

28 أكتوبر 2020



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري .

عدد : 2020/8103/20851 .

القاضي المقرر : الاستاذ نكبي مونير .

المدعى : القرض الفلاحي للمغرب .

ذ/ بسمات - العراقي .

ضد : التعاونية المغربية الفلاحية لوادي زم .

نسخة طبق الاصل

الحاج عبد الرفيق لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermenté près
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 : Tél

الدار البيضاء في 2020/10/23

الحاج عبد الرفيق لحلو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

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.

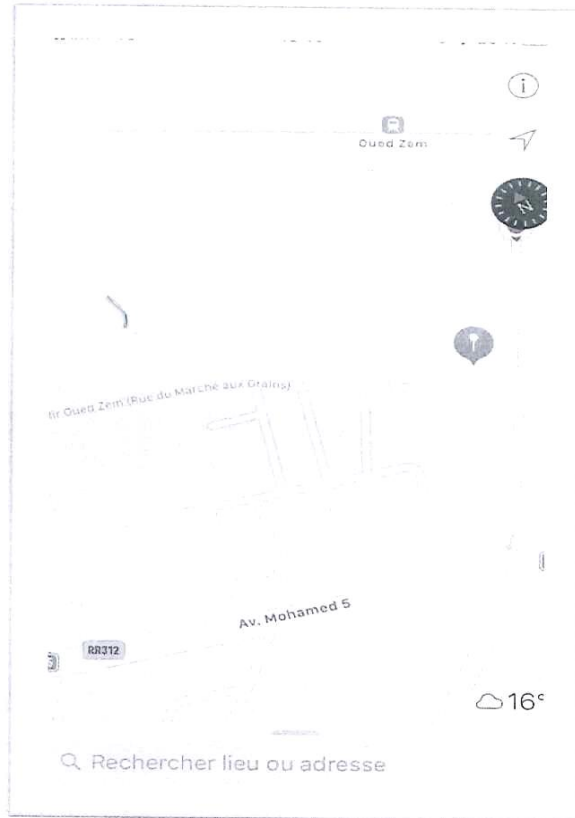
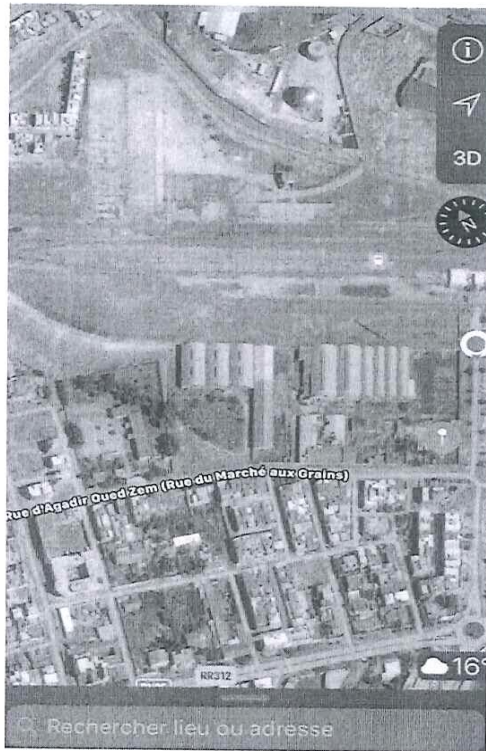
المرجع : ملف عدد 2020/8103/20851.

