

MOHAMED BERRADA
ARCHITECTE

EXPERT ASSERMENTE PRES LES TRIBUNAUX DU MAROC

محمد برادة
مهندس معماري

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

الدار البيضاء في: 16 ابريل 2015



محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف عدد : 2015/4/5552

أمر عدد : 2015/5552

ملف التنفيذ عدد : 2015/75

مرجع الخبير عدد 101-1504



بين :

ينوب عنها : بسمات و شريكتها

المدعي : البنك الشعبي للجديدة - اسفي

ضد :

المدعى عليه : شركة زهران انديستري

عنوان العقار موضوع النزاع : الرقم 86 الحي الصناعي الجديدة

1/4

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

سيدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريري المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه والتي سبق لمحکمتم 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.

1- التوجه إلى العقار موضوع النزاع

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

انتقلت إليه يوم الثلاثاء 2015/03/31 حوالي الساعة 12 زوالاً طفت بالعقار وأخذت له بعض الصور الفوتوغرافية.

2- وصف العقار

العقار المسمى " زون 86 "

ذي الرسم عدد 08/63399 الكائن بالجديدة هو عبارة عن مساحته 36ار28 سنتيوار

3- تحملاته

العقار موضوع النزاع المملوك به للشركة المسماة زهران انديستري

ذي:

- رهن رسمي مقيد بتاريخ 01/11/2013 من الرتبة الأولى ضماناً لسلف مبلغه مليون درهم (1000000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف شركة زهران انديستري لفائدة البنك الشعبي بالجديدة - اسفي.

- رهن رسمي مقيد بتاريخ 01/11/2013 من الرتبة الثالثة ضماناً لسلف مبلغه أربعة ملايين وخمسمائة ألف درهم (4 500000 درهم) على كافة الملك المذكور من طرف شركة زهران انديستري لفائدة البنك الشعبي بالجديدة - اسفي.

-إندار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 75/2015

2/4

ملف عدد : 2015/4/5552

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

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

العقار موضوع النزاع مشغول من طرف شركة زهران انديستري

5- تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار

نظراً للموقع الذي يوجد به العقار و نظراً لشكله وحالته الراهنة وتماشياً مع الأسعار الراجحة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ونظراً لخبرتي وتجربتي وحنكتي في ميدان الهندسة المعمارية والهندسة الحضرية والشؤون العقارية ارتأيت تحديد قيمة المتر المربع للعقار يوم إجراء الخبرة حسب الظروف الاجتماعية والسياسية الراهنة في 1700.00 درهم للمتر مربع.

فيكون الثمن الحقيقي للعقار هو

1700.00 درهم x 3628 متر مربع = 6167600.00 درهم

6- تحديد الثمن الإفتتاحي لانطلاق المزاد العلني

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

6530400.00 درهم X 85% = 5 242460.00 درهم

أي ما يعادل 5200000.00 درهم

7- تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية

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 16 ابريل 2015

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
شماره ابراهيم الروداني - إقامة نادية
الدار البيضاء - 0522982505

3/4

منف عدد : 2015/4/5552

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



4/4

ملف عدد : 2015/4/5552

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