

MOHAMED BERRADA

ARCHITECTE

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

محمد برادة

معماري مهندس

46539

الدار البيضاء في : 21 أكتوبر 2019

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجع الخبر : 201/1910

ملف عدد : 2019/8103/23651

ملف التنفيذ عدد : 2019/8515/91

أمر عدد : 23651

رقم ملف الخبرة : 2166

أطراف النزاعبين :

ينوب عنها : بسمات - العراقي

شركة وفاباي

ضد :

زيتون عبد الهادي وزيتون مصطفى وزيتون نور الدين وزيتون محسن

عنوان العقار موضوع الخبرة :

دائرة ابن احمد جماعة رأس العين دوار أولاد زهرة العونات



1/6

ملف عدد : 2019/8103/23651

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
Bd. Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca
Tél: 0522 22 98 25 05 - Casablanca

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

سيدي الرئيس :

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

طبقا لمقتضيات الفصل 148 من ق. م.م

التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 63136/15 وتحديد مساحته
الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص
ما إذا كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا 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.

سيدي الرئيس ،

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

1- التوجه إلى العقار موضوع الخبرة

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

ثم انتقلت إلى العقار يوم الأربعاء 16 أكتوبر 2019 حوالي الساعة الثانية بعد الزوال ، فطفت بالعقار الذي هو
عبارة عن أرض فلاحية و أخذت له بعض الصور الفوتوغرافية.
(حسب الصور أسفله)

2/6

ملف عدد : 2019/8103/23651

M. BOUADIA
ARCHITECTE
Bd Brahim Roudani 3, Centre Nadia
Tel: 0521 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 " المرس "

ذي الرسم العقاري عدد 63136/15 المتواجد بدائرة ابن احمد جماعة رأس العين دوار أولاد زهرة العونات مساحتها 1 هكتار 97 ار 2 سنتيار المتكون من ارض فلاحية ، وهو يوجد في اسم السادة زيتون عبد الهادي وزيتون مصطفى وزيتون نور الدين وزيتون محسن بدون نسبة معينة .

(حسب شهادة الملكية أسفله)

3- تحملاته

العقار موضوع الخبرة المملوك به للسادة زيتون عبد الهادي وزيتون مصطفى وزيتون نور الدين وزيتون محسن بدون نسبة معينة.

ذي:

الحجوزات

- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/02/06 سجل 105 عدد 1078 ضمانا لدين قدره 15500000 درهم على كافة الحقوق المشاعة نور الدين زيتون لفائدة البنك المغربي للتجارة والصناعة.
- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/07/05 سجل 107 عدد 1486 ضمانا لدين قدره 8891746.83 درهم على كافة الحقوق المشاعة نور الدين زيتون لفائدة شركة وفا باي.
- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/01/25 سجل 112 عدد 378 ضمانا لدين قدره 9457494.57 درهم على كافة الحقوق المشاعة مصطفى زيتون لفائدة الشركة العامة المغربية للابناك.
- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/04/04 سجل 114 عدد 831 مطلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا لدين قدره 14735428.24 درهم على كافة الحقوق المشاعة محسن زيتون لفائدة القرض الايجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة.
- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/04/04 سجل 114 عدد 834 مطلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا لدين قدره 14735428.24 درهم على كافة الحقوق المشاعة مصطفى زيتون لفائدة القرض الايجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة.

3/6

ملف عدد : 2019/8103/23651

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca
Tél: +2125 22 98 25 05 / Casablanca
mbocasa@gmail.com

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

- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/04/04 سجل 114 عدد 835 مطلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا لدين قدره 14735428.24 درهم على كافة الحقوق المشاعة نور الدين زيتون لفائدة القرض الايجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة.

الإنذارات

- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 2019/8516/1702.

