

MOHAMED BERRADA
ARCHITECTE

EXPERT ASSERMENTE PRÈS LES TRIBUNAUX DU MAROC

محمد برادة
مهندس معماري

خبير قضائي لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في الهندسة المعمارية و الشؤون العقارية

2014
9 دجنبر 2014

2014

50181

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف عدد : 2014/4/21301

أمر عدد : 2014/21301

ملف التنفيذ عدد : 2014/832

مرجع الخبير عدد 72-1411

تجزئة باشكو زنقة 6 إقامة علي رقم 15 الشقة 1 الدار البيضاء



القاضي المقرر : الأستاذة خديجة بريتيل

تنوب عنها : الأستاذة بسمات و شريكتها

الطالب : شركة وفا إيموبيلي

بين :

المدعي عليه : محمد نفرش و ليلي طالبي

ضد :

6/1

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – m. +2126 61 45 31 04 – architecteberrada@gmail.com

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

تقرير الخبرة

سيدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه والتي سبق لمحكمةكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها.

ماهية الحكم بالخبرة

التوجه إلى العقار وتحديد مساحته الحقيقية وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة واعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

1- التوجه إلى العقار موضوع النزاع

فور توصلي بالأمر المشار إليه أعلاه، قمت بالإطلاع على ملف المحافظة حيث تحققت من المعلومات ومن موقع العقار ثم فوجئت بعدم مطابقة المكان مع العنوان و بعد كثير من التحريات مع رجال السلطة (المقدم) و ساعي البريد تمكنت من التأكد من العنوان الحقيقي هو

تجزئة باشكو زنقة 6 إقامة علي رقم 15 الشقة 1

انتقلت إليه يوم الجمعة 2014/12/05 حوالي الساعة العاشرة صباحاً و الساعة الخامسة مساءً فلم أجد أحداً ثم أرغمت على الذهاب إلى الموقع مساء يوم الاثنين 2014/12/08 حوالي الساعة الثامنة و النصف مساءً حيث استقبلتني ابنتهم و سيدة من العائلة و بعد الاتصال هاتفياً بالسيد محمد نقرش صرح لي أن العقار مشغولاً من طرفهم و بعد إذنه طفت بالعقار من الداخل و من الخارج و أخذت له بعض الصور الفوتوغرافية.

2- وصف العقار

العقار المسمى "المخزومي -1" ذي الرسم عدد 01/88853 هو عبارة عن شقة مساحتها 142 متراً مربعاً المشتملة على شقة بالطابق الأرضي عنوانها تجزئة باشكو البقعة رقم 29 و 30 الوازيس الدار البيضاء مكونة حالياً من صالونين و غرفتين للنوم و مطبخ و حمام و ساحة في حالة صحية جيدة.

فاكتشفت أنهم غيروا التصميم الرسمي للشقة حسب عقد البيع للموثق مولاي إسماعيل الشرعي في 27 يونيو 2006 الذي يبرم أن مساحة الشقة تشكل 142 متراً مربعاً مكونة من 3 غرف و صالون و مطبخ و حمام و بهو، تتضمن 53 متراً مربعاً ساحة غير مبنية. و بعد أخذ المقاييس التصميمية الحقيقية في عين المكان و دراسة تدقيقها تصميمياً في مكتبنا اكتشفت أن 53 متراً مربعاً الغير مبنية سابقاً أصبحت معظمها مبنية (45 متراً مربعاً) بقيت منها 8 أمتار مربعة (2*4) ساحة غير مبنية حالياً.

6/2

ملف عدد : 2014/4/21301

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – m. +2126 61 45 31 04 – architecteberrada@gmail.com

3- تحملاته

العقار موضوع النزاع المملوك به للسيد محمد نقرش و السيدة ليلى طالبي

الرهن الرسمي مقيد بتاريخ 2006/08/22 سجل 1 عدد 1830 ضمانا لسلف مبلغه ستمائة و تسعون ألف درهم (690000) لفائدة التجاري -وفا بنك.
- حجز مقيد بتاريخ 2014/832 سجل 1 عدد 1830 ضمانا لسلف مبلغه ستمائة و تسعون ألف درهم (690000) درهم لفائدة وفا ايموبلي ضد السيد محمد نقرش و السيدة ليلى طالبي.

4- التنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه

العقار موضوع النزاع مشغول من طرف السيد محمد نقرش حسب أقواله هاتفيا .

5- تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار

نظرا للموقع الحساس والمكثف الذي يوجد به العقار نظرا لشكله وحالته الراهنة وتماشيا مع الأسعار الراجحة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ونظرا لخبرتي وتجربتي وحنكتي في ميدان الهندسة المعمارية والهندسة الحضرية والشؤون العقارية ارتأيت تحديد قيمة المتر المربع للعقار يوم إجراء الخبرات حسب الظروف الاجتماعية والسياسية الراهنة في 14000.00 درهم.

فيكون الثمن الحقيقي للعقار هو

$$14\ 000.00 \text{ درهم} \times 134 \text{ متر مربع} = 1\ 876\ 000.00 \text{ درهم}$$

$$7000.00 \text{ درهم} \times 8 \text{ متر مربع} = 56\ 000.00 \text{ درهم}$$

$$\text{المجموع} = 1\ 932\ 000.00 \text{ درهم}$$

المساحة الإجمالية الأولية =

(المبنى 89 مترا مربعا و غير المبني 53 مترا مربعا)

المساحة الإجمالية بعد زيادة البناء =

(المبنى 134 مترا مربعا و غير المبني 8 متر مربع)

6- تحديد الثمن الإفتتاحي لانطلاق المزاد العلني

نظرا للمصارف الواجب تحملها من طرف المشتري عند البيع بالمزاد العلني، حدد الثمن الإفتتاحي لانطلاق المزاد العلني في

$$1\ 932\ 000.00 \text{ درهم} \times 80\% = 1\ 545\ 600.00 \text{ درهم} \text{ ما يعادل } 1\ 555\ 000.00$$

6/3

ملف عدد : 2014/4/21301

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – m. +2126 61 45 31 04 – architecteberrada@gmail.com

تجدون طيه صور فوتوغرافية للعقار.

هذا ما وصل إليه اجتهادي و به تكون مهمتي قد انتهت و الرأي السديد للمحكمة الموقرة.

تحت جميع التحفظات

حرر بالدار البيضاء في 09 دجنبر 2014

محمد برادة

مهندس معماري

خبير قضائي بمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء

في الهندسة المعمارية و الشؤون العقارية

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
Bd. Brahim Roudani 3, Centre Nadia
Tél : 0522 98 25 05 Casablanca

رقفته

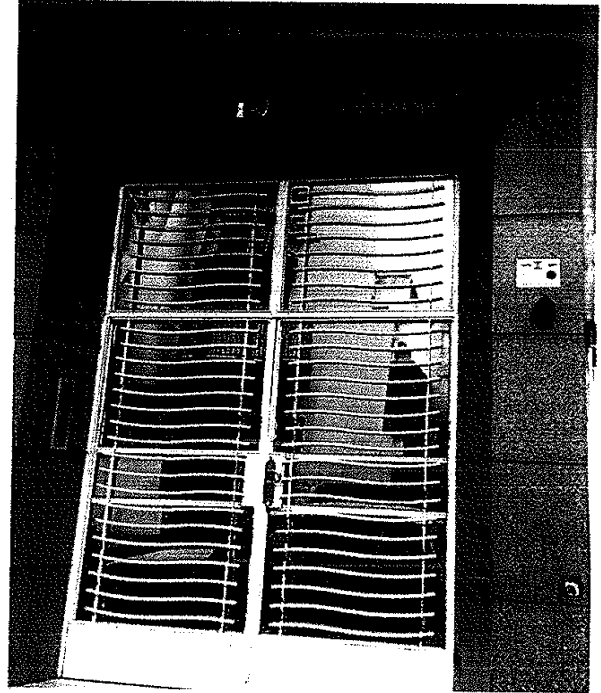
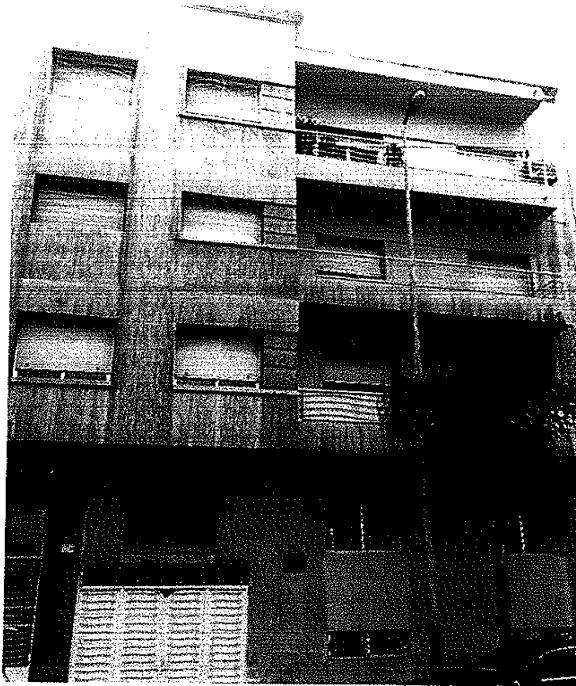
- صور فوتوغرافية

