

الدار البيضاء في 2015/04/14

الحاج عبد الرقيق لولو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب
2 ، زنقة أبو ظبي زاوية
طريق الوازيس الدار البيضاء
الهاتف : 061 78 90 80

المدينة المغربية
التجارية بالبيضاء

الموضوع : خبرة قضائية .
المرجع : ملف عدد 2015/4/7773 .
القاضي المقرر: الأستاذ عمرو الحيلولي .

نسخة طبق الأصل

سيدي الرئيس ،

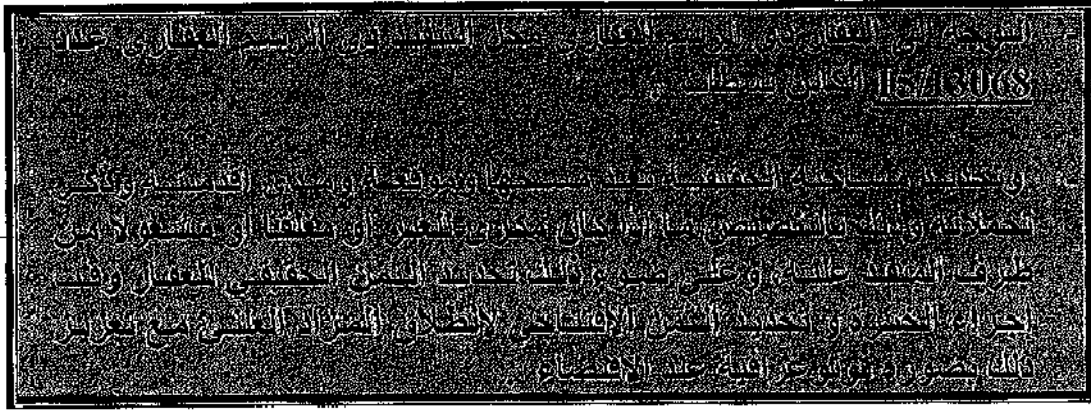
يسعدني أن أضع بين أيديكم تقرير خبرة يتعلق بالملف ذي المراجع أعلاه
مستوفيا للنقط التي حددتموها في منطوق الحكم ومتضمنا لما استخلصته من نتائج
من جراء الأبحاث والتحريات التي تم تحقيقها .



تقرير خبرة

تمهيد:

بناء على ماهية الأمر القضائي رقم 2015/7773 المؤرخ ب 2015/03/27 في
الملف عدد 2015/4/7773 وملف التنفيذ رقم 2015/281 الصادر عن المحكمة
التجارية بمدينة الدار البيضاء، فقد كلفت لانجاز خبرة قضائية تتحدد مهامها في النقط
التالية :



إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان :

حرصا على تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي الموماً إلى مراجعته أعلاه، وتنفيذا للنبوذ المنظمة للخبرة بقانون المسطرة المدنية، خاصة المادة 148 منه، وفور توصلي بطي المهمة المنوطة بي من طرف المحكمة الموقرة، فقد انتقلت إلى عين المكان موضوع الطلب يوم الخميس 2015/04/09 حيث وجدت العقار موضوع الطلب مغلقا، وعملا على تسريع تفعل وثيرة المهمة المنوطة بي، فقد بادرت إلى إتمام وانجاز جوانب عملية الخبرة الموكولة إلى من طرف المحكمة الموقرة على الوجه المطلوب .

ثانيا - الوصف الإجمالي للعقار :

أ - بيان الموقع :

بعد الوقوف بعين المكان موضوع المعاينة والطواف بكافة أرجائه وجنباة الخارجية له، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بمدينة سطات وله رسم عقاري مسجل تحت عدد 15/ 13068 .