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

العقار موضوع النزاع عبارة عن ارض فلاحية

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 .
فيكون ثمن العقار هو :

189 000.00 درهم

3/6

ملف عدد : 2019/8103/23651

Mohamed BERHADA
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

-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 :

$$189\ 000.00 \text{ درهم} \times 85\% = 160\ 650.00 \text{ درهم}$$

أي ما يعادل :

160 000.00 درهم

مائة وستون ألف درهم

-7- تعزيز ذلك 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 21 أكتوبر 2019

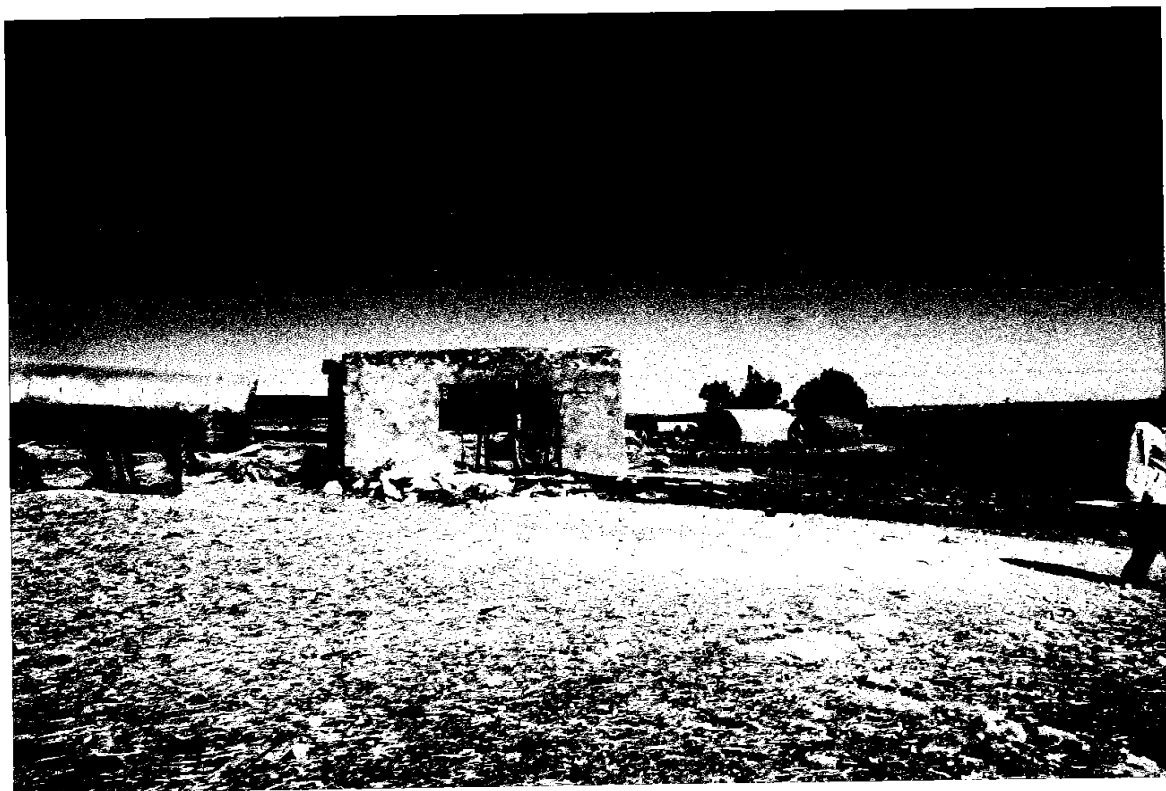
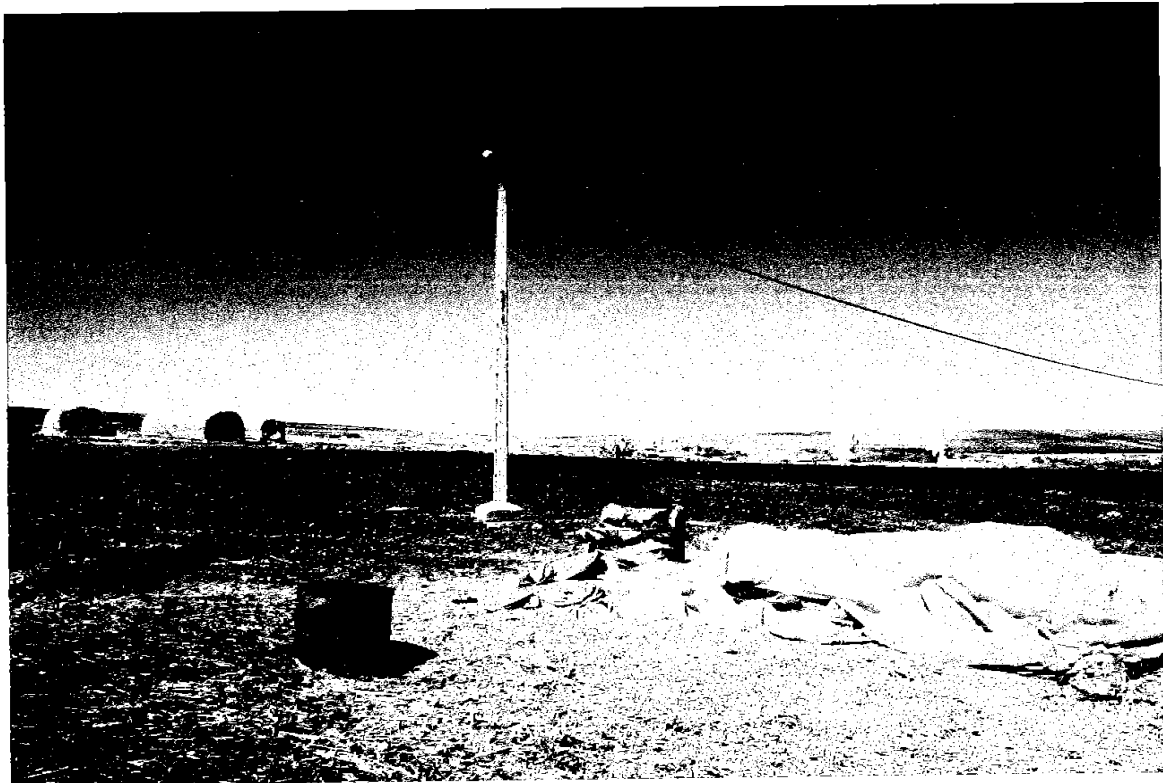
محمد برادة
مهندس معماري
خبير قضائي بمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء
في الهندسة المعمارية و الشؤون العقارية

