

ياسين المختار
مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم
مسجل بالجدول الوطني

55530

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2020/65
ملف عدد : 2020/8103/9965
امر رقم : 9965
امرتاريخ : 2020/06/25
ملف التنفيذ عدد : 2020/8516/163
خبرة رقم : 939

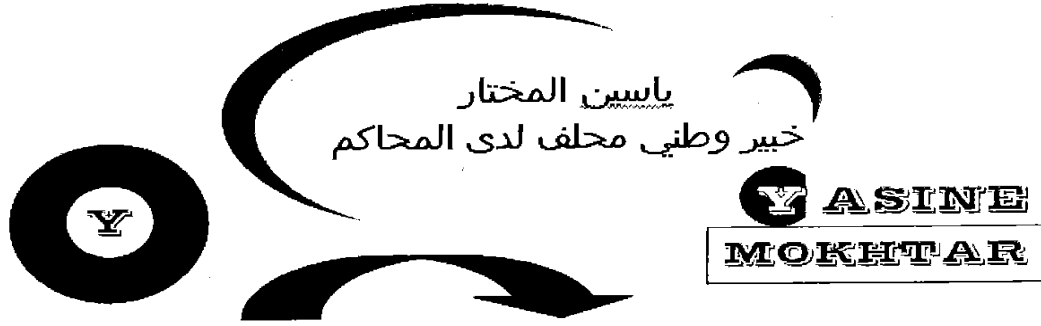
المدعى : القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنه الأستاذتان بسمات -العراقي
المدعى عليه : قيس عائشة

تقرير خبرة



10 زنقة واد زم ، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء

الهاتف 0648-949-252 Email : casaexpertise7@gmail.com



الدار البيضاء في: 2020/08/05

المرجع : 2020/65
ملف عدد : 2020/8103/9965
امر رقم : 9965
امرتاريخ : 2020/06/25
ملف التنفيذ عدد : 2020/8516/163
خبرة رقم : 939

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المدعي : القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المدعي عليه : قيس عائشة

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمةكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الامر الصادر بتاريخ 2020/06/25 والذي جاء بمنطوقه مايلي :
ماهية الامر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/109586 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية عند الاقتضاء .

الجواب على النقط الواردة بالأمر القضائي ؟

فور توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد 08/109586 للملك المسمى " امزيريرة الشوفاني " وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة حيث وجدت العقار عبارة عن بقعة أرضية عليها أشغال كبرى لبناءات **gros-œuvres** غير مكتملة البناء وبالمعانة ومعطيات الرسم العقاري ، قمت بالمطلوب كالتالي :