- تصميم هندسي

6/4

ملف عدد : 2014/4/21301

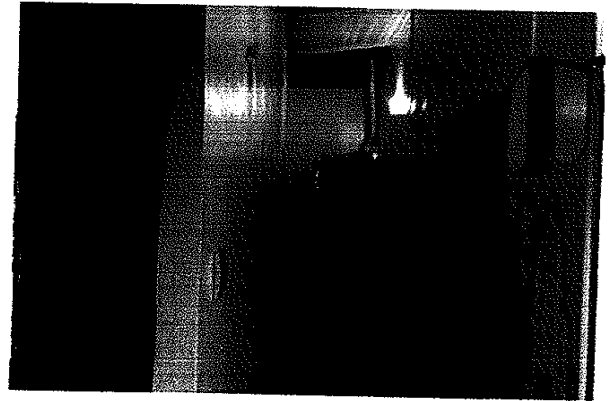
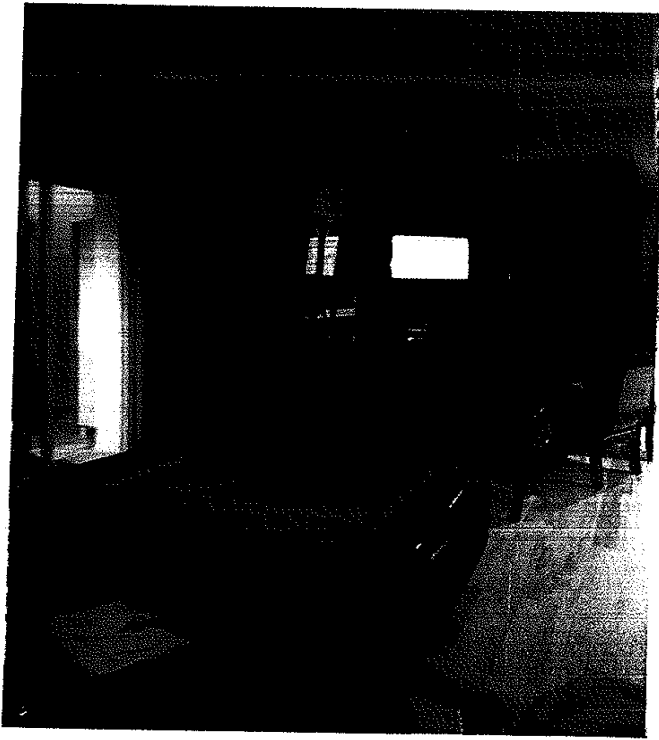
Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – m. +2126 61 45 31 04 – architecteberrada@gmail.com



