



53241

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء

ملف عدد : 2021/8103/29800

القاضي المقرر : الاستاذ مونيير نكبي.

ذ/ بسمات والعرقى.

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

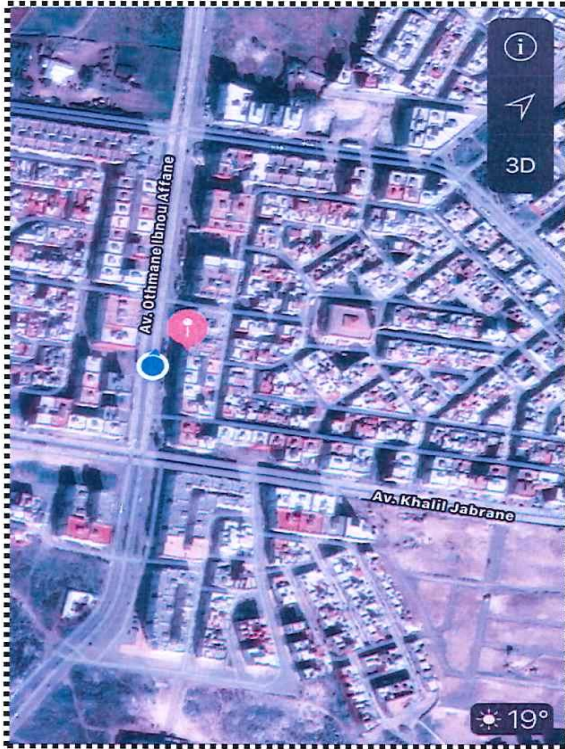
الدار البيضاء في 2021/11/15

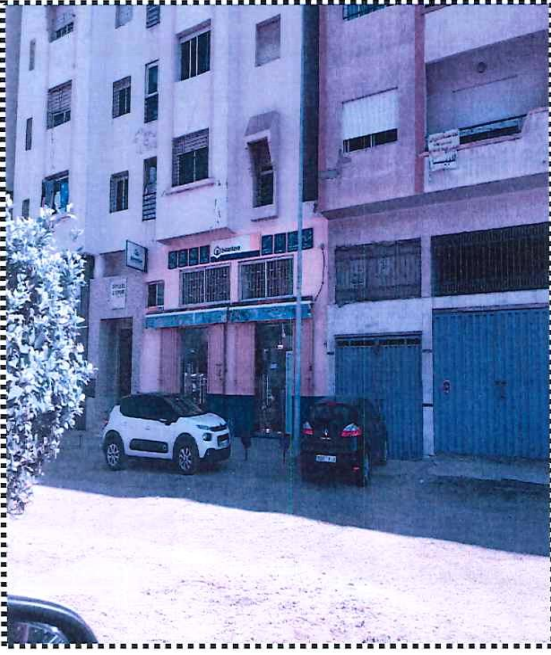
الحاج عبد الرفيق لحو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول
حي الوازيس الدار البيضاء
الهاتف : 061 78 90 80

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالبيضاء

الموضوع : خبرة قضائية.
المرجع : ملف عدد 2019/8103/29800.
الطالب : البنك الشعبي المركزي ينوب عنها الاستاذ { بسمات
العراقي } -
المطلوب ضدها : السيد القبابي رضوان.
القاضي المقرر : الأستاذ نكبي مونيير.





سيدي الرئيس ،

يطيب لي ان اطلع سيادتكم على تقرير خبرة يتعلق بالملف ذي المرجع الموماً إليه أعلاه ، سايرت في شأنه بيانات المباحثات المطلعة بشكل واضح في معرفية دراسات المعلومات المنجزة حول نتائج المهمة التي تمكنت من اعداد تفاصيلها.

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بموجب ماهية الأمر القضائي رقم 29800 المؤرخ ب 2021/10/22 في الملف عدد 2019/8103/32561 ، و ملف التنفيذ رقم 2018/8516/2964 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.115480/08 الكائن بالجديدة.
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى
أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان
مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت
إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزااد
العلمي مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

تمشيا في شأن مضمون المقتضيات المنصوص عليها في ماهية
الأمر القضائي المشار إلى مراجعه أعلاه ، و تنفيذًا 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 للجديدة ،
و ذلك في تفاعل تحديد مواصفات العقار موضوع الخبرة ، حيث

وجدته عبارة عن محل تجاري يقع بالطابق السفلي ، و هو مستأنف نشاطه المستغل على ما هو عليه يوم المعاينة لبيع مواد و معدات البناء.

