MOHAMED **BERRADA**

ARCHITECTE

54012

محمد برادة

مهندس معماري

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

الدار البيضاء في : 25 يناير 2021

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجع الخبير : 233/2101

ملـــــف عدد : 2020/8103/27874

ملـــــف التنفيذ عدد : 2017/8516/1032

أمر عدد : 27874

2021 يناير 26

القاضي المقرر : الأستاذ مونير نكبي

أطراف النـــزاع

بين :

القرض الفلاحي للمغرب

ضـــــد :

العالمي ابراهيم

عنوان العقار موضوع الخبرة :

تجزئة الفتح البقعة رقم 59 الزنقة 3 رقم 11 الطابق الثاني برشيد

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

سيدي الرئيس :

بنـــاءا على القرار الصادر عن المحكمة الموقرة في الملف المشار إليه أعلاه و الذي بمقتضاه تم تعييني خبيرا للقيام بالمهمة التاليـــــــة :

طبقا لمقتضيات الفصل 148 من ق. م .م

التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 53284/53 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذالك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذالك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذالك بصورة فوتوغرافية.

تقرير الخبرة

سيدي الرئيس ،

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

1- التوجه إلى العقار موضوع الخبرة

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

ثم انتقلت إلى العقار يوم الخميس 14 يناير 2021 حوالي الساعة الثانية عشر صباحا، وجدت المكتري للعقار، فطفت بالعقار من الداخل و الخارج و أخذت له بعض الصور الفوتوغرافية.

(حسب الصور أسفله)

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
Bd. Brahim Roudani 3 Centre Nadia
Tel: 05 22 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 " **الفتح4/59** "

ذي الرسم العقاري عدد 53284/53 المتواجد بتجزئة الفتح البقعة رقم 59 الزنقة 3 رقم 11 برشيد عبارة عن شقة تتواجد بالطابق الثاني.

مساحتها 110 متر مربع وهي توجد في اسم السيد **إبراهيم العالمي.**

(حسب شهادة الملكية أسفله)

3- تحملاته

العقار موضوع الخبرة المملوك به **للسيد إبراهيم العالمي.**

ذي:

الرهون

- الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2011/07/11 ، سجل 51 عدد 1847 المقيد بتاريخ 2012/05/2 سجل 22ت عدد 621 من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه مليون و سبعمائة وسبعون الف درهم 1770000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد إبراهيم العالمي لفائدة القرض الفلاحي المغربي.

- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/1/4 سجل 59 عدد 2219 ضمانا لدين قدره 370000 درهم على كافة الحقوق المشاعة ضد إبراهيم العالمي لفائدة ندى منير.

- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/12/22 سجل 88 عدد 1374 ضمانا لدين قدره 1150000 درهم على كافة الملك المذكور ضد إبراهيم العالمي لفائدة إبراهيم العالمي لفائدة القرض الفلاحي الغربي.

الإنذارات

- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 2017/8516/1032.

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
Bd. Brahim Roudani 3, Centre Nadia
Tél: 05 22 98 25 05 - Casablanca
mbaocasa@gmail.com

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

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

العقار موضوع النزاع مكري للغير

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 **3000.00 درهم للمتر مربع.**

فيكون ثمن العقار هو :

3000.00 درهم x 110 متر مربع = 330 000.00 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 :

330 000.00 درهم X %85 = 280 500.00 درهم

أي ما يعادل :

280 000.00 درهم

مائتين وثمانون ألف درهم

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

7- تعزيز ذالك بصور فوتوغرافية

تجدون طيه صور فوتوغرافية للعقار.

