة الذي وجدته مغلقا .

✓ و بناء على إطلاعي على وثائق الملف .

فقد تبين لي من خلال ذلك ما يلي :

وصف المحل/

إن هذا العقار يوجد بالمنطقة الصناعية بوليكون عمالة البرنوصي تحمل رقم 65 بالدار البيضاء = موضوع الرسم العقاري عدد: 49/13965 مستغل من طرف شركة "بامس" لتصنيع الشكلاطة و الحلويات مساحته 601 م² يتكون من :

- قبو - طابق أرضي - و طابق أول به مستودع له بابان - .

ثم باب المدخل الى باقي مرافق هذا المحل مكتب على بابه في الأعلى = شركة تأمينات = خاضع لنظام الملكية المشتركة كما هو مفصل بعده :

- أن المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء سيدي عثمان الممضي أسفله يشهد :

- أ - أن الملك المسمى " بوليكون 64" ذي الرسم العقاري عدد " 49/13969 الكائن بالبيضاء سيدي البرنوصي مساحته 6 آر 1 سنتيار المتكون من معمل بالطابق الأرضي و الطابق الأول

- هو في اسم :

- شركة بامس

- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ما عدا :

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/08/26 (سجل : 23 عدد : 2175) من الرتبة الثانية على كافة الملك المذكور لأداء الواجبات التكميلية للتسجيل .

من طرف : شركة بامس.

لفائدة : مصلحة التسجيل و التمير.

2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2003/11/19 (سجل : 24 عدد : 1525) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه خمسة عشر مليون درهم (15.000.000,00 درهم) بفائدة 7 % على كافة الملك المذكور

من طرف : شركة بامس.

لفائدة : البنك المغربي للتجارة و الصناعة .

الشروط على الرهن :

- منع التفويت .
- منع الرهن.

3- إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2010/09/20 (سجل : 63 عدد : 2417) ضمانا لدين قدره : 15000000 دھ - على كافة الملك المذكور.

ضد : شركة بامس.

لفائدة : البنك المغربي للتجارة و الصناعة .

4 - حجز تنفيذي المقيد بتاريخ 2011/01/06 (سجل : 65 عدد : 1181) على كافة الملك المذكور.

ضد : شركة بامس

لفائدة : البنك المغربي للتجارة و الصناعة .

التقويم /

قيمة الأرض/

بناء على الأمر القاضي بتعييني خبرا في هذه القضية .
و نظرا لموقع هذا المحل داخل المدار الحضري لمدينة الدار البيضاء .
و بناء على زيارتي للعقار الذي وجدته مغلقا .
و نظرا لوضعية المحل كونه خاضع لنظام الملكية المشتركة .
و بناء على البحث الذي قمت به هناك في السوق العقارية لمعرفة الأثمنة المتداولة في هذه السوق لاقتناء عقار مماثل , فاني أقدر قيمة المتر المربع من الأرض هناك في مبلغ 3500,00 درهم و ذلك كما يلي :

601 م² × 3500 درهم = (2.103.500,00) مليونان ومائة و ثلاثة آلاف وخمسمائة درهم .

قيمة البناء/

نظرا لحالته العامة كما يبدو ذلك من واجهته .
و نظرا لكون المساحة المغطاة منه باعتبار مستوياته - القبو و الطابق الأرضي و الأول هي 1803 م² .
فإنني أحدد قيمته الإجمالية في مبلغ 1.262.100,00 مليون و مائتان و اثنان و ستون ألف و مائة درهم .

و بناء عليه تكون القيمة التجارية للعقار أرضا و بناء كما يلي :

- قيمة الأرض ----- 2.103.500,00 درهم .
- قيمة البناء ----- 1.262.100,00 درهم .

المجموع ----- 3.365.600,00 درهم .
(ثلاثة ملايين و ثلاثمائة و خمسة و ستون درهم) .

* مع تخفيض 20% لانطلاق البيع بالمزاد العلني و ذلك كما يلي :

3.365.600,00 درهم - 20% = 2.692.480,00 درهم .
(مليونان و ستمائة و اثنان و تسعون ألف و أربعمائة و ثمانون درهما) .

كثمن افتتاحي لبيع هذا العقار بالمزاد العلني
إن هذه القيمة قابلة للزيادة و النقصان .

تحت جميع التحفظات

و بذلك تكون مهمتي قد انتهت و للمحكمة الموقرة النظر السديد في الموضوع
و السلام.

الإمضاء: إلياس الصديق

المرفقات : صور فوتوغرافية عدد: (3).