و بالتالي قمت بالعمل على تسريع اتمام وثيرة المهمة المنوطة بي ، و ذلك بالقيام 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 بأن الملك المسمى "الاحسان 2" ذي الرسم العقاري المسجل تحت عدد T.115480/08 يتواجد بالطريق المؤدية الى محطة القطار شارع عثمان ابن عفان تجزئة النجد اقامة الاحسان الطابق السفلي مدينة الجديدة.

ب - وصف المنطقة:

في منطقة سكنية اجتماعية شعبية حديثة العهد بدأت تشهد في الآونة الأخيرة قفزة عمرانية متنوعة بفضل التوسع العمراني الذي أصبحت تعرفه مدينة الجديدة من الإقبال المخطط المتزايد بوثيرة متصاعدة مما جعلها تعد قطبا سكنيا هاما ، فظهرت بها تجزئات و مركبات سكنية و تجارية و تمت في مكوناتها بنايات تتميز بالرونق و الجمالية على مستوى ما هو مخصص على أنماطها المعمارية.

و توالت على موقعها اقبالا هاما بما هو مطلوب على الصعيد المحلي و الجهوي بتواجدها على مقربة من شارع " خليل جبران " و شارع " i " و شارع " عثمان ابن عفان " و هي شوارع

معروفة و مشهورة بحركيتها و رواجها التجاري الدائم على مدار أيام الأسبوع.

و تحتضن في شمولياتها عدة مرافق اقتصادية واجتماعية وكذا العديد من المحلات التجارية والحرفية المتنوعة الأنشطة الذين يلبون ويوفرون للقاطنين حاجياتهم الضرورية الاستهلاكية ، وهو ما حفز طموح الراغبين والوافدين عليها على اقتناء بقع أرضية في اعداد مكتسباتها تشيد بها إقامات سكنية مختلفة التي توفرت في عمليات الطلبات المتزايدة عليها للمواصلة الانجازات السكنية بها.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بال عقار:



العقار موضوع الخبرة عبارة عن محل تجاري يتكون من متجر بالطابق الارضي و سدة وقد وجدته مستأنف نشاطه يوم المعاينة المعد "لبيع مواد و معدات البناء" ، و يحتوي بداخله على سدة و يحمل على الواجهة الأمامية له لافتة تحمل اسم **binastore** و يتواجد بالطابق السفلي لبناية سكنية و تجارية تتألف من طابق سفلي و اربعة طوابق علوية و سطح.

و هو ذي الرسم العقاري عدد T.115480/08 الملك المسمى
" الاحسان 2 "، المتكون من:

+ القسمه المفرزة رقم 2 ، البالغ مساحتها الاجمالية
83 سنتيارا أى ما يعادل 83 متر مربع و المشتملة على متجر
بالطابق الارضى.

+ القسمه المفرزة رقم 2A ، البالغ مساحتها الاجمالية
67 سنتيارا أى ما يعادل 67 متر مربع و المشتملة على ميزانين
بالطابق ما بين الطابقين.

+ 10000/670 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم
العقاري الاصلى عدد 08/85572 المتكون من العمارة الكائنة
بالجديدة ، و هو في اسم السيد رضوان القبابي " RADOIANE
EL DEBBABI " بنسبة حق الملكية التامة 1/1.

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية المشتركة
المؤرخة ب 2017/02/09 و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية
بالجديدة.

- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

من خلال المعاينة الميدانية التي أجريتها على الوضعية العامة
للعقار موضوع الطلب ، حول مكوناته الخارجية له ، فقد اتضح لي في
واقعية وثيرة وضعية درجة صيانتته و رفاهيته فهي لا بأس بها ،
استعملت و استخدمت فيها مواد عادية.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني:

بالنظر لمساحة المحل التجاري موضوع الخبرة و حالة بنائه الخارجية له ، و خضوعه لشروط و تحملات نظام قانون الملكية المشتركة رقم **18 - 00**.

و اعتبارا على مطلع الظروف الاقتصادية الاجتماعية المعاشة من ناحية مشتملات مستوياتها التي توفرت فيها الخيارات و الاذواق متعددة على اعتبار محلاتها ، التي اظهرت فيها العروض بكثير تفوق قوة مكونات الطلبات الشرائية.