محمد برادة
مهندس معماري
خبير محلف لدى محاكم المقرب
شارع إبراهيم الروداني 3 إقامة نادبة
الدار البيضاء 0622982505

5/6

ملف عدد : 2019/8103/23651

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



Mohamed MBOKASA
 3 Centre Nadia Casablanca
 Bd. Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca
 Tél: 05 22 98 25 05 Casablanca
 mbocasa@gmail.com

6/6

ملف عدد : 2019/8103/23651

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



Digitally signed
by FATIHA BEN
CHEIKH
Date: 2019.03.06
12:53:46 +01:00



بر للتفحق من البرانات
4BEB00A7-9A88-4DAC-BE3F-4D2522D25331

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسطات الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 15/63136 هي كالتالي :

الملك المسمى " المرس "، ذي الرسم العقاري عدد 15/63136 الكائن بإقليم سطات دائرة ابن أحمد جماعة راس العين دوار اولاد زهرة العونات مساحته 1 هكتار 97 آر 2 سنتيوار المتكون من أرض فلاحية
--

1- احمد زيتون (AHMED ZAITOUN) بدون نسبة معينة
2- نورالدين زيتون بدون نسبة معينة
3- مصطفى زيتون بدون نسبة معينة
4- خديجة زيتون بدون نسبة معينة
5- عبدالهادي زيتون بدون نسبة معينة
6- محسين زيتون بدون نسبة معينة
7- جلال الزوهرية بنت اسماعيل بدون نسبة معينة

