



53241

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2021/8103/29798

القاضي المقرر : الاستاذ مونير نكبي.

ذ/ بسمات والعراقي.

الطالب : البنك الشعبي المركزي.

ضد : السيد القبابي رضوان.

نسخة طبق الأصل

الحاج عبد الرفيع لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermentée prés
Les Tribunaux du Maroc

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

الهاتف : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

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

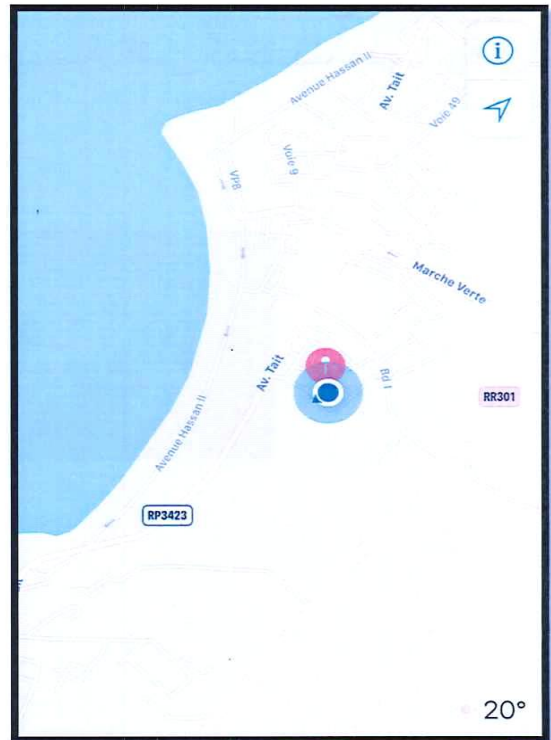
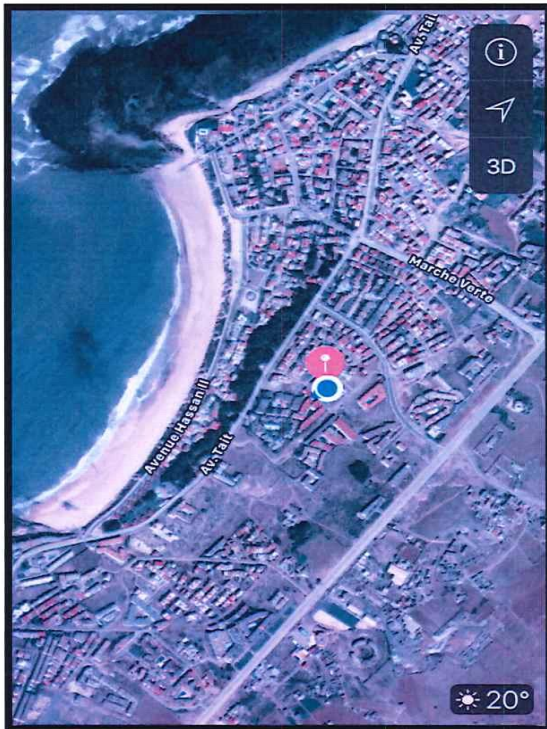
الدار البيضاء في 2021/11/15

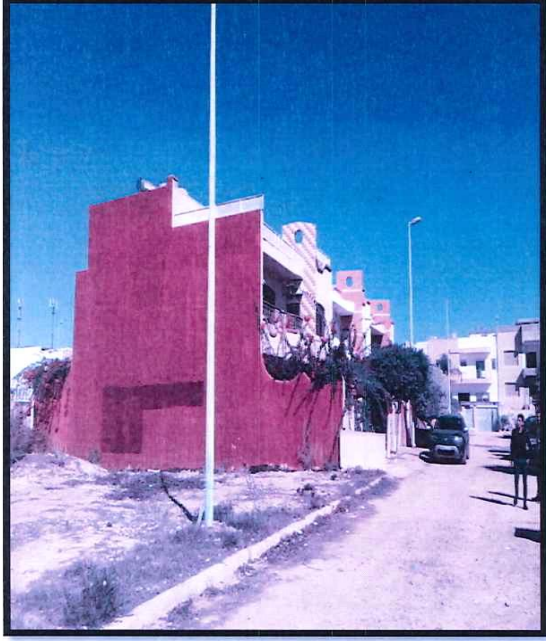
الحاج عبد الرفيق لولو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

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 2021/8103/29798.
القاضي المقرر : الأستاذ نكي مونير.
الطالب : البنك الشعبي المركزي ينوب عنه الاستاذ
{ بسمات - العراقي }.
المطلوب ضده : السيد القبابي رضوان.