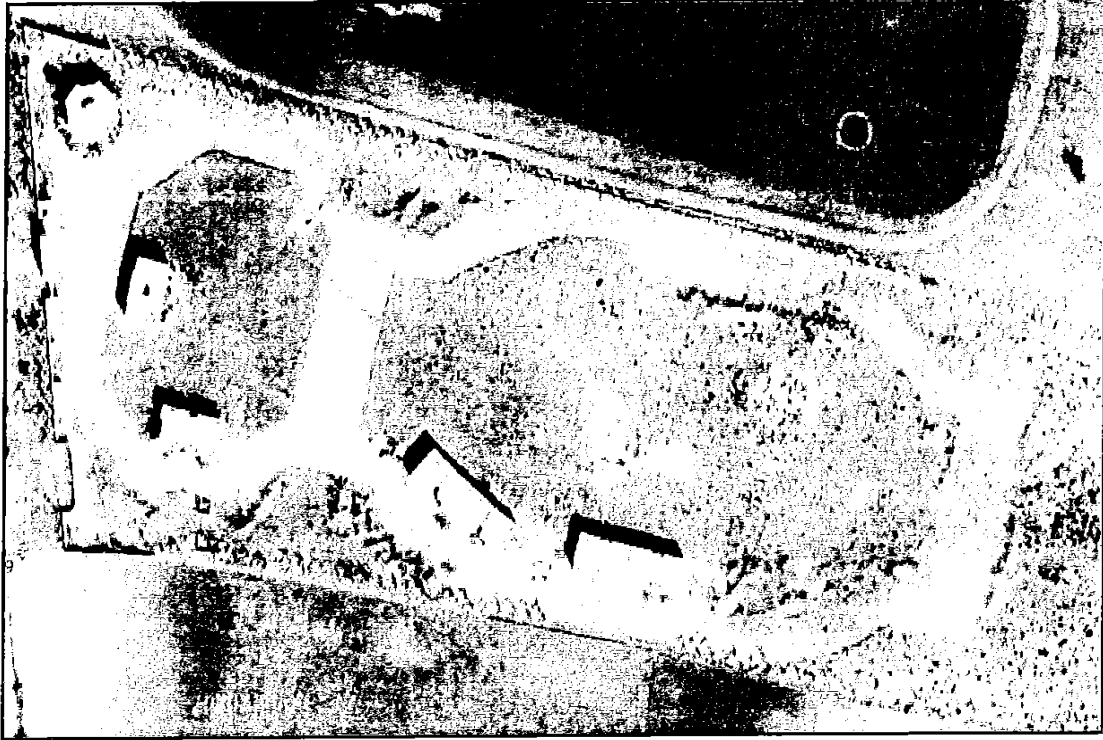
أ - الوصف الإجمالي للعقار:

يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 08/109586 للملك المسمى " امزيريرة الشوفاني " بجماعة الحوزية ، الطريق الجهوية رقم P3349 الرابطة بين محطة القطار لازمور ومركز جماعة أولاد رحمون ، دائرة ازمور ، إقليم الجديدة . وهو عبارة عن بقعة أرضية تبعد عن المدار الحضري لمدينة ازمور بحوالي 1300 متر ، بها بئران ، ومشيد عليها كذلك بنايات عبارة عن أشغال كبرى تتشكل كالتالي:

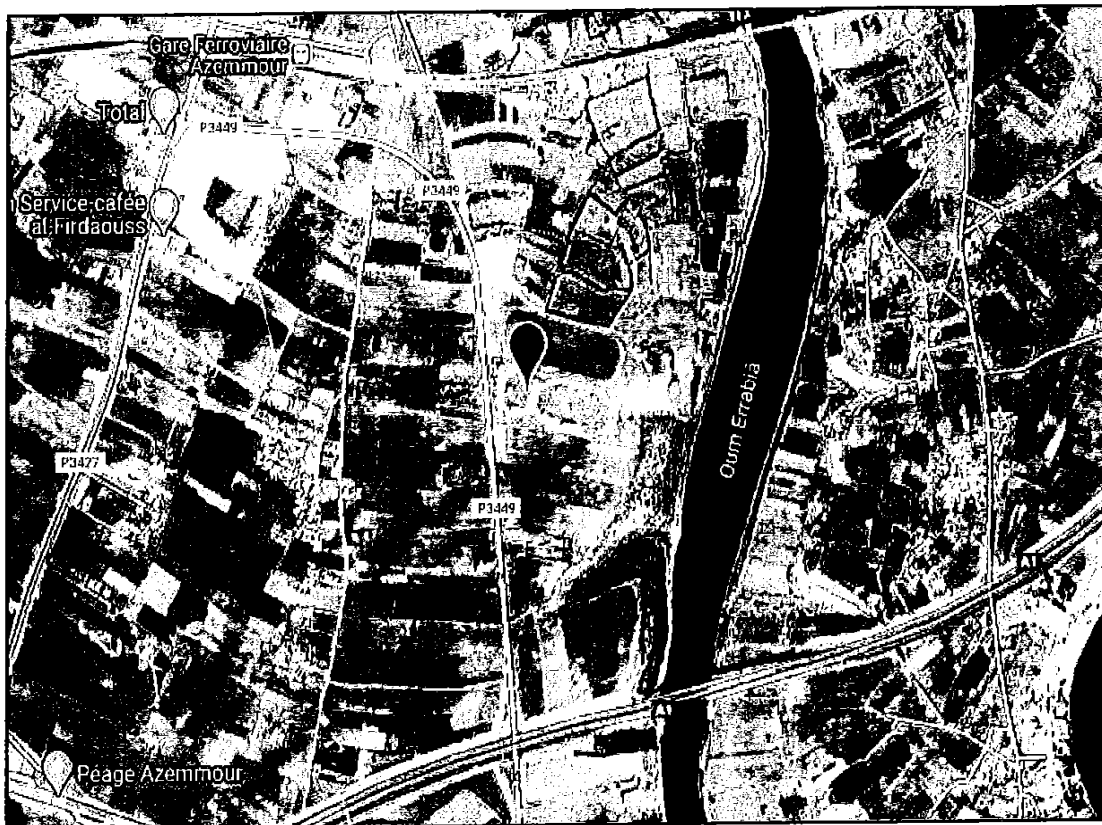
- بناية دائرية الشكل من سفلي وطابق علوي بمساحة تقريبية تبلغ 230 متر مربع .
 - بناية مستطيلة الشكل من سفلي وطابق علوي بمساحة تقريبية تبلغ 206 متر مربع .
 - بناية مستطيلة الشكل من سفلي وطابق علوي بمساحة تقريبية تبلغ 250 متر مربع .
 - بناية مستطيلة الشكل من سفلي وطابق علوي بمساحة تقريبية تبلغ 420 متر مربع .
 - بناية مستطيلة الشكل من سفلي وطابق علوي بمساحة تقريبية تبلغ 430 متر مربع .
- بالإضافة إلى أشجار النخيل و سور بالواجهة الأمامية و ببعض الجهات الجانبية للعقار .

