

56003

0 أكتوبر 2021



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري .

عدد : 2020/8103/14521 .

القاضي المقرر : الاستاذ الحيلولي اعمر .

ذ/ بسمات والعراقي

المدعي : القرض الفلاحي للمغرب .

ضد : العامل عبد المجيد ومن معه .

نسخة طبق الاصل

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

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

الهاتف : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

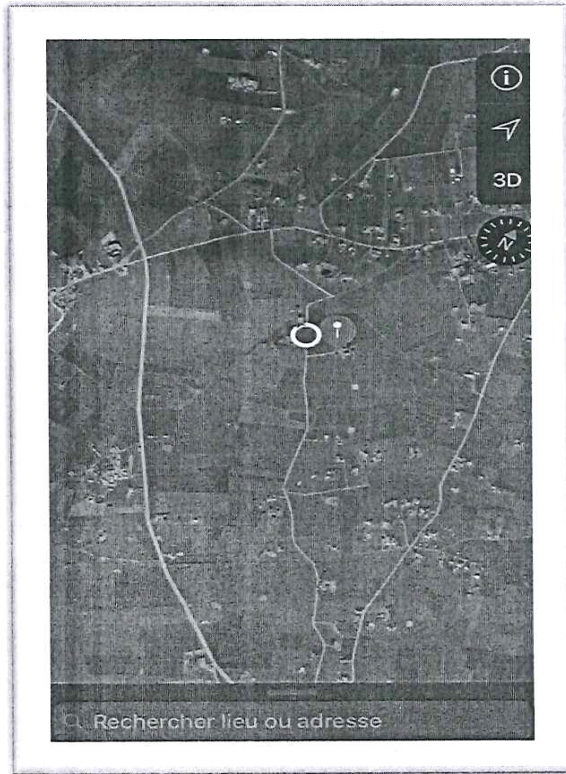
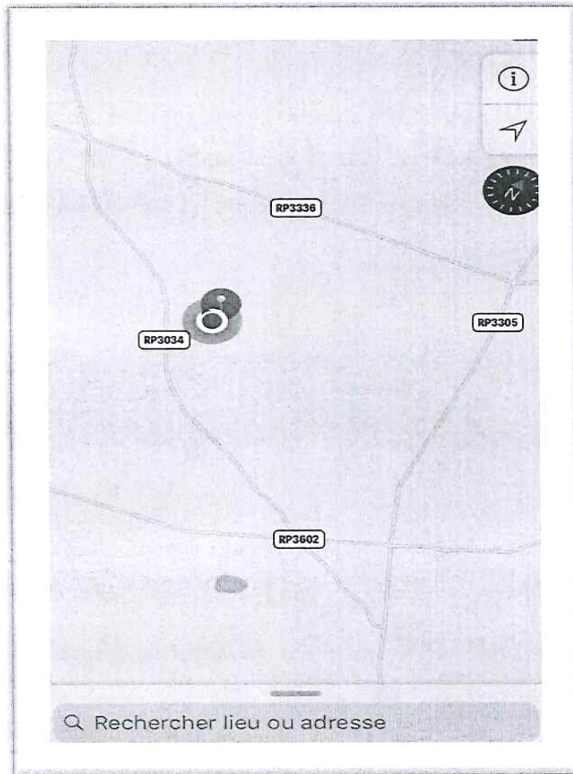
الدار البيضاء في 2020/10/01

