

MOHAMED BERRADA

ARCHITECTE

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

76486

محمد برادة

مهندس معماري

الدار البيضاء في : 30 يناير 2020

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

مرجع الخبر : 221/2001

ملف عدد : 2020/8103/342

ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/2578

أمر عدد : 342

رقم ملف الخبرة : 18

أطراف النزاع

بين :

البنك المغربي للتجارة والصناعة

ضد :

السيد رحيل عبد الغني

عنوان العقار موضوع الخبرة :

أناسي 28 مدخل 8 رقم 77 البرنوضي الدار البيضاء



1/6

ملف عدد : 2020/8103/342

سيدي الرئيس :

بناء 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 13598/49 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته 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.

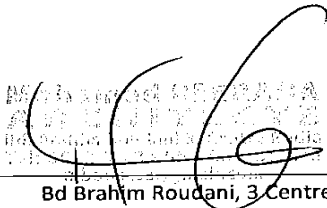
سيدي الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم الكريم تقريري المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه والتي سبق لمحکمتم الموقرة أن انتدبتني خبيرا 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 29 يناير 2019 حوالي الساعة الحادية عشرة صباحا ، وجدت شخصا من أقارب السيد رحيل عبد الغني، قطفت بالعقار من الداخل والخارج و أخذت له بعض الصور الفوتوغرافية. (حسب الصور أسفله)



2/6

ملف عدد : 2020/8103/342

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

2- وصف العقار موضوع الخبرة

العقار المسمى " أناسي 28 او 8 ألف 77 "

ذي الرسم العقاري عدد 13598/49 المتواجد باناسي 28 مدخل 8 رقم 77 البرنوضي الدار البيضاء وهي عبارة عن شقة بالطابق الثاني مساحتها 48 متر مربع ، وهي توجد في اسم السيد رحيل عبد الغني.

(حسب شهادة الملكية أسفله)

3- تحملاته

العقار موضوع الخبرة المملوك به للسيد رحيل عبد الغني.

ذي:

الرهون

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/12/19 ، سجل 124 عدد 550 من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه ثلاث مائة وثلاثون ألف درهم 330000 على كافة الملك المذكور من طرف السيد عبد الغني رحيل لفائدة البنك المغربي للتجارة والصناعة.

الإتذارات

- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 2019/8516/2578.

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

العقار موضوع النزاع مشغول من طرف المنفذ عليه حسب أقوال احد أقارب المنفذ عليه

3/6

ملف عدد : 2020/8103/342

Bd Brahim Koudani, 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 و تماشياً مع الأسعار الرائجة في الأونة الأخيرة بالسوق العقارية و نظرا لخبرتي و تجربتي في ميدان الهندسة المعمارية و الهندسة الحضرية و الشؤون العقارية ارتأيت تحديد ثمن العقار يوم إجراء الخبرة حسب الظروف الاجتماعية و السياسية الراهنة في **5000.00 درهم للمتر مربع.**

فيكون ثمن العقار هو :

$$5000.00 \text{ درهم} \times 48 \text{ متر مربع} = 240\,000.00 \text{ درهم}$$

6- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

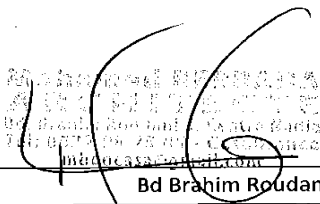
نظرا للمصارف الواجب تحملها من طرف المشتري عند البيع بالمزاد العلني، حدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني في :

$$230\,400.00 \text{ درهم} \times 85\% = 204\,000.00 \text{ درهم}$$

أي ما يعادل :

