

MOHAMED BERRADA**ARCHITECTE**

2021 مايو

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

محمد برادة**مهندس معماري**

الدار البيضاء في : 26 ماي 2021

المحكمة التجارية بالدار البيضاء**مرجع الخبر : 239/2105****ملف عدد : 2021/8103/7194****ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/377****أمر عدد : 7194****القاضي المقرر : الأستاذ مونير نكبي****أطراف النزاع****بين :****القرض الفلاحي للمغرب****ضد :****مجدول مراد****عنوان العقار موضوع الخبرة :****جماعة سيدي امحمد بن رحال اولاد سليمان دائرة سطات****Mohamed BERRADA**
ARCHITECTE
Bd Brahim Roudani 3, Centre Nadia
Tél: 0522 25 25 05 - Casablanca
mbocasa@gmail.com**1/6****ملف عدد : 2021/8103/7194****Bd Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca – t. +2125 22 98 25 05 – mbocasa@gmail.com**

بناءً على القرار الصادر عن المحكمة الموقرة 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 40666/15 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 لمحكمة الموقرة 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 الأربعاء 26 ماي 2021 حوالي الساعة الثالثة والنصف بعد الزوال، طفت بالعقار من و أخذت له بعض الصور الفوتوغرافية.
(حسب الصور أسفله)

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

2/6

ملف عدد : 2021/8103/7194

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

2- وصف العقار موضوع الخبرة

العقار المسمى " ارض البرويك "

ذي الرسم العقاري عدد 40666/15 المتواجد بجماعة سيدي امحمد بن رحال اولاد سليمان دائرة سطات

العقار عبارة عن ارض فلاحية مساحتها 7170 متر مربع وهي توجد في اسم السيد مراد مجدول بنسبة 2/1.

(حسب شهادة الملكية أسفله)

3- تحملاته

العقار موضوع الخبرة المملوك به للسيد مراد مجدول.

ذي:

الرهون

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2016/11/28 (سجل عدد 104 عدد 954) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه مليون درهم 1000000 على كافة الملك المذكور من طرف السيد مراد مجدول لفائدة القرض لفلاحي للمغرب.

الرهون

- حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2019/01/29 (سجل عدد 124 عدد 207) مطلب تقييد بتاريخ 2019/01/29 ضمانا لدين قدره 2087670.81 درهم على كافة الملك المذكور.

الإنذارات

- إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 2019/8516/377.

3/6

ملف عدد : 2021/8103/7194

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

-4- التنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً 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 ونظرا للموقع الذي يتواجد فيه العقار ارتأيت تحديد ثمن العقار يوم إجراء الخبرة حسب الظروف الاجتماعية والسياسية الراهنة في **45.00 درهم للمتر مربع.**

ثمن العقار هو :

$$45.00 \text{ درهم} \times 7170 \text{ متر مربع} = 322\ 650.00 \text{ درهم}$$

-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 :

$$322\ 650.00 \text{ درهم} \times 85\% = 274\ 252.50 \text{ درهم}$$

أي ما يعادل :

270 000.00 درهم

مائتين وسبعون ألف درهم

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

4/6

ملف عدد : 2021/8103/7194

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 26 ماي 2021

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

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



6/6

ملف عدد : 2021/8103/7194

Mohamed BERRADA
ARCHITECTE
Bd. Brahim Roudani, 3 Centre Nadia Casablanca
Tel: 0522 28 25 05 - mbocasa@gmail.com

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



Digitally signed
by FATHIHA BEN
CHEIKH
Date: 2019.02.05
12:42:34 +01:00



رمز للتحقق من البيانات
BF35BC86-BA4F-41C3-916A-2857E7CC2DFC

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسطات الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 15/40666 هي كالتالي :

بيانات الملك
الملك المسمى " أرض البرويك ", ذي الرسم العقاري عدد 15/40666 الكائن بدائرة سطات , جماعة سيدي امحمد بن رحال أولاد سليمان مساحته 71 آ 70 سنتيار المتكون من أرض فلاحية بها بئر
بيانات المالك
1- سليمان ادريسي خراوي (SLIMANE IDRISSE KHADRAOUI) بنسبة 2/1 2- مراد مجحول بن محمد (MORAD MAJDOUL) بنسبة 2/1
بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك
1 - الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2016/11/28 (سجل : 104 عدد: 954) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه مليون درهم (1000000 دھ) بفائدة معدلها 8.5 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: سليمان ادريسي خراوي (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة *CHAOUIA COMPANY TRANS* ش.ذ.م.م. مراد مجحول بن محمد (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة *CHAOUIA COMPANY TRANS* ش.ذ.م.م. لغائده: القرض الفلاحي للمغرب () الشروط على الرهن: -الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد , منها : -منع التفويت -منع الرهن -منع الكراء 2 -حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2019/01/29 (سجل : 124 عدد: 207) مطلب تقييد بتاريخ 2019/01/29 ضمانا لدين قدره 2087670.81 دھ على كافة الملك المذكور

رسم عقاري عدد : 15/40666 الصفحة (2/1)

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

QUOTE PART: Frais de conservation certificat de propriété (100 + 0)

TOTAL : 100.00

ضد :

-سليمان ادريسي خضراوي

لغائدة:

-شركة وفا باي ()

حرر بسطات في: 2019/02/05 على الساعة 12 و 42 دقيقة و 26 ثانية

عن المحافظ و بامر منه

سجل المداخليل :

رقم : 51

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/02/05

طالب الشهادة : الفاسي فهري بسمات

رسم عقاري عدد : 15/40666 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de Settati

مصلحة المحافظة العقارية لسطات

الحي الإداري سطات الهاتف : 060102846 . الفاكس : 065104968

Quartier Administratif Settati Tel : 060102846 . Fax : 065104968