تبلغ مساحته الأرضية حسب معطيات الرسم العقاري 5 هكتار 60 آر 30 سنتيار .

صورة جوية للبنائات المشيدة على العقار

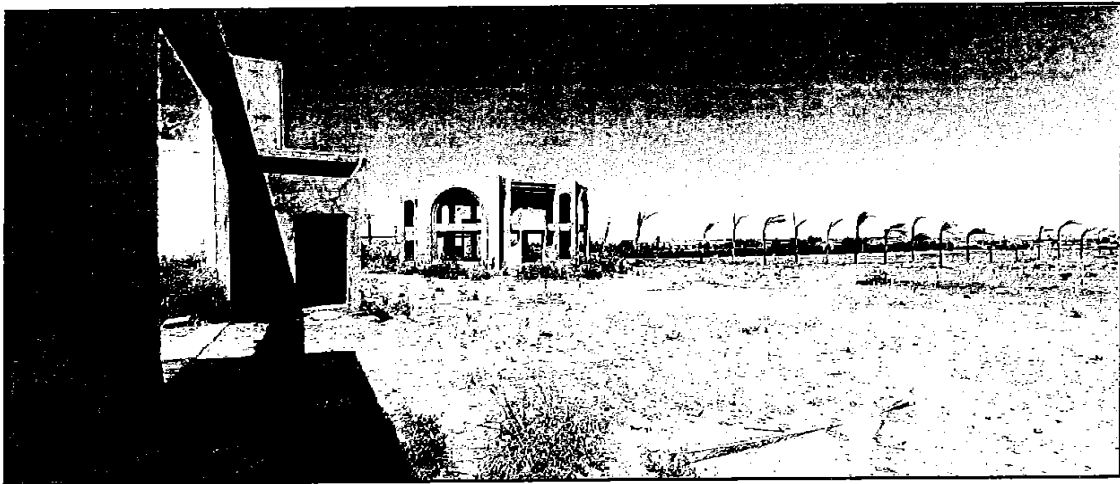
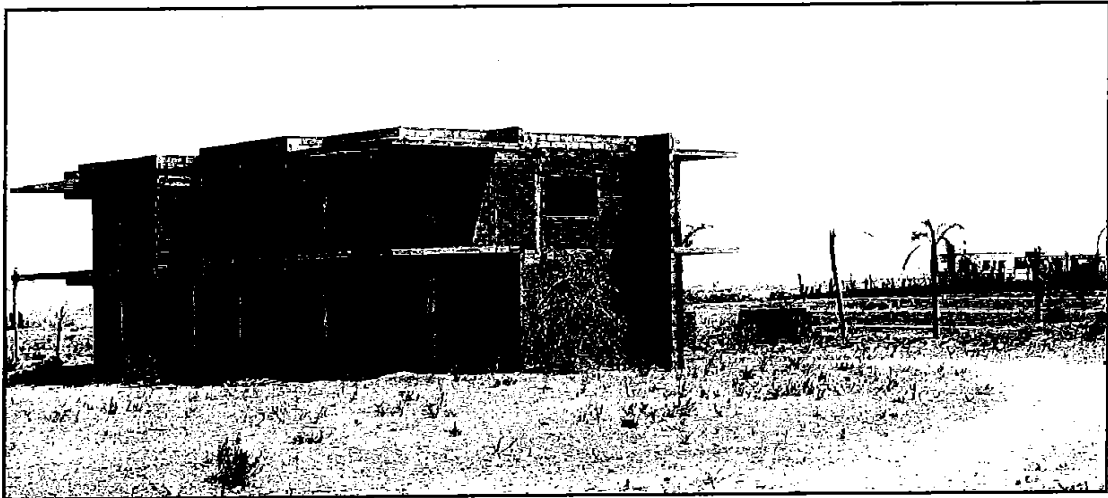
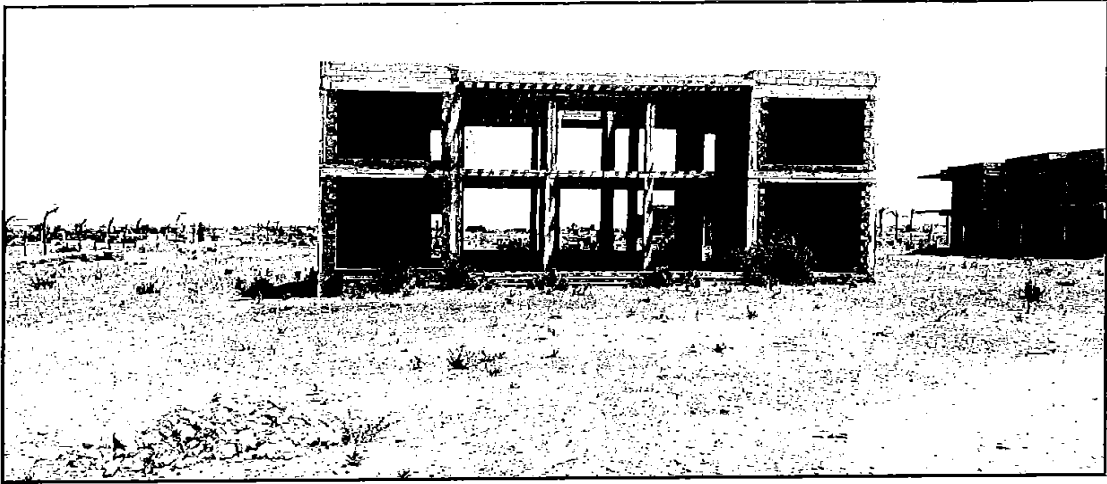


