

08 سبتمبر 2021



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2020/8103/9967

القاضي المقرر: الاستاذ مونير نكبي.

ذ/ بسمات – العراقي.

المدعى : البنك الشعبي المركزي.

ضد : السيد محمد رشدي.

نسخة طبق الاصل.

الحاج عبد الرفيح لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermentée près
Les Tribunaux du Maroc

5 bis , Rue Jean chelle 1^{ER} Etage
HAY OISIS CASABLANCA

زنقة جون شيل رقم 5 مكرر الطابق الاول
حي الوازيس الدار البيضاء

الهاتف : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

الدار البيضاء في 2020/12/07.

الحاج عبد الرفيق لحلو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب
5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول
حي الوازيس الدار البيضاء
الهاتف : 06 61 78 90 80

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

الموضوع : خبرة قضائية.
المرجع : ملف عدد 2020/8103/9967.
القاضي المقرر : الأستاذ مونير نكبي.

نسخة طبق الاصل



سيدي الرئيس،

يشرفني ان اوافي سيادتكم بتقرير خبرة منجز و متعلق بالملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه مشيرا في بياناته الأبحاث التي أنصبت تفاصيلها على مكونات التحريات المطلع عليها بناءا على المعلومات المتعارف عليها بشكل واضح على ضوء واقع تفاصيل نتائج المهمة التي تمكنت من مواصلة فاعليتها.

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم **9967** المؤرخ ب **2020/06/25** في الملف عدد **2020/8103/9967** و ملف التنفيذ رقم **2017/8516/1165** الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد عينت للقيام بخبرة قضائية تتحدد مهامها في النقاط التالية:

- التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد **T.10152/15** الكائن بسطات.
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه و مدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، و على ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

• إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

عملا على مواصلة تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعه أعلاه ، و تنفيذا للبنود المنظمة للخبرة بقانون المسطرة المدنية، خاصة المادة **148** منه ، و فور توصلي بطي المهمة المنوطة بي من طرف المحكمة الموقرة ، فقد انتقلت إلى عين المكان موضوع الطلب **يوم الاثنين 2019/10/21**

على الساعة الثانية عشرة زوالاً ، حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الأحداثات للنقط الجوديزية للعقار موضوع الخبرة CALCULE DES CONTENENCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي والخرائطي التابعة للمحافظة العقارية سطات ، من أجل مواصلة معرفة مواصفات العقار ، و بعد الوقوف عليه وحدته عبارة عن بناء فردي من نوع "فلا".

و قد صادفت هناك السيد " رشدي محمد " الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد W420 بصفته المعنى بالأمر حسب ذكره ، و بعد الاستفسار و الاستشارة معه ، سمح لي بمعاينة العقار موضوع الخبرة من الداخل.

و حتى لا تكون جوانب عملية الخبرة سلسة و عملا على تسريع تفعيل وثرة المهمة الممنوعة بي ، فقد بادرت الى تحديد العمل بمواصلة القيام بانجاز فيما يتعلق باتمام معايير جوانب عملية الخبرة الموكولة إلى من طرف المحكمة الموقرة على الوجه المطلوب.

ثانيا – الوصف الإجمالي للعقار:

أ – بيان الموقع:

بعد الوقوف بعين المكان موضوع الخبرة و الطواف بكافة أرجائه و جنباته المحيطة به ، فقد اتضح لي بأن الملك المسمى " الفرع 1.113.ف1 " يتواجد بحي الفرع 1 زنقة ابو تمام الرقم 3 مدينة سطات ، و له رسم عقارى مسجل تحت عدد T.10152/15.