سيدي الرئيس ،

يشرفني ان اطلع سيادتكم على تقرير خبرة يتعلق بالملف ذي المرجع الموماً إليه أعلاه ، اوردت فيه المباحثات المطلعة عن معلومات الدراسات المنجزة في معرفية نتائج المهمة التي تمكنت منها وفق التحريات التي جرت في وثيرة المهمة.

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم 29798 المؤرخ ب 2021/10/22 في الملف عدد 2021/8103/29798 ، و ملف التنفيذ رقم 2018/8516/2965 الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد عينت للقيام بخبرة قضائية تتحدد مهامها في النقط التالية:

• التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد T.105648/08 الكائن بالجديدة.

• تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك 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 مطلع بنود 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 الخميس 2021/11/11 حيث تمكنت من الوقوف على موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعد معرفة

نقط الإحداثيات للنقط الجيوديزية للعقار موضوع الخبرة CALCULE DES CONTENENCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي و الخرائطي التابعة للمحافظة العقارية الجديدة ، و ذلك لمواصلة العمل في سبل مواصفات وضعية العقار موضوع الخبرة ، حيث وجدته يتشكل من بناء فردي (فيلا سكنية) مغلقة يوم المعاينة.

حيث قمت بالعمل على تسريع اتمام وثيرة المهمة المنوطة بي ، للعمل على القيام بتطبيق معايير مقتضيات المهمة الموكولة إلى من طرف المحكمة الموقرة.

ثانيا - الوصف الإجمالي للعقار:

أ - بيان الموقع:

بعد الوقوف بعين المكان موضوع المعاينة و الطواف بكافة أرجائه و جنباته الخارجية له ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بتجزئة سيقال رقم 17 ، سيدي بوزيد مدينة الجديدة ، و له رسم عقاري مسجل تحت عدد T.105648/08 الملك المسمى " سيقال 17".

ب - وصف المنطقة:

في منطقة سكنية شاطئية ساحلية مخصصة للبناءات الفردية من نوع " فيلات " و تتميز بطابع معماري في حدود عملية منشآت تصميم بناءها ، وحتوي المنطقة بشكل كامل على مواصفات تجمع بين تراث الأصالة و المعاصرة ، و قد عرفت بعض المناطق المجاورة لها قفزة نوعية على مستوى العمران في اطار نشأتها ، تزايدت فيها الطبقات السكنية و برزت في شكلها متنوعة ، سايرت فيها الاعمال التي انصبت عليها جمالية الأنماط الهندسية و جودة البناء ، و قد ميزها في ذلك موقعها الجدهام إذ توجد على مقربة بعض الشوارع المعروفة

والمشهوره بحركيتها و رواجها التجاري الدائم على مدار أيام الأسبوع ،
و هو ما بوأها مكانة وشهرة واسعة النطاق على الصعيدين المحلي
والجهوي.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة على وجه الخصوص عبارة عن بقعة ارضية
، يتواجد على ارضيتها بناية فردية من نوع " فيلا " وجدتها مغلقة
يوم المعاينة ، تتألف من طابق سفلي و طابق اول و سطح ، و تعد في
منطقة مخصصة للفيلات الفردية.

و هي ذات الرسم العقاري عدد T.105648/08 الملك المسمى
" سيقال 17 " ، الكائن بتجزئة سقال رقم 17 ، سيدي بوزيد ، البالغ
مساحته الإجمالية 1 ارا و 95 سنتيارا أي ما يعادل 195 متر مربع ،
المتكون من فيلا من طابق أرضي و طابق اول و السطح و هي في
اسم السيد "القبابي رضوان".

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية
الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية للجديدة.

- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

من خلال مصادر المعاينة الميدانية و الشاملة التي اجريتها على
مستوى الوضعية الخارجية للبنائة موضوع الطلب بشكل فعال ، و نظرا
لعدم تمكني من معرفة تقريب وجهة النظر من جهة مرافقها و مشتملات
مكوناتها الداخلية في بيان معرفية وضعية درجة صيانتها مما احال علي
دون ذلك ، و عملا على المعاينة الخارجية لها ظهر لي في البيان نحوى
مواصفات بنائها عادية ، استعملت فيها مواد متوسطة.