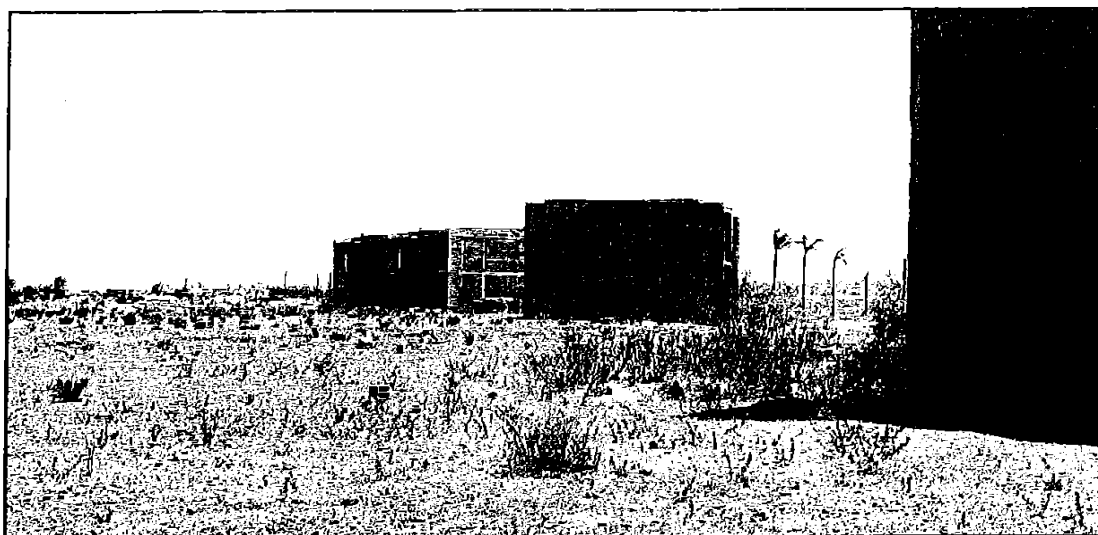
صورة جوية لموقع العقار



صور للبنىات المشيدة على العقار



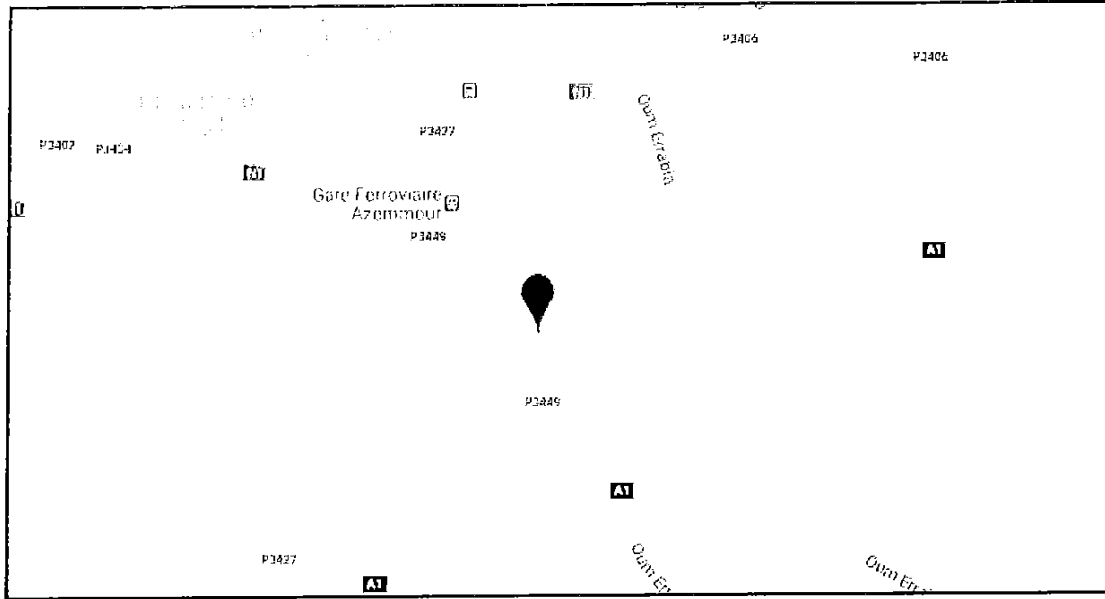




احداثيات العقار

226277.47	B1	300661.09
226308.89	B2	300652.09
226413.80	B3	300620.28
226553.60	B4	300582.71
226603.70	B5	300567.60
226633.95	B6	300560.00
226678.96	B7	300546.07
226698.24	B8	300540.64
226689.04	B9	300501.96
226679.68	B10	300603.84
226682.71	B11	300471.11
226682.32	B12	300461.23
226681.62	B13	300452.13
226676.36	B14	300419.96
226624.03	B15	300431.72
226557.75	B16	300445.67
226484.80	B17	300464.06
226394.62	B18	300483.92
226342.69	B19	300493.15
226288.71	B20	300497.11

الموقع عبر الطرق الى العقار



ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة : 1- تحديد الثمن الحقيقي :

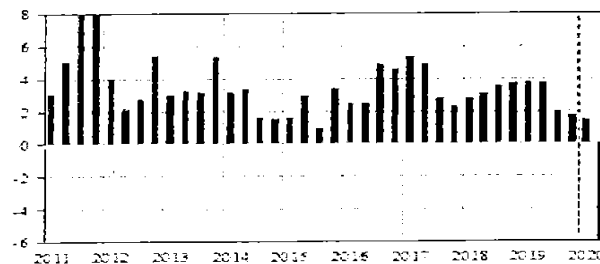
اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة ، وأخذا بعين الاعتبار عامل الموقع حيث يتواجد العقار موضوع موضوع الخبرة ، واعتبارا للثمن المتداول بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناء على قاعدة المقارنة بالمثل . وفي غياب عروض بيع لعقارات مجاورة ، ارتأينا الاطلاع على عروض أثمان البيع لعقارات بمنطقة ازموور لأخذ نظرة شاملة على الأسعار الحالية ، وباعتبار الخبرة السابقة المنجزة بالملف

وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف انكماشاً اقتصادياً خاصة للطلب بفعل تدهور القدرة الشرائية ، هو ما تؤكدته مذكرة المندوبية السامية للتخطيط حول الوضعية الاقتصادية خلال الفصل الأول من سنة 2020 والتي تتميز بنسبة تضخم ضعيفة ، وطلب داخلي في تباطؤ.