200 000.00 درهم

مانتين ألف درهم



4/6

ملف عدد : 2020/8103/342

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

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 30 يناير 2020

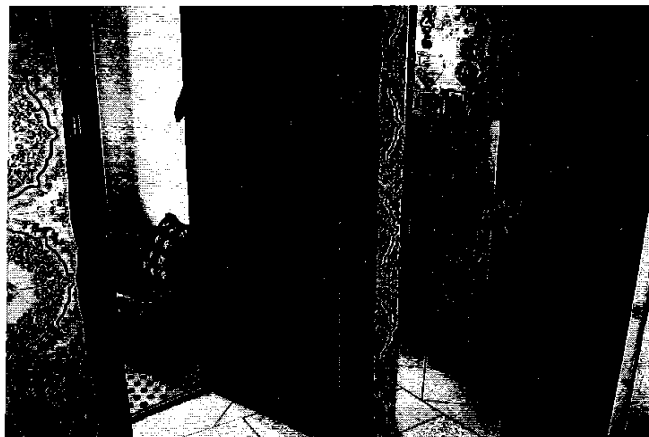
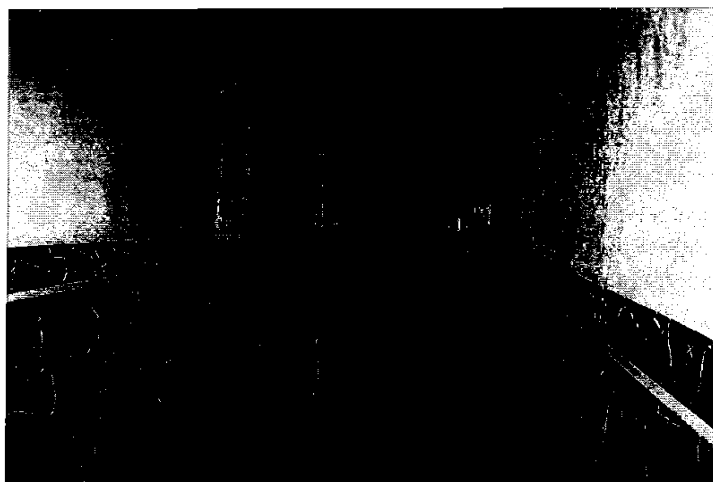
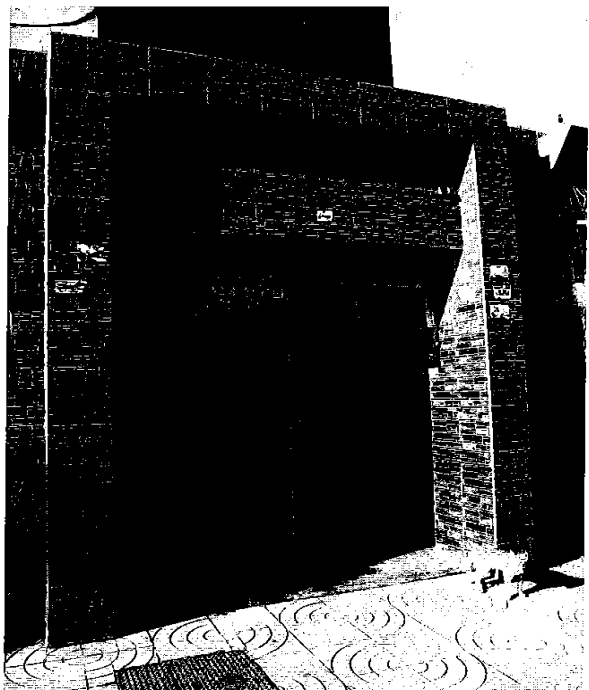
محمد براءة
مهندس معماري
خبير قضائي بمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء
في الهندسة المعمارية و الشؤون العقارية

محمد براءة
مهندس معماري
خبير مكلف لدى محاكم المغرب
شارع إبراهيم الروداني- 3 إمامة تادية
الدار البيضاء - 0522982505

5/6

ملف عدد : 2020/8103/342

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



[Handwritten signature]
mbocasa.com

6/6

ملف عدد : 2020/8103/342

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



90B5ECD3-29B3-4EE2

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي البرنوصي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 49/13598 هي كالتالي :

بيانات المالك

الملك المسمى " اناسي " 28 او 8 الف 77 ، ذي الرسم العقاري عدد 49/13598 المتكون من: القسمة المفرزة رقم 107 ، مساحتها 48 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الثاني من العمارة رقم - 10000/682 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/41 من أرض الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 49/13077 المتكون من الإقامة الكائنة بالبيضاء اهل لفلانم

بيانات المالك

1- عبد الغني رحيل (ABDELGHANI ROUHAIL)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تخمل 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 2017/12/19 (سجل : 124 عدد: 550) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه ثلاثمائة و ثلاثون الف درهم (330000 دهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الغني رحيل

لقائدة:

البنك المغربي للتجارة و الصناعة (BMCI)

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

حرر بسيدي البرنوصي في: 2019/09/10 على الساعة 16 و 44 دقيقة و 48 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

مصلحة المحافظة العقارية بسيدي البرنوصي
رسم العقاري عدد 49/13598
الصفحة (1/1)

سجل المداخل :
رقم : 21292
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 10/09/2019
طالب الشهادة :
5

رسم عقاري عدد : 49/13598 الصفحة (1/1)

Service de la Conservation Foncière de SIDI BERNOUSSI

مصلحة المحافظة العقارية لسيدي البرنوصي

41 شارع المختار بن أحمد الكرنابي تنيدي البرنوصي الدار البيضاء الهاتف : 060102759 . الفاكس : 065104793
41 Avenue Al Mokhtar Ben Ahmed Al Guernaoui Sidi Bernoussi. Casablanca Tel : 060102759 . Fax : 065104793