ثالثاً - تحديد الثمن الافتتاحي الانطلاق المزاد العلني:

➔ و يمكن بيان ذلك كما يلي:

أ - قيمة الارض:

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة في طبيعة درجة نوعية شكل بنائه بما هو معروف عليه ، و كونه عقار محفظ يحمل الرسم العقاري عدد T.105648/08

و تبعا للظروف الاقتصادية الاجتماعية المعاشة بصدد كثرة الخيارات بشكل وافر التي اوردت فيها القدرات الشرائية و أحدثت فيها الاذواق في مواصفات المنشآت ، التي جارت في انجازاتها بشكل كبير على اعتاب بنائها ، و تواصلت في عملياتها تقوية عروض عديدة في مرحلة المبيعات تفوق قوة الطلبات.

و بعد استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع و الشراء فلم يتمكن من معرفة عوامل نماذج نقاط تداولات لبيوعات الأثمان السائدة ، انصبت في شأنها عروض خصائص الأثمان ، تختلف و تتنوع في قيمتها التجارية بما فيها تركيبية المساحة و نظرة عن اهمية الموقع و درجة الصيانة.

و عملا على مطلع الأبحاث و التحريات الاستطلاعية في السوق العقارية وجدتها بالغة التعقيد و غير مستقرة بالنسبة للتحويلات و التقلبات القوية على مستوى الأثمان في قطاع الاستثمار خاصة عند الفاعلين و المنعشين العقاريين.

و استنادا حول المعلومات الموصوفة في المنطقة ، فقد توصلت في بيان وضعها الحالي أن ثمن المتر المربع الواحد للأرض المتداول و الحديث عليه بالنسبة للعقار موضوع الخبرة ، يتراوح ما بين 3000 درهم و 4000 درهم أي بمعدل 3500 درهم للمتر المربع الواحد من الأرض.

و بناء على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه و هو 3500 درهم للمتر المربع الواحد للأرض في تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع الطلب.

و حيث أن مساحة العقار موضوع الخبرة تبلغ 1 ارا 95 سنتيارا أي ما يعادل 195 متر مربع.

و عليه فسأقوم باعتماد المعدل الواردة في مراكز المقارنة للتحديد القيمة التجارية لأرض العقار موضوع الخبرة ، و ذلك في بيانات العملية الحسابية التالية:

$$\begin{array}{l} \text{المساحة الارضية} \times \text{ثمن المتر المربع} = \text{القيمة التجارية} \\ \text{للعقار} \qquad \qquad \qquad \text{الواحد للأرض} \qquad \qquad \text{للأرض} \end{array}$$

$$195 \text{ متر مربع} \times 3500 \text{ درهم} = 682500 \text{ درهم}$$

" ستمائة و اثنان و ثمانون الف و خمسمائة درهم "

ب - قيمة البناءات المحدثة:

و عمل على نوعية البناء المقام على أرضية العقار موضوع الخبرة الملحق فيه في شكل مواصفات بنائه ، و اعتمادا على حالة درجة النوعية المتواجدة و المتعارف على مستوياته.

و تبعا للمعطيات و الاستنتاجات المتوفرة و الواردة في الفقرات أعلاه و المستقصة من عين المكان ، فقد توصلت أن قيمة البناءات المحدثة نحوى أرضية العقار موضوع الخبرة المطلعة على مرجعية اقدمية بنائه في بيان مستوى صياغة مشتملاته ، يمكن تحديدها بكل اعتدال في مبلغ جزافي قدره **700000 درهم**، **(سبعمائة ألف درهم)**.

و عليه فان مجموع القيمة التجارية للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد **T.105648/08**، يمكن تحديدها بناءا على العملية الحسابية التالية:

(أ) قيمة الارض + (ب) قيمة البناءات = مجموع القيمة التجارية.

682500 درهم + 700000 درهم = 1382500 درهم

" مليون و ثلاثمائة و اثنان و ثمانون الف و خمسمائة درهم "

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

$$1382500 \text{ درهم} \times 0.70 = 967750 \text{ درهم}$$

" تسعمائة و سبعة و ستون الف و سبعمائة و خمسون درهم "

و اعتبارا للمعطيات و قياسات نتائج المعلومات المتوفرة السالفة الذكر ، التي استخلصتها في تفاصيل المواصفات التي انصبت من جراء تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة مبدئيا بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد T.105648/08 للملك المسمى "سيقال 17 " حددته في مبلغ قدره 967750 درهم " تسعمائة و سبعة و ستون الف و سبعمائة و خمسون درهم " كثمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايمة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
ويبقى لسعادتك واسع النظر