و بعد استفسار بعض الوسطاء و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع و الشراء فلم يتمكن من معرفة على نقاط تداولات لبيوعات الاثمان السائدة حول نوعية معايير منشأتها التي تواصلت فيها تجاوزات في معاييرها ، و غير معتدلة في مقادير قياسات المساحة و جودة نوعية درجة الصيانة و الموقع.

و عملا على المعلومات المطلعة في بيان عمليات السوق العقارية وجدت يقع فيها انتقادات و اضطرابات في الاثمان القوية سادت فيها زيادات الاستثمارات في مكوناتها على مواقعها التي أجريت بها ادواق الاختيارات.

و اعتمادا عن معرفة بيانات عن سعر الاثمان في المنطقة ، فقد توصلت ان **ثمن المتر المربع الواحد المغطى** المتداول بالنسبة للعقار موضوع الخبرة فيما هو عليه في محتوياته في الوقت الحالي ، **يتراوح ما بين 4500 درهم و 5500 درهم أي بمعدل 5000 درهم للمتر المربع الواحد المغطى**.

و بناء على الاستنتاجات في وثيرة البيانات ، فسأقوم باعتماد على معدل قياسات قيمة الاثمان أعلاه و هو **5000 درهم للمتر المربع الواحد المغطى** في تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع الخبرة.

و حيث أن مساحة المتجر موضوع الخبرة تبلغ **83 سنتيارا أي ما يعادل 83 متر مربع** ، اما من جهة مكتسبات مساحة السدة **وجدتها تبلغ 67 سنتيارا أي ما يعادل 67 متر مربع.**

و بالتالي فإنني احدد القيمة التجارية الوقتية للمتجر و السدة موضوع الطلب ، وفق العمليات الحسابية التالية:

• بالنسبة للمتجر موضوع الخبرة المتواجد بالطابق السفلي و الذي تبلغ مساحته الإجمالية 83 سنتيارا أي ما يعادل 83 متر مربع.

$$\frac{\text{المساحة الإجمالية للمتجر}}{\text{الواحد المغطى}} \times \text{ثمن المتر المربع} = \text{القيمة التجارية الوقتية للمتجر}$$

$$83 \text{ متر مربع} \times 5000 \text{ درهم} = 415000 \text{ درهم}$$

" اربعمائة و خمسة عشرة الف درهم "

• بالنسبة للسدة المتواجدة ما بين الطابق السفلي و الطابق الاول و التي تبلغ مساحتها الإجمالية 67 سنتيارا أي ما يعادل 67 متر مربع.

$$\frac{\text{المساحة الإجمالية للسدة}}{\text{الواحد المغطى}} \times \text{ثمن المتر المربع} = \text{القيمة التجارية للسدة الوقتية للسدة}$$

$$67 \text{ متر مربع} \times 2500 \text{ درهم} = 167500 \text{ درهم}$$

" مائة و سبعة و ستون الف و خمسمائة درهم "

و عليه فان مجموع القيمة التجارية الوقتية للعقار موضوع الخبرة
ذي الرسم العقاري عدد T.115480/08 يمكن تحديدها وفق العملية
الحسابية التالية :

$$415000 \text{ درهم} + 167500 \text{ درهم} = 582500 \text{ درهم}$$

" خمسمائة و اثنان و ثمانون الف و خمسمائة درهم "

و حيث أن العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد
العلني بعدما تعذر بيعه بناء على آخر خبرة ، فسأقوم بخصم نسبة
35% من قيمته التجارية ، و ذلك على الشكل التالي:

$$582500 \text{ درهم} \times 0.65 = 378625 \text{ درهم}$$

" ثلاثمائة و ثمانية و سبعون الف و ستمائة و خمسة و عشرون درهم "

و اعتبارا في مطلع قياسات نتائج المعلومات المتوفرة
السالفة الذكر، التي استخلصتها في تفاصيل المواصفات من جراء
تحرير العمليات الحسابية الواردة أعلاه في صياغة وثيرة الثمن
الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة مبدئيا بالمزاد العلني ذي
الرسم العقاري عدد T.115480/08 للملك المسمى
" الاحسان 2 " حدته في مبلغ قدره 378625 درهم " ثلاثمائة
و ثمانية و سبعون الف و ستمائة و خمسة و عشرون درهم "
كثمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايمة
في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
و يبقى لسعادتك واسع النظر