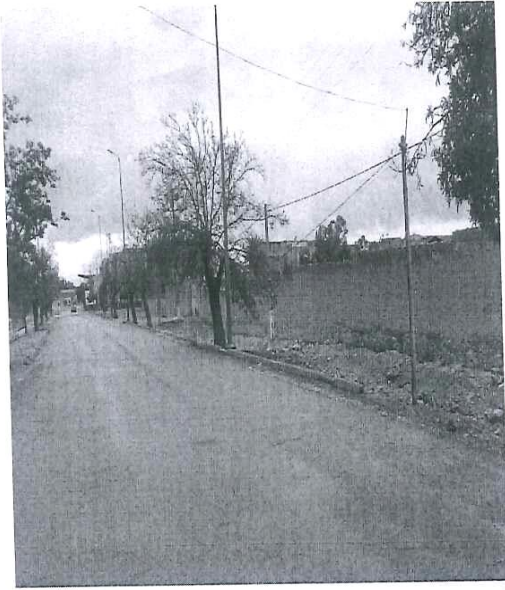
الطالب: القرض الفلاحي للمغرب ينوب عنه الاستاذة { بسمات - العراقي }.

المطلوب ضده : التعاونية المغربية الفلاحية لوادي زم.

القاضي المقرر: الأستاذ نكبي مونيير.

نسخة طبق الأصل





سيدي الرئيس ،

يشرفني أن اطلع سيادتكم بما يعرف على تقرير خبرة منجز ومتعلق بالملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه ، و موضحا في انجازاته مميزات بيانات مواصفات كافة الابحاث و التحريات المشار اليها بالوضوح في مكونات المعلومات المطلعة في تركيبة عملية المهمة التي تمكنت من تحديد تطبيق الشروط المطلوبة فيما توصلت اليه.

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم **20851** المؤرخ ب **2020/10/09** في **الملف عدد 2020/8103/20851** و **ملف التنفيذ رقم 2017/8516/434** الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد عينت للقيام بخبرة قضائية تتحدد مهامها في النقاط التالية:

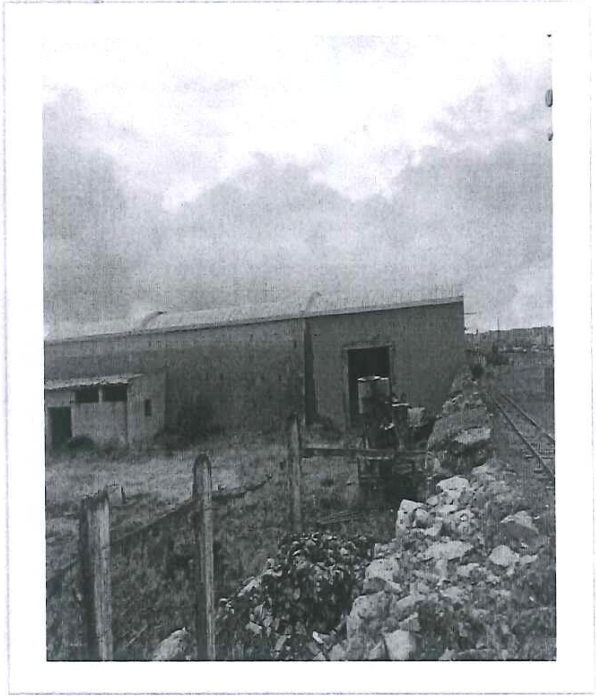
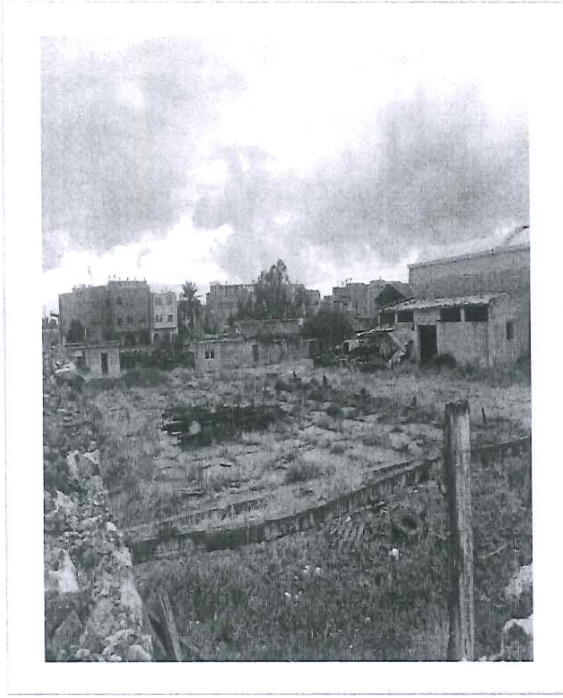
- التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد T.15359/18 الكائن بوادي زم.

- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتصيص 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.

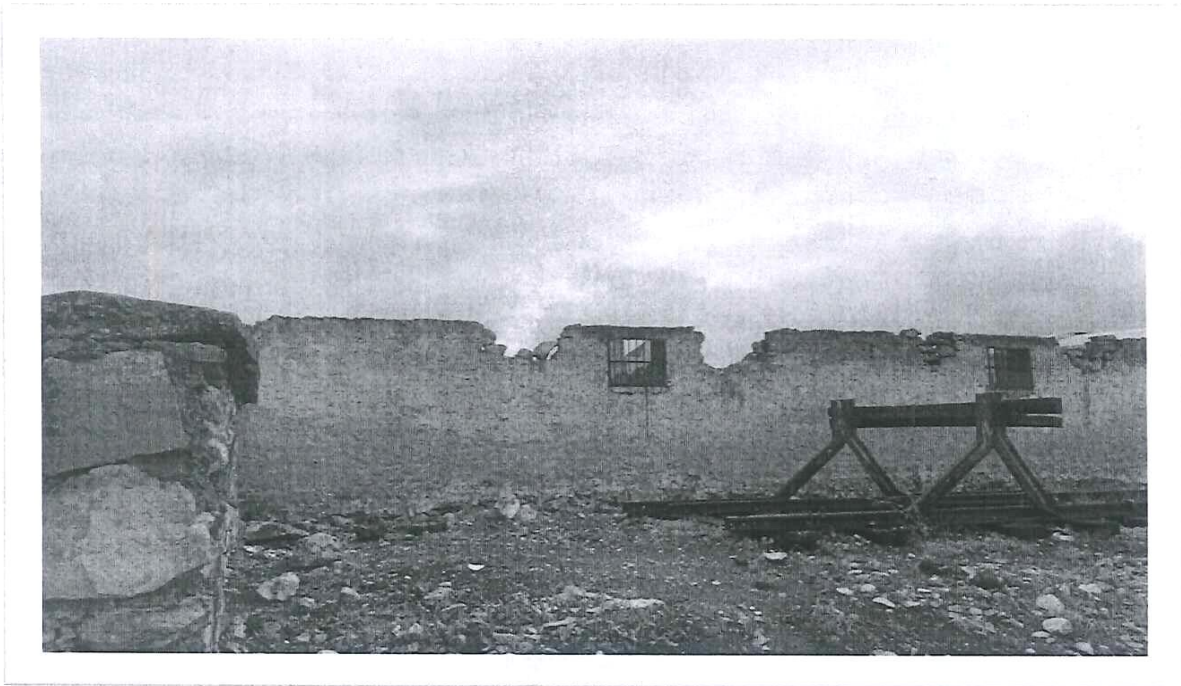
• إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

تمشيا نحوى تفاصيل المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعته 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 الخميس 2020/10/22 على الساعة الواحدة بعد الزوال** ، حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الإحداثيات حول النقط الحدودية للعقار موضوع الخبرة CALCULE DES CONTENENCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي و الخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لمدينة خريكة ، فقد وجدته عبارة عن بقعة أرضية محدودة و مسحة بحدار واقى من الاحجار الصلبة تتواجد في زاوية الزنقة ، و لها مداخل (ابواب حديدية) منها كسرة واخرى صغيرة تطل على الزنقتين و ذلك حسب المعاينة الخارجية لها، و بداخلها وجود عدة بنايات قديمة تبدو مهجورة كانت تستغل كتعاونة للحيوب.