6/5

ملف عدد : 2014/4/21301

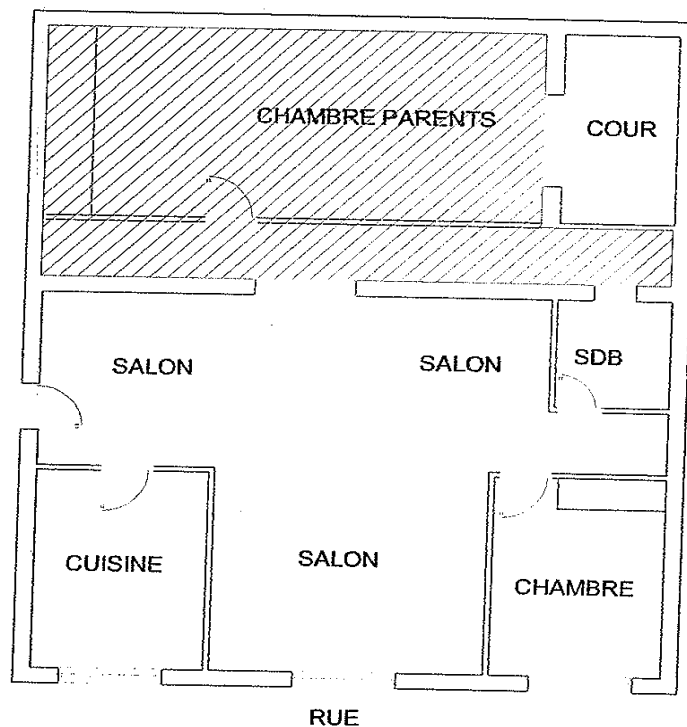
Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca — t. +2125 22 98 25 05 — m. +2126 61 45 31 04 — architecteberrada@gmail.com



6/6

ملف عدد : 2014/4/21301

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca — t. +2125 22 98 25 05 — m. +2126 61 45 31 04 — architecteberrada@gmail.com

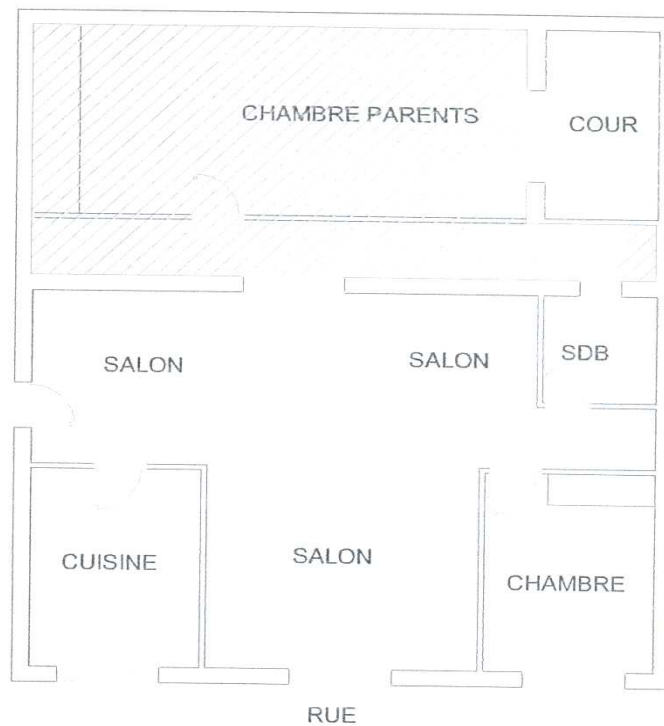


PLAN APROXIMATIF SUIVANT EXISTANT

 NOUVELLE CONSTRUCTION PAR
RAPPORT AU CONTRAT D'ACHAT

ملف عدد : 2014/4/21301

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – m. +2126 61 45 31 04 – architecteberrada@gmail.com



PLAN APROXIMATIF SUIVANT EXISTANT



NOUVELLE CONSTRUCTION PAR
RAPPORT AU CONTRAT D'ACHAT

ملف عدد : 2014/4/21301

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca — t. +2125 22 98 25 05 — m. +2126 61 45 31 04 — architecteberrada@gmail.com