ب - وصف المنطقة :

في منطقة حديثة العهد تشهد نهضة عمرانية هائلة تساير الازدهار والتوسع العمراني الذي تعرفه مدينة سطات، بفضل الاستثمارات العقارية التي تمت بها فظهرت على أثر ذلك عدة مواقع و تجزئات سكنية اقتصادية بها بشكل ملموس، وقد ميزها في ذلك موقعها الجدم على الصعيد المحلي والجهوي إذ توجد على مقربة من شارع بوشعيب بليصير وشارع داماس وشارع رياض وشارع الجنرال الكتومي وهي شوارع معروفة ومشهورة بحركتها ورواجها الدائم علة مدار أيام الأسبوع وكذا على مجاذاة من بعض الأحياء السكنية كحي كمال 1 وحي كمال 2، وهو ما جعلها تعد قطبا سكنيا بامتياز وذلك في إطار مواصلة اندماجية التخطيط العمراني الذي تشهده المدينة .

كما تحتضن معظم المرافق الاقتصادية والاجتماعية وكذا العديد من المحلات التجارية المتنوعة الأنشطة وتعج بحركة الباعة المتجولين الذين يلبون للقاطنين حاجياتهم الاستهلاكية الضرورية اليومية، مما أضفى عليها أهمية بالغة وحفز طموح

الراغبين والوافدين عليها من كل حذب وصوب على اقتناء أو استئجار محلات سكنية أو تجارية بها بوثيرة جد مضطرة .
ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

والعقار موضوع الخبرة عبارة عن بناية سكنية حديثة العهد تتكون من طابق سفلي مخرج منه محل تجاري معد "كمقهى" مستأنفة نشاطها التجاري يوم المعاينة وطابقين علويين وسطح وقد وجدتها مغلقة يوم المعاينة، وهي ذات الرسم العقاري عدد T.13068/15 الملك المسمى " الشاوية 391 " الكائن بسطات، وتبلغ مساحتها الإجمالية 84 سنتييار أي ما يمثل 84 متر مربع، المتكون من دار للسكنى ذات طابق سفلي وطابقين علويين للملك الأصلي عدد T.86714/C وهو في اسم السيد سلمانى عبد الرزاق SALMANI ABDERRAZAK الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد IW 803075 بنسبة حق الملكية التامة (1/1) وذلك حسب المعلومات والمعطيات المطلع عليها من لدن مصلحة المحافظة العقارية لمدينة سطات .

- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

نظرا لعدم تمكني من معاينة العقار موضوع الطلب من الداخل لكونه وجدته مغلق، فقد استحال علي وصفه والتعرف على حالة درجة صيانتة ورفاهيته، إلا انه وحسب المعاينة الخارجية له فان حالة بنائه عادية، استعملت فيه مواد لابس بها، بحيث لا يبدو على مظهره الخارجي أي تصدع أو خلل ولا تشوبه أية عيوب .

أما من حيث التجهيزات الأساسية فهو مزودة بكل ما يلزمه من ضروريات كشبكتي الماء والكهرباء وكذا قنوات الصرف السائل الصحي .

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني :

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة ومستوياته وعدد مرافقه وحالة بنائه الخارجية، وطبيعته السكنية والتجارية .

واستنادا لأهمية موقعها الجد هام على الصعيد المحلي والجهوي بتواجدها في منطقة سكنية حديثة العهد علما بأنها تشهد ارتفاعا في الطلب، وتضم مختلف المرافق الاقتصادية والاجتماعية والمهنية والإدارية، كما أنها تعرف إقبالا ملحوظا وطلبا متزايدا على اقتناء أو استئجار محلات سكنية أو تجارية أو مهنية بها على وجه الخصوص بوثيرة مضطرة .

وبناء على البحث والتقصي الذين قمت بهما وأجريتهما بالمنطقة لمعرفة حقيقة الأثمنة المتداولة بها، وكذا باستفسار بعض السماسرة والوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع والشراء .

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

وتبعا للمعطيات والاستنتاجات المتوفرة والواردة في الفقرة أعلاه والمستقصاة من عين المكان، فقد توصلت إلى أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار المتنازع بصدده يمكن تحديده في مبلغ قدره **1700000 درهم، (مليون وسبعمائة ألف درهم)** كثمن ومدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايمة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي، وذلك وفقا ما أسفرت عنه الدراسات المنجزة في صلب عملية المهمة المسندة إلي

هذا ما توصلت إليه من نتائج
ويبقى لسعادتكم واسع النظر