Pour rappel, durant le quatrième trimestre 2019, la croissance de la consommation finale des ménages avait progressé de 1,8%, au lieu d'une hausse de 3,7%, un an plus tôt, contribuant pour +1 point à la croissance globale du PIB, au lieu de +2,1 points, durant le même trimestre de l'année précédente. Pour sa part, la consommation finale des administrations publiques avait progressé de 2,5% au lieu de 4,6%, portant sa contribution à la croissance à 0,5 point au lieu de 0,8 point.

Consommation des ménages

(GA en %)



Source : HCP, estimation et prévision au-delà des pointillés

كما ان هناك دراسات عقارية تمت في نفس الإطار أقرت بوجود انخفاض للطلب على شراء العقار بنسبة 10 في المائة .

بذلك تكون القيمة الحقيقية للعقار التالي :

• قيمة الأرض: بحساب 150,00 درهم للمتر المربع الواحد

150,00 درهم × 5 هكتار 60 آر 30 سنتيار . = 8.404.500,00 درهم .

• قيمة البناء :

- البنائات الخمس : الأشغال الكبرى

1536 متر مربع × مستويان ونصف بالنسبة للساس × 1.000,00 درهم = 3.840.000,00 درهم

- السور ومكوناته والمغروسات بقيمة جزافية 300.000,00 درهم

12.544.500,00 درهم

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 85% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

12.544.500,00 درهم × 85% = 10.662.825,00 درهم .

بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 08/109586 للملك المسمى " امزيريرة الشوفاتي " في مبلغ :

10.662.825,00 درهم.

عشرة ملايين وستمائة واثنان وستون ألف وثمانمائة وخمسة وعشرون درهما

الإمضاء



المرفقات : نسخة من تقرير خبرة سابق