و عملا على تسريع مواصلة وثيرة المهمة المنوطة بي ، فقد
بادرت الى اتمام و انجاز ايجابيات محتوى عملية الخيرة الموكولة الي
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 الخارجية له بالاستعانة بواسطة آلة تحديد المواقع GPS ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بزقة اكادير وادي زم حاليا و سابقا بزقة (سوق الحبوب) ، و له رسم عقاري مسجل تحت عدد T.T.15359/18 للملك المسمى " فيلا ك م أ . وادي زم " .



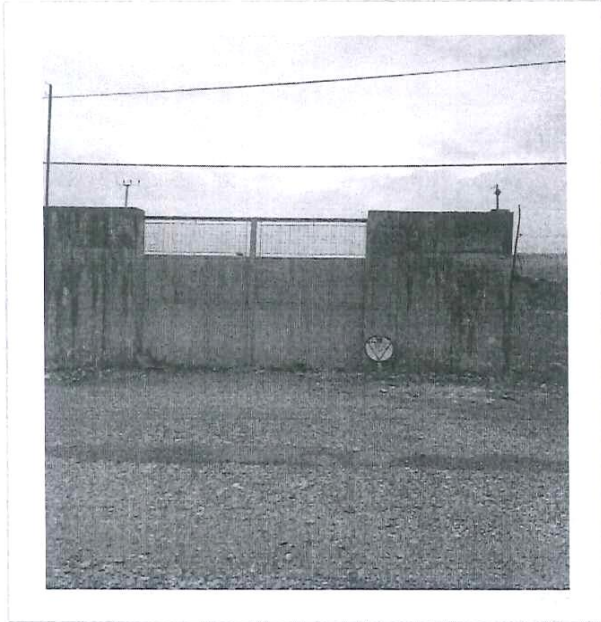
ب - وصف المنطقة:

في منطقة سكنية اجتماعية شعبية أهلة بالسكان، معظم بناياتها قديمة ومتعددة الأنماط و تتواصل بها كافة الجهود على مستوياتها خلق وتحسين في اشكالها الهندسية بشكل كبير على غرار باقي المناطق المجاورة لها التي قد شهدت في الآونة الأخيرة قفزة عمرانية متنوعة في احداث تغيير على جدور هندستها المعمارية التي أدخلت عليها الإصلاحات اللازمة ، و انتشرت في الظهور من جانب المنعشين العقاريين في تفاعل التضارب القائم حول الاستثمار بها ، من اجل تنمية اقتصادية غير مسبوقة للمنطقة و شهدت تحقيق أشكال معمارية عبر تكثيف الجهود المبدولة.

كما تحتضن بعض المرافق الاقتصادية و الاجتماعية، و كذا العديد من المحلات التجاري المتنوعة الأنشطة.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة بعدما تعرفت عليه بواسطة آلة تحديد المواقع GPS فقد وجدته عبارة عن بقعة أرضية تتواجد في زاوية الزنقة محاطة و مسيحة بحدار واقفي مشيد من الاحجار الصلبة ، و لها عدة مداخل { ابواب } وجدتها مغلقة يوم المعاينة ، و لها واجهة تطل على زنقة سوق الحبوب حاليا { زنقة اكادير وادي زم } و حسب ما اجرته تحديدا من وقائع المعاينة الخارجية للعقار موضوع الطلب اتضح انه يشتمل على بعض البنايات المختلفة التي تبدو مهجورة في نوعية تركيبتها و هي قديمة و متلاشية و منها مهدمة و آلة للسقوط تتواجد داخل البقعة الأرضية ، و حسب تصريح بعض الحوار الذين صادفتهم هناك بعين المكان فان العقار موضوع الخبرة كان مستغل من طرف مالكة { التعاونية المغربية الفلاحية لوادي زم } ، و هي مؤسسة مغلقة و متوقفة عن نشاطها المعتاد منذ حوالي ستة عشرة سنة (16 سنة) سلفت ، حيث كانت تستغل لتخزين الحبوب و الدقيق و القطن و وفق تعبير لسان الحوار ، و تحذر الاشارة سيدي الرئيس ان المنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة ، حسب ما جاء في التصميم التهيئ للخريطة المنطقة فهي مخصصة لبناء الطابق السفلي و طابقين علويين.



