

MOHAMED BERRADA**ARCHITECTE**

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

محمد برادة**مهندس معماري**

الدار البيضاء في : 14 يناير 2021

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجع الخبر : 231/2101**ملف عدد : 2020/8103/29159****ملف التنفيذ عدد : 2020/8516/2153****أمر عدد : 29159****القاضي المقرر : الأستاذ مونيير نكبي****أطراف النزاع****بين :****البنك الشعبي المركزي****ضد :****شعب حسن****عنوان العقار موضوع الخبرة :****بلوك 55 الرقم 5 منصور 2 سيدي البرنوصي الدار البيضاء****1/6****ملف عدد : 2020/8103/29159****Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – mbocasa@gmail.com**

بناءً على القرار الصادر عن المحكمة المؤقّرة في الملف المشار إليه أعلاه و الذي بمقتضاه تم تعييني خبيراً للقيام بالمهمة التالية :

طبقاً لمقتضيات الفصل 148 من ق. م. م.

التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 36259/45 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

تقرير الخبرة

سيدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريري المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه والتي سبق لمحكمتم المؤقّرة أن انتدبتني خبيراً فيها.

1- التوجه إلى العقار موضوع الخبرة

فور توصلي بالأمر المشار إليه أعلاه، قمت بالإطلاع على ملف المحافظة حيث تحققت من المعلومات ومن موقع العقار.

ثم انتقلت إلى العقار يوم الخميس 14 يناير 2021 حوالي الساعة الحادية عشر صباحاً، لم أجد أصحاب العقار، فطفت بالعقار من الخارج و أخذت له بعض الصور الفوتوغرافية.

(حسب الصور أسفله)

2/6

ملف عدد : 2020/8103/29159

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
Bd Brahim Roudani 3, Centre Nadia
Tél. 0522 98 25 05 - Casablanca
mbocasa@gmail.com

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – mbocasa@gmail.com

2- وصف العقار موضوع الخبرة

العقار المسمى " AL ALAA T3031 "

ذي الرسم العقاري عدد 36259/45 المتواجد ببلووك 55 الرقم 5 منصور 2 سيدي البرنوصي الدار البيضاء تتواجد بالطابق الثالث.

مساحتها 63 متر مربع وهي توجد في اسم السيد شعب حسن.

(حسب شهادة الملكية أسفله)

3- تحملاته

العقار موضوع الخبرة المملوك به للسيد شعب حسن.

ذي:

الرهون

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2005/07/07 ، سجل 33 عدد 1286 من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه مائة وخمسة وخمسون ألف وثمانمائة وواحد وتسعون درهم وخمسة وعشرون سنتيما 155891.25 على كافة الملك المذكور من طرف السيد حسن شعب لفائدة البنك الشعبي للدار البيضاء.

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2005/07/07 ، سجل 33 عدد 1287 من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغه أربعون ألف درهم 40000 على كافة الملك المذكور من طرف السيد حسن شعب لفائدة البنك الشعبي للدار البيضاء.

الإنذارات

- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 2020/8516/2153.

4- التنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه

العقار موضوع النزاع مغلق أثناء انجاز الخبرة

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
Sd. Brahim Roudani - Centre Nadia
Tel. 0522 98 25 05 - Casablanca
mbocasa@gmail.com

3/6

ملف عدد : 2020/8103/29159

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – mbocasa@gmail.com

5- تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار موضوع الخبرة

نظرا للموقع الذي يوجد به العقار موضوع الخبرة و نظرا لشكله وحالته الراهنة وتماشياً مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ونظرا لخبرتي وتجربتي في ميدان الهندسة المعمارية والهندسة الحضرية والشؤون العقارية ارتأيت تحديد ثمن العقار يوم إجراء الخبرة حسب الظروف الاجتماعية والسياسية الراهنة في **5500.00 درهم للمتر مربع.**

فيكون ثمن العقار هو :

$$5500.00 \text{ درهم} \times 63 \text{ متر مربع} = 346\,500.00 \text{ درهم}$$

6- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

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

$$346\,500.00 \text{ درهم} \times 85\% = 294\,525.00 \text{ درهم}$$

أي ما يعادل :

290 000.00 درهم

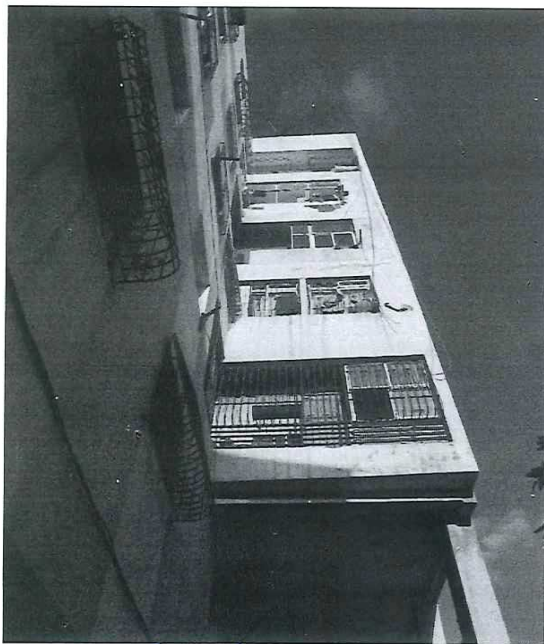
مائتين وتسعون ألف درهم

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
8d. Brahim Roudani 3 Centre Nadia
Tél: 05 22 22 98 25 05 - Casablanca
mbocasa@gmail.com

4/6

ملف عدد : 2020/8103/29159

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – mbocasa@gmail.com



Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
 Bd. Brahim Roudani, 3 Centre Nadia
 Tél: 0522 98 25 05 - Casablanca
 mbocasa@gmail.com

6/6

ملف عدد : 2020/8103/29159

Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca — t. +2125 22 98 25 05 — mbocasa@gmail.com



Digitally signed
by BABA
ABDERRAHIM
Date: 2020.11.09
18:22:06 +01:00

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيدى البرنوصي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 45/36259 هي كالتالي :

الملك المسمى " AL ALAA T3031 " ذي الرسم العقاري عدد 45/36259 المتكون من: القسم المرفزة رقم 120 ، مساحتها 63 سنتيوار المشتملة على شقة بالطابق الثالث من العمارة رقم - 10000/553 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/72 من أرض الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 45/20578 المتكون من الإقامة الكائنة بالبيضاء سيدي مومن
بيانات المالك
1- حسن شعب (HASSAN CHAAB)
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا : - التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2005/07/07 (سجل : 33 عدد: 1286) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مائة و خمسة و خمسون ألف و ثمانمائة و واحد و تسعون درهم و خمسة و عشرون سنتيما (155891.25 دهم) على كافة الملك المذكور من طرف: حسن شعب لفائدة: البنك الشعبي بالدار البيضاء () BP CASA
2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2005/07/07 (سجل : 33 عدد: 1287) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه أربعون ألف درهم (40000 دهم) على كافة الملك المذكور من طرف: حسن شعب لفائدة: البنك الشعبي بالدار البيضاء () BP CASA

حرر بسيدى البرنوصي في: 2020/11/09 على الساعة 18 و 21 دقيقة و 2 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخل:

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2020/11/09

طالب الشهادة : FASSI Fihri BASSAMAT

