

70944

المحكمة : التجارية البيضاء.

ملف : تجاري

عدد : 2019/8103/2606

القاضي المقرر : الاستاذ نكبي مونير

المدعى : القرض الفلاحي للمغرب

ذ/ بسمات - العراقي

ذ/

ضد : السيد محمد جبور

الحاج عبد الرفيع لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermentée prés
Les Tribunaux du Maroc

نسخة طبق الأصل

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 2019/05/28.

الحاج عبد الرفيع لحلو

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 2019/8103/2606.

القاضي المقرر : الأستاذ نكبي مونيير.

نسخة طبق الأصل



سيدي الرئيس،

يطيبوا لي أن اطلع سيادتكم على تقرير خبرة منجز ومتعلق بالملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه يتجسد في واقعه عملية الابحاث والتحريات التي أسفرت عنها مكونات المعلومات المستخلصة في سياق فاعلية مضامين المهمة التي تمكنت من تحديد مواصلة فاعليتها .

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم **2606** المؤرخ ب **2019/01/28** في الملف عدد **2019/8103/2606** و ملف التنفيذ رقم **2018/8516/2645** 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.15251/J** الكائن بسطات.
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك 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 المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

*إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

عملا على مواصلة تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعه أعلاه ، و تنفيذا للنبود 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 الثلاثاء 2019/05/28 على الساعة الثانية عشرة صباحا ، حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الإحداثيات للنقط الجيوديزية للعقار موضوع الخبرة CALCULE DES CONTENENCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي والخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لسيدي اسماعيل الزمامرة ، وقد وجدته عبارة عن ارض فلاحية بها بعض السئات والمنشآت القروية.

و تفعيلا على تسريع مواصلة وثرة المهمة المنوطة بي فقد قمت باتمام و انجاز 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 المعاينة و الطواف بكافة أرجائه و جنباته المحيطة به بالاستعانة بواسطة آلة تحديد المواقع GPS ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بمنطقة ضم الاراضي اولاد افرج 7 اقليم الجديدة ، وله رسم عقارى مسجل تحت عدد T.15251/J.

ب - وصف المنطقة:

في منطقة لها صبغة فلاحية بورية أكثر منها سقوية، تعتمد في إنتاجها الزراعية على مياه الأمطار بالدرجة الأولى، مما يجعل محاصيلها الفلاحية تتأثر بالتقلبات المناخية، وتتخللها بعض الضيعات التي استعملت في استخدام فعاليتها على المياه الجوفية الباطنية عن طريق حفر الآبار التي يعمد الفلاحون إلى حفرها قصد جلب موارد مائية في الرفع والتنوع من منتوجاتهم ومحاصيلهم الفلاحية ويستعملون في كسب قدرات على النهوض بمردودياتهم الموسمية الفلاحية للعمل على اختيار نوعية جودة البذور الكيماوية لرفع وحماية تقوية دخل الإنتاج .

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن بقعة أرضية فلاحية تتخذ شكلا هندسيا متعدد الاضلاع ، و لها ثلاث واجهات تشرف على طرقات وممرات وبها بعض البناءات والمنشآت القروية .

وهي ذات الرسم العقاري عدد T.15251/J الملك المسمى " فايطة 2 "، البالغ مساحته الإجمالية 4 هكتارا 64 ارا 60 سنتارا أي ما يعادل 46460 متر مربع، الكائن بمنطقة ضم الاراضي 7 اولاد افرج والخاضع لقانون الاستثمارات الفلاحية ، المتكون من ارض فلاحية ، وهو في اسم عدة مالكين على الشيعاء و من ضمنهم المنفذ عليه:

- السيد "محمد جبور بن محمد" بنسبة 2592 سهم / 10368 سهم .

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية المؤرخة ب 2018/11/27 و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لسيدى اسماعيل الزمامرة .

← و الحدود الجغرافية للبقعة الارضية موضوع الخبرة حسب ما جاء في واقعة التصميم الطبوغرافي الذي قمت بسحبه من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي و الخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لمدينة اسفي ، فهي تتألف مما يلي :

* شمالا : - مطلب التحفيظ عدد R.1327/Z.

* جنوبا : - الملك العمومي .

* شرقا : - الملك العمومي .

* غربا : - الملك العمومي .