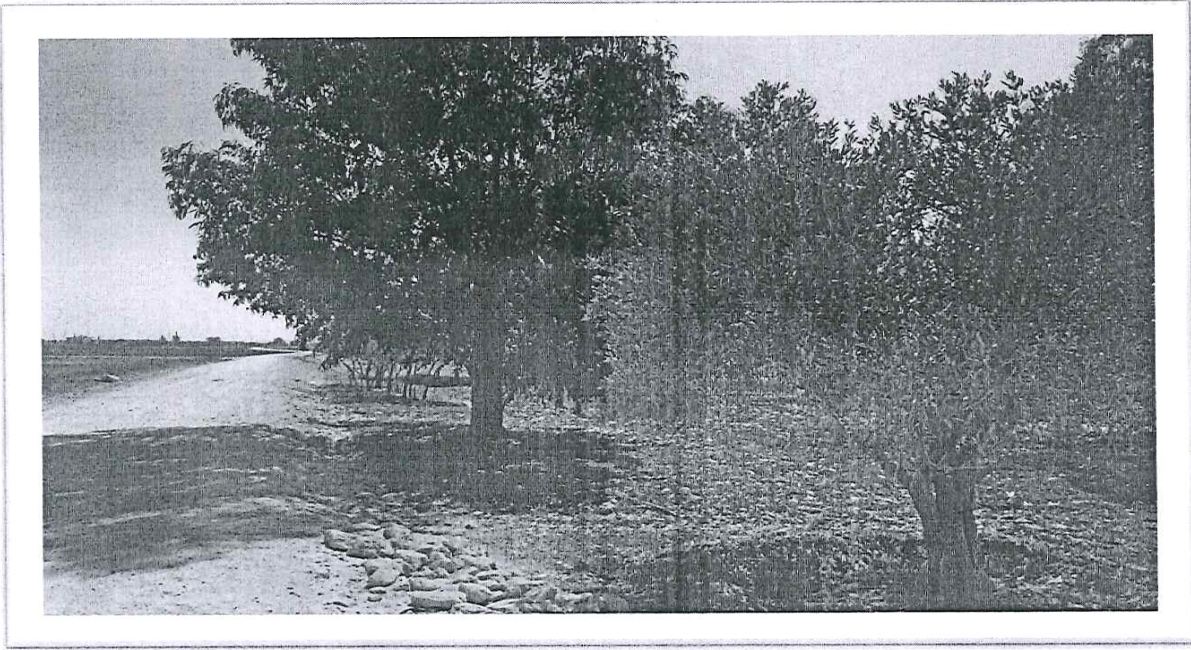
الحاج عبد الرفيع لحو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب
5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول
حي الوازيس الدار البيضاء
الهاتف : 06 61 78 90 80

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

الموضوع : خبرة قضائية.
المرجع : ملف عدد 2020/8103/14521.
الطالب : القرض الفلاحي للمغرب ينوب عنه الاستاذة { بسمات و العراقي }.
المطلوب ضده : عبد المجيد العامل و من معه.
القاضي المقرر : الأستاذ اعمر و الحيلولي.

نسخة طبق الاصل





سيدي الرئيس،

يشرفني ان اطلع سيادتكم بتقرير خبرة منجز و متعلق بالملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه و موضحا في بياناته وقائع مواصفات نتائج التحريات التي أنصبت في عمليات مصادر المكونات المطلعة في مواصلة المعلومات المتعارف عليها في سياق المهمة التي تمكنت من تحديد فاعليتها.

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم **14521** المؤرخ ب **2020/08/04** في الملف عدد **2020/8103/14521** و ملف التنفيذ رقم **2020/8516/367** 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.12432/C الكائن ببرشيد.

• تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق 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 المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

• إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

تطبيقا للمقتضيات 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 **الأربعاء 2020/09/30 على الساعة الواحدة و النصف بعد الزوال** حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الإحداثيات حول النقط الجيوديزية للعقار موضوع الخبرة **CALCULE DES CONTENENCES** من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي و الخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لمدينة برشيد ، و ذلك قصد معرفة مصادر معلومات مواصفات العقار ، و بعد الوقوف عليه في سان وقائع تفاصيله فقد وجدته عبارة عن بقعة ارضية فلاحية تحتوي في جهات منها على بعض البناءات و المنشآت القروية ، كما تحتوي ارضيتها على بعض الاشجار المثمرة و الغير المثمرة.