صورة لشهادة الملكية

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

تحت جميع التحفظات

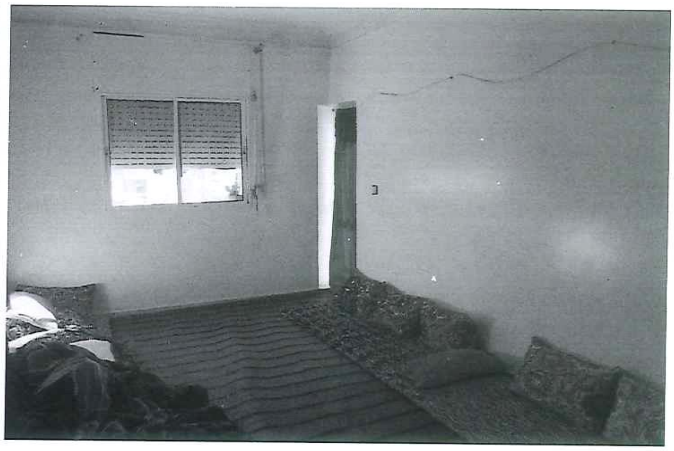
حرر بالدار البيضاء في 25 يناير 2021

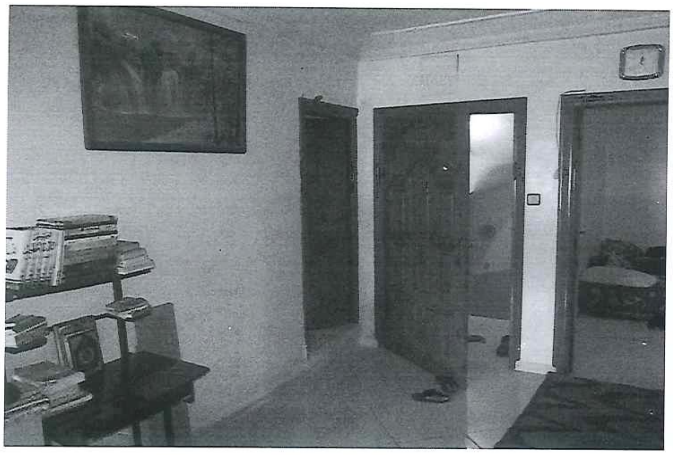
محمد برادة
مهندس معماري
خبير قضائي بمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء
في الهندسة المعمارية و الشؤون العقارية

محمد برادة
مهندس معماري
خبير محلف لدى محاكم المغرب
شارع ابراهيم الروداني- 3 اقامة نادية
الدار البيضاء - 0522982505

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
mboocasa@gmail.com





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

ملف عدد : 2020/8103/27874

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

54012

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

N° L 810

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد الممضي أسفله يشهد :

أ- أن الملك المسمى " الفتح 4/59 "، ذي الرسم العقاري عدد 53/53284 المتكون من:

أ-1- القسمة المفرزة رقم7-7أ ، مساحتها 1 آر 10 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الثاني

ب- 10000/2466 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/23791 المتكون من العمارة الكائنة ببرشيد

هو إلى حد الآن في إسم :

1- ابراهيم العالمي (BRAHIM EL ALAMI) بنسبة 2/1

2- السعدية محسين (SAADIA MOUHSSINE) بنسبة 2/1

ب- وأنه 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 المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2011/7/11 (سجل : 51 عدد: 1847) المقيد بتاريخ 2012/5/2 (سجل : 22ت عدد: 621) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليون و سبعمائة و سبعون الف درهم (1770000 درهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.ابراهيم العالمي (المذكور(ة) أعلاه)

السعدية محسين

لفائدة:

.القرض الفلاحي المغربي

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2013/1/4 (سجل : 59 عدد: 2219) ضمانا لدين قدره 370000 درهم على كافة الحقوق المشاعة

-ابراهيم العالمي

لفائدة:

-هدى منير

3 - -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2016/12/22 (سجل : 88 عدد: 1374) ضمانا لدين قدره 1150000 درهم على كافة الملك المذكور

ضد :

-ابراهيم العالمي

.السعدية محسين

لفائدة:

-القرض الفلاحي المغربي

رسم عقاري عدد : 53/53284 الصفحة (2/1)

مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

7 شارع محمد الخامس ص.ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 ، الفاكس : 022324168

7 boulevard Mohomed V BP 292 Berrechid Tel : 022324791 , Fax : 022324168