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني:

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة و طبيعته الفلاحية الراهنة المخططة في عمليات شكله الجغرافي المحيط به و معالم موقعه الجغرافي و نوعية تربته.

و استنادا للأثمنة المتداولة و المعمول بها في تفاصيل السوق لأملك عقارية فلاحية بما في ذلك الاراضي المماثلة و المشابهة للملك موضوع الخبرة من حيث الخصائص و السمات خاصة من جهة المساحة و جانب الموقع المكون في طبيعة مواصفاته الفلاحية.

و من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة التي أجريتها على مفهوم واسع للبحث عن الأثمنة المتداولة و المعمول بها في المنطقة ، حيث وجدت قيمة الأسعار في أرضيتها لم تكن في شكلها الأساسي معتادة في معيار موازنة الأثمان المتداولة ، و تختلف من حيث درجة اهمية المساحة و الموقع ، و أصبحت تحتضن في الآونة الأخيرة اقبالا في المواصلة للمنعشين و المستثمرين العقاريين على التوافد عليها بوثيرة متواصلة على مواقعها لاقتناء بقع أرضية بها.

و تمشيا مع سياق الأبحاث و التحريات التي تعددت فيها مسألة بعض الوسطاء الذين لهم مكانة أساسية في أرجاء السوق العقارية لإيجاد أفضل السبل الكفيلة لمعرفة ما يجري حول قيمتها الحالية على ضوء مصادر البيوعات التي تم تقويتها لعقارات من صنف العقار موضوع الخبرة من حيث الخصائص و المميزات خاصة من جهة المساحة و جانب الموقع و عروض الاثمان ، فقد وجدت أنها تختلف و تتفاوت من حيث تفاعل قيمتها التجارية في عملية تعددية الاضواء.

و استنادا لمعرفة المعلومات المستخلصة في المنطقة ، فقد توصلت إلى أن ثمن الهكتار الواحد المتداول و السائد بالنسبة للعقار موضوع الخبرة حسب وضعيته بما فيه من منشآت ، يتراوح ما بين **500000 درهم** و **700000 درهم** أي بمعدل **600000 درهم للهكتار الواحد**.

و بناء على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه و هو **600000 درهم للهكتار الواحد** في تحديد قيمته التجارية الحقيقية.

و حيث أن مجموع مساحة العقار موضوع الطلب تبلغ **4 هكتارات 64 ارا** و **60 سنتارا** أي ما يعادل **46460 متر مربع**.

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

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

$$46460 \text{ متر مربع} \times 600000 \text{ درهم} = 2787600 \text{ درهم}$$

" مليونان وسبعمائة وسبعة وثمانون ألف وستمائة درهم "

و بما أن نسبة المنفذ عليه { السيد محمد حور بن محمد } تبلغ نسبة حصته المشاعة **2592 سهما** من أصل **10368 سهما** . وبالتالي فإنه يمكن تحديد و بيان قيمة واحيه المشاع من مجموع القيمة التجارية للعقار موضوع الخبرة ، بناء على تحرير العملية الحسابية التالية :

$$2787600 \text{ درهم} \times \frac{2592 \text{ سهم}}{10368 \text{ سهم}} = 696900 \text{ درهم}$$

" ستمائة وستة وتسعون ألف وتسعمائة درهم "

و حيث أن الحقوق المشاعة المملوكة للمنفذ عليه في العقار موضوع الخيرة سيتم بيعها عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة 35 % من قيمتها الحقيقية ، و ذلك على الشكل التالي :

$$\underline{696900} \text{ درهم} \times 0.65 = \underline{452985} \text{ درهم}$$

" اربعمائة واثنان وخمسون وتسعمائة وخمسة وثمانون درهم "

و تبعا للمعطيات المتوفرة السالفة الذكر ، و كذا بناء على تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت إلى أن الثمن الافتتاحي لبيع الحقوق المشاعة المملوكة " للمنفذ عليه السيد "محمد حبور بن محمد " في العقار ذي الرسم العقاري عدد T. 15251/J للملك المسمى "فايطة 2 " يمكن تحديده في مبلغ قدره 452985 درهم " اربعمائة واثنان وخمسون الف وتسعمائة وخمسة وثمانون 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 لسعادتكم واسع النظر