ب – وصف المنطقة:

في منطقة سكنية حديثة العهد مخصصة للبناءات الفردية من نوع فيلات، وتوالت في فاعليتها تشييد بنايات سكنية مختلفة في أنماطها الهندسية تشكلت فيها جودة البناء و الإبداعات المزيينة على مستوى أنماطها المعمارية حيث أصبحت مشروعية مواقعها تتميز على ما توصف متكاملة فيها شروط الرونق و الجمالية في نوعيتها التي تثير صورة العيش و الاستقرار التي تنعم بها المنطقة خاصة و أنها على مقربة من شارع بوشعيب بلصير و شارع رياض و شارع بغداد و شارع فلسطين و هي شوارع معروفة و مشهورة بحركيتها التجارية الدائمة على مدار أيام الأسبوع وكذا على محاذاة من بعض الأحياء السكنية كحي كمال 1 وحي كمال 2، وهو ما جعلها تعد قطبا سكنيا بامتياز و ذلك في إطار مواصلة التخطيط العمراني الذي تشهده المدينة.

و تحتضن المرافق الاقتصادية و الاجتماعية ، مما حفز الراغبين على التوافد عليها
بوثيرة متصاعدة قصد احتواء محلات سكنية بها ، و هو ما جعلها تشهد إقبالا هاما ،
الشيء الذي حفز طموح الراغبين من كل حدب و صوب على اقتناء أو كراء محلات
سكنية أو تجارية بها بوثيرة مضطردة.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

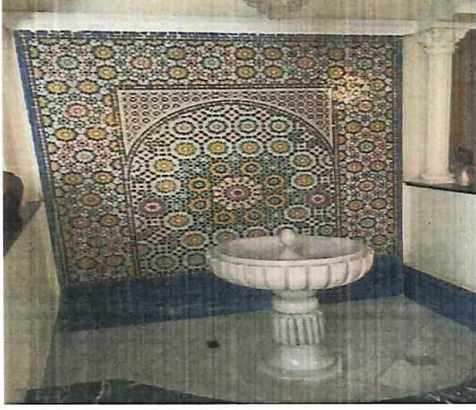


العقار موضوع الخبرة على وجه الخصوص عبارة عن بقعة ارضية مخصصة
للسكن و يتواجد على ارضيتها بنية فردية من نوع "فيلا" تتألف
منشأتها من طابق تحت ارضي (قبو) و طابق سفلي و طابق
علوي واحد و سطح و تحتوي على حديقة تشرف على الجهة
الامامية مرتبطة بها و ثر ، و تتواجد في منطقة مخصصة للنباتات
الفردية (منطقة الفيلات).

و هي ذات الرسم العقاري عدد **T.10152/15** الملك المسمى " **الفرح 113**
1 ف 1 "، البالغ مساحته الإجمالية **4 أرات 65 سنتارا** أي ما يعادل **465**

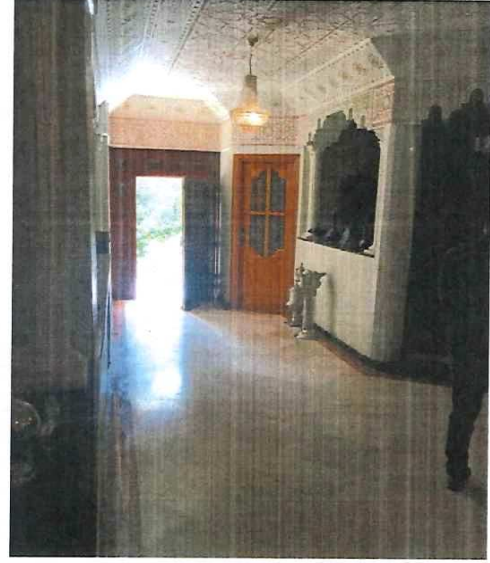
متر مربع ، الكائن بحي الفرح مدينة سطات ، المتكون من فيلا ذات قبو و طابق سفلي و آخر علوي و سطح ، و هي في اسم السيد "محمد رشدي MOHAMED ROCHDI" بنسبة حق الملكية التامة 1/1.

و ذلك حسب ما أظهرته نسخة من شهادة الملكية و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية بساتات.



- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

من خلال المعاينة الميدانية التي أجريتها على الوضعية العامة للملك موضوع الطلب الموصول اليه و بعد المعرفة و الاطلاع على مكوناته الداخلية منه و الخارجية له ، فقد اتضح لي ان حالة وضعية درجة صيانتة و رفاهيته فهي جيدة ، و على ما يبدو و يجري عليها يظهر استعملت و استخدمت فيها مواد جد هامة.



ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني:

➔ ويمكن بيان ذلك كما يلي :

أ - قيمة الارض:

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة ومستوياته وعدد مرافقه وحالة بنائه الخارجية له، وطبيعته السكنية الفردية من نوع **(فيلا)** وكونه في عرفان مكوناته عقار محفظ ذي الرسم العقاري عدد **T.10152/15**.

و استنادا لأهمية موقعه الجد هام على الصعيد المحلي والجهوي بتواجده في منطقة في دائرتها و لها اشكلا مختلفة في عوامل بنائها ، و في طبيعة بيان مواصفاتها ازداد بها إقبالا ملحوظا و طلبا متزايدا على اقتناء أو استئجار محلات سكنية أو تجارية به على وجه الخصوص بوثيرة مضطردة.

و بناءا على مصادر الابحاث والتحريات الذي قمت بهما وأجريتتهما بالمنطقة لمعرفة حقيقة الأثمنة المتداولة بها ، حيث قمت باستفسار بعض السماسرة والاسترشاد ببعض الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع والشراء والكراء

و اعتمادا على ما تعرفه الأوساط العقارية في مجال الاستثمار في السوق العقارية عند المنعشين والمستثمرين العقاريين والتي تعرف نشاطا وتحولات وتقلبات قوية في منهجية الأثمان حسب معياري إيقاع العرض والطلب، مع الأخذ بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والحالة الاجتماعية المعاشة.

و قد اطلعت على اكثر جوانب المعاملات التجارية التي تعددت فيها البيوعات المتواصلة و المبرمجة و المخططة بالواضح من لدن الادارة العامة لمصلحة الضرائب التابع لها العقار موضوع الخبرة، و بعد المباحثات في شأن معرفية وقائع البيانات التحقيقية في سلسلة مكونات تفاصيل جدول التفويتات و الشراءات لعقارات مماثلة في نفس المنطقة و التي جاء في تفاصيل مرجعية قطاع تركيبات السعر أو الثمن المعتمد حيث يتحدد حسب اهمية المواقع في ثوابت البيانات في مبلغ 3000 درهم للمتر المربع الواحد من الارض وتحمل الرمز SE-SE2 والبناءات حسب التفصيل الاتي بيانه:

<u>الثلث المحدد من طرف الادارة العامة للضرائب.</u>	<u>درجة البناء حسب ما يعرف عن قيمته المحددة من لدن ادارة الضرائب.</u>	
<u>3500 درهم.</u>	<u>قديم.</u>	<u>1</u>
<u>4000 درهم.</u>	<u>حديث.</u>	<u>2</u>
<u>4500 درهم.</u>	<u>جديدة.</u>	<u>3</u>

و بناءا على الاستنتاجات السالفة الذكر، فسأقوم باعتماد مبلغ 3000 درهم للمتر المربع الواحد من الأرض في تحديد القيمة الحالية للأرض.

و حيث أن المساحة الإجمالية لأرض العقار موضوع الطلب تبلغ 4 ارات 65 سنتارا أي ما يعادل 465 متر مربع.