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - المقيد بتاريخ: 2015/09/16 (سجل : 23 عدد: 1337) طريق قروية عرضها 10 أمتار وخط كهربائي من الضغط المتوسط
2 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/02/06 (سجل : 105 عدد: 1078) ضمانا لدين قدره 15500000 دھ. كافة الحقوق المشاعة -نورالدين زيتون لفائدة:
-البنك المغربي للتجارة و الصناعة () BMCI
3 -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2017/07/05 (سجل : 107 عدد: 1486) ضمانا لدين قدره 8891746.83 دھ. كافة الحقوق المشاعة -نورالدين زيتون لفائدة:

رسم عقاري عدد : 15/63136 الصفحة (3/1)

Service de la Conservation Foncière de Settat

مصلحة المحافظة العقارية لسطات

الحي الإداري سطات الهاتف : 060102846 ، الفاكس : 065104968
Quartier Administratif Settat Tel : 060102846 . Fax : 065104968

-شركة وفا باي ()

4-حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2018/01/25 (سجل : 112 عدد: 378) ضمانا لدين قدره 9457494.57 د

كافة الحقوق المشاعة

-مصطفى زيتون

للفائدة:

-الشركة العامة المغربية للأبنك ()

5-حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2018/04/04 (سجل : 114 عدد: 829) مطلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا

لدين قدره 14735428.24 د. كافة الحقوق المشاعة

-عبدالهادي زيتون

للفائدة:

-القرض الإيجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة ()

6-حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2018/04/04 (سجل : 114 عدد: 830) مطلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا

لدين قدره 14735428.24 د. كافة الحقوق المشاعة

-خديجة زيتون

للفائدة:

-القرض الإيجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة ()

7-حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2018/04/04 (سجل : 114 عدد: 831) مطلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا

لدين قدره 14735428.24 د. كافة الحقوق المشاعة

-محسين زيتون

للفائدة:

-القرض الإيجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة ()

8-حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2018/04/04 (سجل : 114 عدد: 832) طلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا

لدين قدره 14735428.24 د. كافة الحقوق المشاعة

-جلال الزوهرية بنت اسماعيل

للفائدة:

-القرض الإيجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة ()

9-حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2018/04/04 (سجل : 114 عدد: 833) طلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا

لدين قدره 14735428.24 د. كافة الحقوق المشاعة

-احمد زيتون

للفائدة:

-القرض الإيجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة ()

رسم عقاري عدد : 15/63136 الصفحة (3/2)

Service de la Conservation Foncière de Settat

مصلحة المحافظة العقارية لسطات

الحي الإداري سطات الهاتف : 060102846 . الفاكس : 065104968

Quartier Administratif Settat Tel : 060102846 . Fax : 065104968

10 - حجز تحفظي المُقيد بتاريخ 2018/04/04 (سجل : 114 عدد: 834) طلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا
لدين قدره 14735428.24 دھ كافة الحقوق المشاعة
-مصطفى زيتون
لفائدة:

-القرض الإيجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة ()
11 -حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2018/04/04 (سجل : 114 عدد: 835) طلب تقييد بتاريخ 2018/03/16 ضمانا
لدين قدره 14735428.24 دھ كافة الحقوق المشاعة
-نورالدين زيتون
لفائدة:
-القرض الإيجاري للبنك المغربي للتجارة والصناعة ()

درر بسطات في: 2019/03/06 على الساعة 12 و 53 دقيقة و 40 ثانية

عن المحافظ و يأمر منه

سجل المدخل :

رقم : 143

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ: 2019/03/06

طالب الشهادة : الفاسي الفهري بسمات

رسم عقارى عدد : 15/63136 الصفحة (3/3)

Service de la Conservation Foncière de Settât

مصلحة المحافظة العقارية لسطات

الحي الإداري سطات الهاتف : 060102846 . الفاكس : 065104968

• Quartier Administratif Settât Tel : 060102846 . Fax : 065104968