**و عملا على تفاعل تسريع مواصلة وثيرة المهمة
المنوطة بي فقد بادرت إلى إتمام وقائع مطالب جوانب
عملية الخبرة الموكولة إلى من طرف المحكمة الموقرة على
الوجه المطلوب.**

ثانيا - الوصف الإجمالي للعقار:

أ - بيان الموقع:

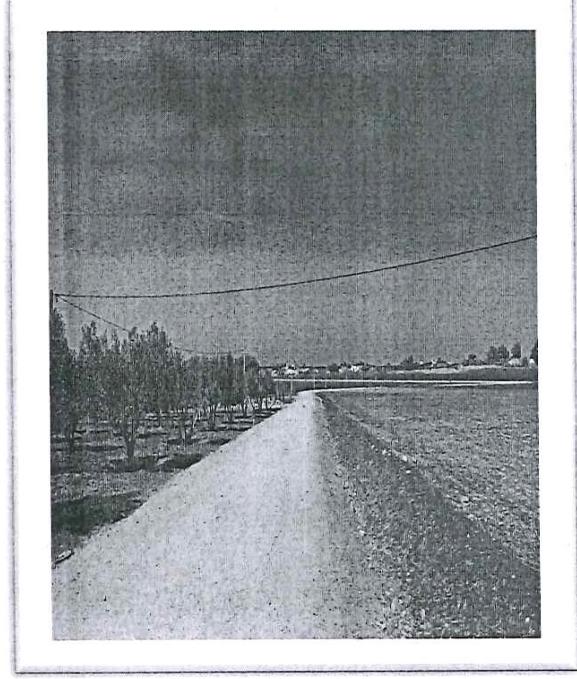
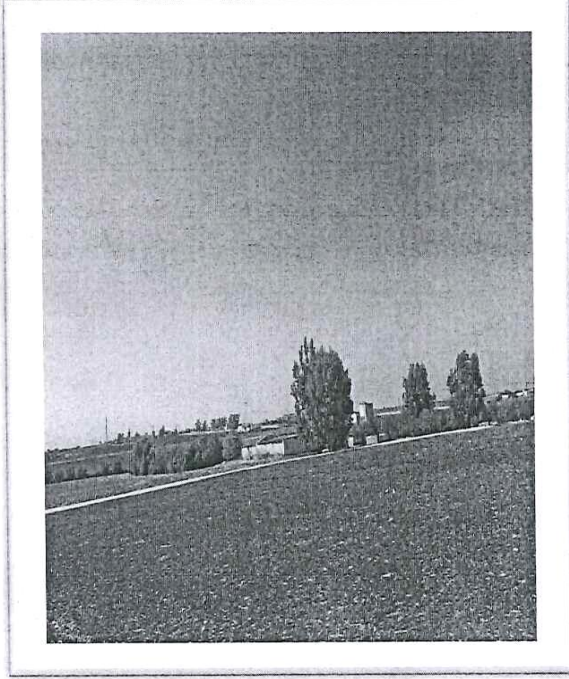
بعد الوقوف بعين المكان موضوع الطلب و الطواف بكافة أرجائه
و جنباته المحيطة به ، يظهر أنه يتواجد **بـدوار اولاد ميرة جماعة
اولاد صباح اقليم برشيد ، و له رسم عقاري مسجل تحت
عدد T.12432/C للملك المسمى "حوض سيدي موسى".**

ب - وصف المنطقة:

في منطقة فلاحية لها صبغة بورية أكثر منها سقوية ، **تعتمد
في إنتاجها الزراعية على مياه الأمطار بالدرجة الأولى، مما يجعل
محاصيلها الفلاحية تتأثر بالتقلبات المناخية، وتتخللها بعض الضيعات
التي ترتكز وتتعلق في فلاحتها على المياه الجوفية الباطنية عن**

طريق حفر الآبار التي يعتمد الفلاحون إلى حفرها قصد جلب موارد مائة في الرفع و التنوع من منتوجاتهم في تنمية محاصيلهم الفلاحية عن طريق الاستعمال و الاعتماد على جودة بذور الأسمدة الكيماوية لتقوية مردودية الإنتاج.