وبالتالي فإنني احدد القيمة التجارية الوقتية لأرض العقار موضوع الطلب ، وفق الاجراءات العمليات الحسابية التالية :

$$\text{المساحة الإجمالية} \times \text{ثمن المتر المربع} = \text{القيمة التجارية} \\ \text{للعقار} \quad \text{الواحد للأرض} \quad \text{الوقتية للعقار}$$

$$465 \text{ متر مربع} \times 3000 \text{ درهم} = 1395000 \text{ درهم}$$

" مليون و ثلاثمائة وخمسة وتسعون ألف درهم "

ب - قيمة البناء:

بالنظر لنوعية البناء المقام على أرضية العقار موضوع الخبرة و طبيعته و شكله و وضعية حالة بنائه الداخلية و الخارجية له، و اعتمادا على حالة درجة نوعية بناءه و اهمية مستوياته الظاهرة عليه.

و اعتمادا على نتيجة الأبحاث و التحريات التي انصبت على مستويات العقار في منشأته السكنية و قد قمت بتحديد قيمته بالاستعانة و استفسار بعض الحرفيين من ذوي المعرفة في الميدان للتمكين من مواصلة معرفية حقيقة معايير الاثمان المعتمدة المتداولة و التي تترتب عن قيمة المتر المربع الواحد المغطى من صنف البناء المعمول على العقار موضوع الخبرة من حيث الخصائص و السمات خاصة من جهة المواد المستخدمة في عملية بناءه و نوعية طبيعتها و شكلياتها حيث وجدتها تختلف قيمتها من جانب جودة الانماط و اعمال البناء.

و حيث أن مساحة العقار موضوع المعاينة تبلغ **04 ارات 65 سنتبارا أي ما يمثل 465 متر مربع.**

وبالنظر لنوعية المنشآت المقامة على أرضية العقار موضوع الخبرة، و التي تختلف من ناحية درجة صيانتها و نوعية المواد المستعملة في بنائها و عدد ظهور مستوياتها، **فقد قمت بعد الجهود في تحديد قيمة البناءات و المنشآت المقامة و الظاهرة على أرضية العقار موضوع الخبرة حسب تراتبات الجدول التفصيلي الاتي بيانه :**

<u>نوع البناءات والمنشآت.</u>		<u>المساحة.</u>	<u>قيمة المتر المربع الواحد.</u>	<u>القيمة التجارية.</u>
1	طابطة الارض.	465 متر مربع	1500 درهم	697500 درهم
2	الطابق تحت ارضي (القبو).	174 متر مربع	3500 درهم	609000 درهم
3	الطابق السفلي.	قيمة جزافية		850000 درهم
4	الطابق الاول.	قيمة جزافية		1000000 درهم
5	السطح.	قيمة جزافية		240000 درهم
6	الحديقة و البئر والحدار المحيط بالعقار.	قيمة جزافية		280000 درهم
مجموع قيمة البناءات والمنشآت				<u>3676500 درهم</u>

" ثلاثة ملايين و ستمائة و ستة و سبعون الف و خمسمائة درهم "

وعليه فان مجموع القيمة التجارية للعقار موضوع الخبرة، يمكن تحديدها بناءا على العملية الحسابية التالية :

قيمة الأرض + قيمة البناء = القيمة الاجمالية للعقار

1395000 درهم + 3676500 درهم = 5071500 درهم

" خمسة ملايين و واحد و سبعون الف و خمسمائة درهم "

و حيث أن العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني، فسأقوم بخصم نسبة **30%** من قيمته الحالية التجارية، و ذلك على الشكل التالي :

5071500 درهم × 0.70 = 3550050 درهم

" ثلاثة ملايين و خمسمائة و خمسون الف و خمسون درهم "

و اعتبارا للمعطيات و قياسات نتائج المعلومات المتطلعة السالفة الذكر ، و التي استخلصتها اعتمادا على المواصفات التي انصبت من جراء اعداد العمليات الحسابية التي اعدتها و أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد T.10152/15 للملك المسمى " الفرع 1. 113 ف1 " حددته في مبلغ قدره 3550050 درهم " ثلاثة ملايين و خمسمائة و خمسون الف و خمسون درهم " كثمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

**هذا ما توصلت إليه من نتائج
ويبقى لسعادتكم واسع النظر**