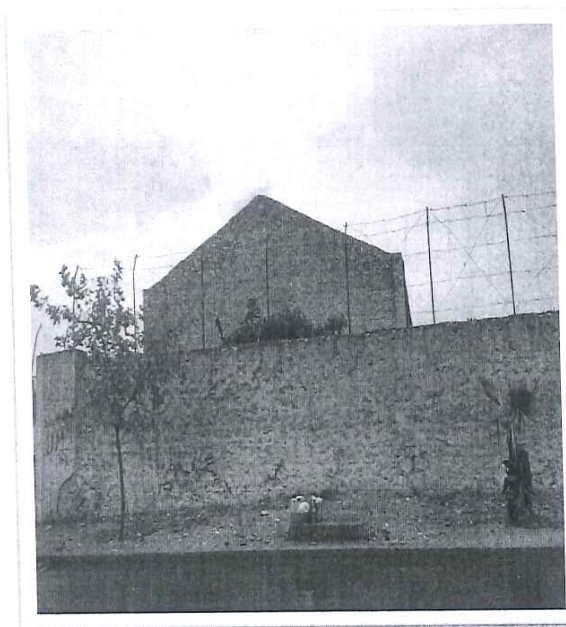
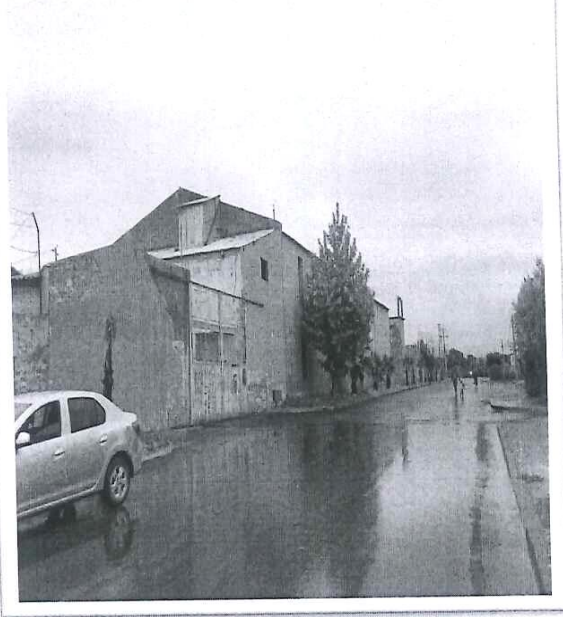
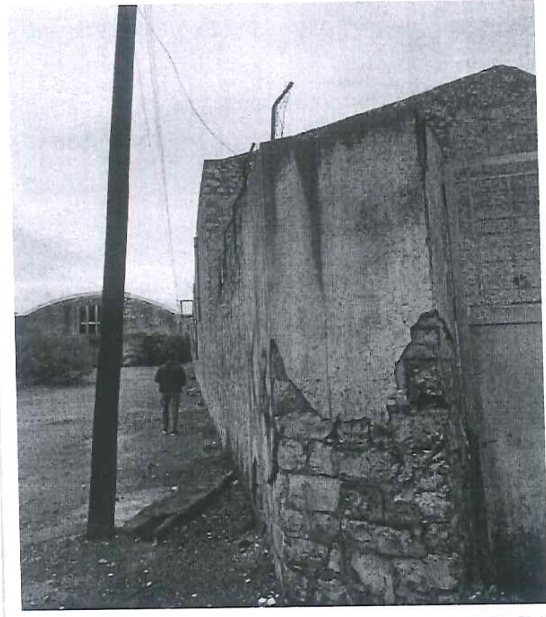