ج - البيانات الميدانية و التقنية المتعلقة بالعقار:



العقار موضوع الخبرة على وجه الخصوص عبارة عن بقعة ارضية فلاحية ، تربتها من نوع "تيرس" ، و تتخذ شكلا هندسيا متعدد الاضلاع ، و تخترقها طريق غير معبدة "بيست" ، و تشمل ارضيتها في جزء منها على بعض البناءات و المنشآت القروية المتفرقة ، كما تحتوي على بعض الاشجار المثمرة و الغير المثمرة من نوع اشجار "الزيتون" و اشجار "الاوكالبتوس".

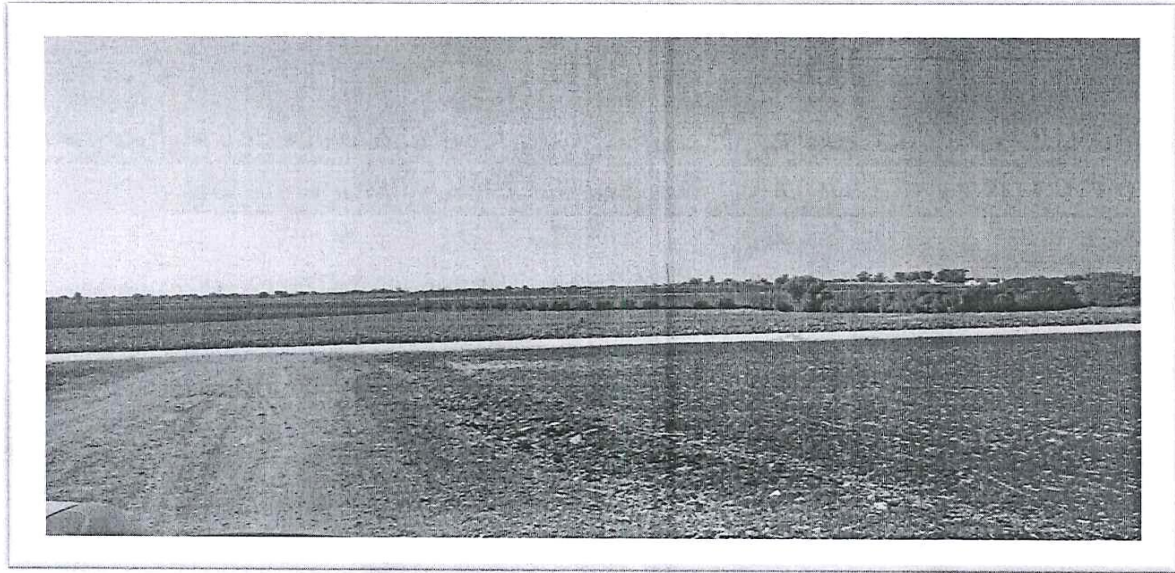
و هي ذات الرسم العقاري عدد T.12432/C الملك المسمى " حوض سيدي موسى " ، البالغ مساحته الإجمالية 33 هكتارا 20 ارا 00 سنتيارا

أي ما يعادل 332200 متر مربع ، الكائن بقبيلة اولاد صباح اقليم برشيد،
المتكون من ارض فلاحية تخترقها مريرة عمومية و هو في اسم عدة مالكين
على الشياخ و من ضمنهم المنفذ عليهم:

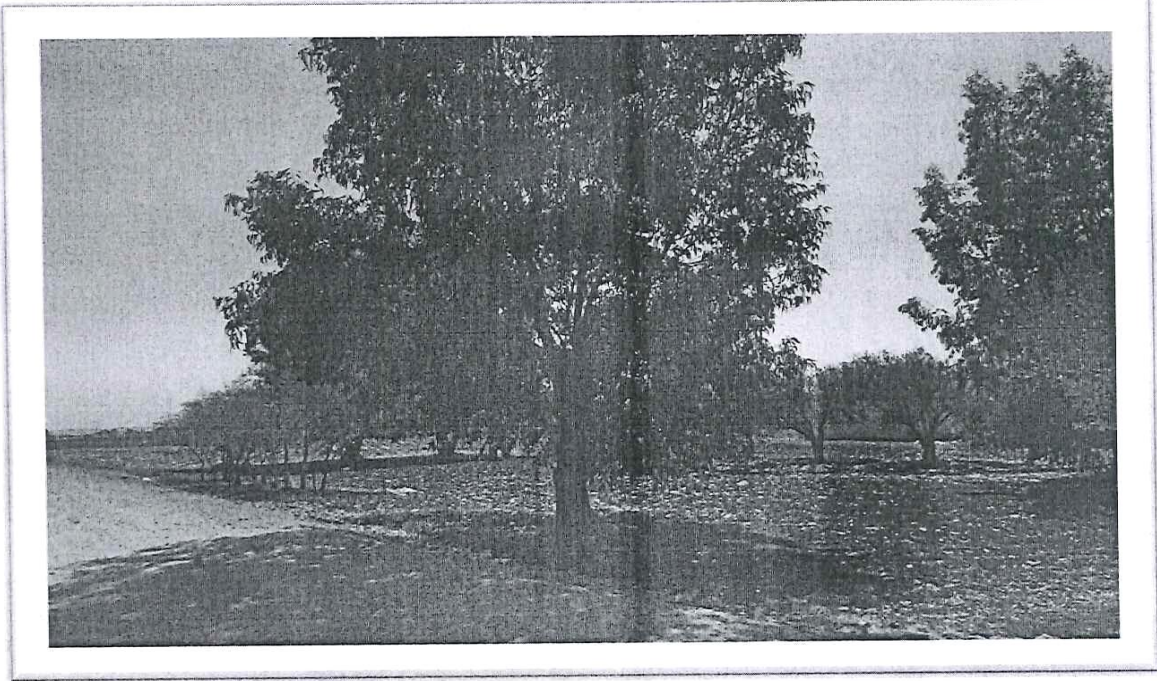
- | | |
|--|---------------------------------|
| } بنسبة 137440000 سهم / 800000000 سهم. | - السيد <u>العامل عبدالمجيد</u> |
| | - السيد <u>العامل نور الدين</u> |
| | - السيدة <u>كريمة العامل</u> |

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية المؤرخة ب
2019/10/22 و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية برشيد.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني:



بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة و شكل طبيعته الفلاحية
الراهنة المخططة في عمليات موقعه الجغرافي المحدث و المنصب
على جزء من ارضيته بعض البناءات و المنشآت القروية و بعض
الاشجار المثمرة و الغير المثمرة ، كما انه في بياناته عقار محفظ
يحمل الرسم العقاري عدد T.12432/C.



و استنادا للأثمنة المتداولة و المعمول بها في تفاصيل السوق
 لأملك عقارية فلاحية خاصة بما في ذلك الاراضي المماثلة
 و المشابهة للملك موضوع الطلب من حيث الخصائص و السمات
 الموصوفة من جانب المساحة و عامل الموقع المكون في طبيعة
 شكل نوعية تربته و بيان وضعيته الحالية.

و عملا على بيانات المعاينة الميدانية و الشاملة التي أجريتها
 نحوى اجراءات تحديد فاعلية الأثمنة المتداولة و المعمول بها
 و المستظهرة في السوق العقاري فلم اتمكن من معرفة مواقعها
 من جانب اعراض قيمة سعرها في مبيعاتها ، لذلك وجدت حول
 اجراءات المبيعات في أرضيتها غير متوازنة حيث تعرف خاصة في
 مكاسب واقع شكلها الأساسي الخيارات من جانب درجة مواصفات
 ترسيم مقادر المساحة و خاصة على مستوى الموقع و اهمية تربة
 اراضيها ، و من المتوقع أصبحت تحتضن في الآونة الأخيرة صرعات
 في مواصلة هؤلاء المنعشين و المستثمرين العقاريين للعمل على
 التوافد عليها بوثيرة مقبولة على مواقعها لاقتناء بقع أرضية بها.