و هي ذات الرسم العقاري عدد T.15359/18 الملك المسمى " فيلا ك . م . أ . وادي زم " الكائن بمدينة وادي زم ، البالغ مساحته الإجمالية 1 هكتارا 96 ارا 90 سنتارا أي ما يعادل 19690 متر مربع ، المتكون من ارض بها بنايات مختلفة و هو في اسم " التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم " و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لخرسكة.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني:

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة و شكل طبيعته الراهنة المخططة في عمليات موقعه الجغرافي المحدث و المنصب على ارضيته بعض البناءات القديمة و المهجورة و ما تبقى منه عبارة عن مساحة عارية ، و هو عقار محفظ يحمل الرسم العقاري عدد **T.15359/18**.

و استنادا للأثمنة المتداولة و المعمول بها في صيغة السوق لأملاك عقارية خاصة بما في ذلك الاراضي المماثلة و المشابهة للملك موضوع الطلب من حيث الخصائص و السمات الموصوفة من جانب المساحة الشاسعة و عامل الموقع المكون في طبيعة شكل نوعيته ، و على وقع وضعية بنائه.



و تبعا للظروف الاقتصادية الاجتماعية المعاشة التي اعددت في بيانها
الخيارات على كيان القدرات الشرائية.

و من خلال استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال
المعاملات العقارية كالبيع و الشراء ، من اجل معرفية فاعلية الأثمنة المتداولة و
المعمول بها و المستظهرة في السوق العقاري فلم اتمكن من تحديد النقط

نحوى قيمة سعرها في مبيعاتها، حيث وجدت من جانب تعددية العقارات تتشكل فيها الخيارات من حيث ظهور في نوعية قيمتها التجارية التي تتخللها انتقادات قوية تتجلى من قبل مقدار المساحة و مستوى الموقع.

و استنادا فيما يعرف عن المعلومات المستخلصة في المنطقة ، فقد توصلت عن ما يجري أن الثمن المتداول للمتر المربع الواحد السائد عن المعلومات المتعلقة و المماثلة بالنسبة للعقار موضوع الخبرة ، **يتراوح ما بين 400 درهم و 500 درهم أي بمعدل 450 درهم للمتر المربع الواحد من الأرض.**

و بناءا على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه و هو **450 درهم للمتر المربع الواحد من الأرض بما عليها من بناءات قديمة و مهجورة** في تحديد قيمته التجارية الحالية.

و حيث أن مجموع مساحة العقار موضوع الطلب تبلغ **1 هكتارا 96 ارا و 90 سنتارا أي ما يعادل 19690 متر مربع.**

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

$$\text{المساحة الإجمالية} \times \text{ثمن المتر المربع} = \text{القيمة التجارية للأرض.}$$

$$19690 \text{ متر مربع} \times 450 \text{ درهم} = 8860500 \text{ درهم}$$

"ثمانية ملايين و ثمانمائة و ستون ألف و خمسمائة درهم"

و حيث أن العقار موضوع الخيرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني على حالته الراهنة ، فسأقوم بخصم نسبة 35 % من قيمته التجارية ، و ذلك على الشكل التالي:

$$\underline{8860500 \text{ درهم}} \times 0.65 = \underline{5759325 \text{ درهم}}$$

" خمسة ملايين و سبعمائة و تسعة و خمسون ألف و ثلاثمائة و خمسة و عشرون درهم "

و اعتبارا للمعطيات و قياسات نتائج المعلومات المتوفرة السالفة الذكر ، و التي استخلصتها اعتمادا على المواصفات التي انصبت عليها اجراءات تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخيرة بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد T.15359/18 للملك المسمى " فيلا ك . م . أ . وادي زم " حددته في مستحقات مبلغ قدره 5759325 درهم " خمسة ملايين و سبعمائة و تسعة و خمسون ألف و ثلاثمائة و خمسة و عشرون درهم " كثمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
و يبقى لسعادتكم واسع النظر