و تفعيلاً في وقوع الأبحاث و التحريات التي قمت بها حول استفسار بعض الوسطاء الذين لهم مكانة أساسية نحوى أرجاء السوق العقارية لإيجاد أفضل السبل الكفيلة لمعرفة ما يجري عن قيمتها الحالية على ضوء مصادر مطالب البيوعات التي تمت تفويتها و التي حددت لعقارات من صنف العقار موضوع الخبرة من حيث الخصائص و السمات خاصة من جهة المساحة و معايير الموقع و ذلك في بيان عروض الأثمان ، فقد وجدت فيها اختلافات بشكل كبير و غير معتادة و يستعصى علي تحديد وضعيتها التجارية فيما يتوقع تنصب فيها اشكال تعددية الاضواء في اعقاب البيانات الموصوفة على محتوى مواقع ارضيتها ، حيث وجدت في وصول تحقيق قيمتها التجارية يظهر عليها انتقادات عائدة في صلب عملياتها من حين للآخر.

و استناداً لمعرفة المعلومات المستخلصة في المنطقة ، فقد توصلت إلى أن ثمن الهكتار الواحد المتداول و السائد بالنسبة للعقار موضوع الخبرة حسب وضعيته ، يتراوح ما بين **300000 درهم و 500000 درهم أي بمعدل 400000 درهم للهكتار الواحد.**

و بناء على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه و هو **400000 درهم للهكتار الواحد** في تحديد قيمته التجارية الحالية.

و حيث أن مجموع مساحة العقار موضوع الطلب تبلغ **33 هكتارا 20 ارا و 00 سنتارا أي ما يعادل 332000 متر مربع.**

← و عليه فانه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع الخبرة عموماً في تركيبات بيانها وفق العملية الحسابية التالية:

$$\text{المساحة الإجمالية للأرض} \times \text{ثمن الهكتار الواحد} = \text{القيمة التجارية للأرض}$$

33 هكتار 20 ارا 00 سنتيارا × 400000 درهم = 13280000 درهم

" ثلاثة عشرة الف و مائتان و ثمانون الف درهم "

و حيث ان الحقوق المشاعة المملوكة للمنفذ عليهم المراد بيعها بالمزاد العلني تبلغ ما يلي:

- السيد العامل عبد المجيد
 - السيد العامل نور الدين
 - السيدة العامل كريمة
- بنسبة 137440000 سهم / 800000000 سهم.

و بما أن نسبة المنفذ عليهم { السيد العامل عبد المجيد ومن معه } في تحديد ما نوبه في حصة نسبته المشاعة تبلغ 137440000 سهما من أصل 800000000 سهما ، فإنه يمكن تحديد و بان واجبه من القيمة التجارية للعقار موضوع الخيرة ، بناء على تحرير العملية الحسابية التالية :

13280000 درهم × 137440000 سهم = 2281504 درهم
800000000 سهم

" مليونان و مائتان و واحد و ثمانون الف و خمسمائة و اربعة درهم "

و حيث يعد تباعا فيما يتعلق ان نسبة الحقوق المشاعة المحددة و المملوكة للمنفذ عليهم في العقار موضوع الخيرة سيتم بيعها عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة 30 % من قيمتها الوقتية ، و ذلك على الشكل التالي:

$$\underline{2281504} \text{ درهم} \times \underline{0.70} = \underline{1597053} \text{ درهم}$$

" مليون و خمسمائة و سبعة و تسعون الف و ثلاثة و خمسون درهم "

و تبعا مع توقعات المعطيات المتوفرة السالفة الذكر ، و بناءا على بيان مواصفات تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت إلى أن الثمن الافتتاحي لبيع الحقوق المشاعة المملوكة "للمنفذ عليهم" في العقار المدعو " حوض سيدي موسى" موضوع الرسم العقاري عدد T. 12432/C يمكن تحديده في مبلغ قدره 1597053 درهم " مليون و خمسمائة و سبعة و تسعون الف و ثلاثة 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
و يبقى لسعادتكم واسع النظر

