



54379

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف : تجاري.

عدد : 2019/8103/36595 6 JUL 2020.

القاضي المقرر : الاستاذ نكبي مونيير .

المدعى : البنك المغربي للتجارة و الصناعة .

ذ/ بسمات و العراقي

ذ/

ضد : شركة كنوز للتنمية .

**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<sup>ER</sup> Etage  
HAY OISIS CASABLANCAزنقة 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 2020/07/14

الحاج عبد الرفيح لحلو  
خبير محلف لدى المحاكم  
بالمغرب

5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول  
حي الوازيس الدار البيضاء  
الهاتف : 06 61 78 90 80



الموضوع : خبرة قضائية.  
المرجع : ملف عدد 2019/8103/36595  
القاضي المقرر: الأستاذ نكبي مونيير.

نسخة طبق الأصل



سيدي الرئيس ،

يسعدني ان اضع بين ايدي سيادتكم فاعلية تقرير خبرة منجز و متعلق بالملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه و موضحا في اعداده بيانات الأبحاث التي أنصبت تفاصيلها على مكونات التحريات المطلعة خصوصا بالمعلومات المتعارف عليها بشكل مفصل طبقا لوقائع المباحثات في وقائع نتائج المهمة التي تمكنت من مواصلة مواصفاتها.



## تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم **36595** المؤرخ ب **2019/12/09** في الملف عدد **2019/8103/36595** و ملف التنفيذ رقم **2017/8516/991** 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.166594/12** الكائن بمدينة:

تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها في موقعه ومدى أقدميته وذكر احتمالاته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكررا للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت اجراء الخبرة و تحديد الشئ الاقتراني لانطلاق المراءى العلى مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

## إجراءات عملية الخبرة:

### أولا - الانتقال لعين المكان:

تمشيا مع تطبيق 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 الثلاثاء 2020/07/07 على الساعة الحادية عشرة و النصف صباحا** 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 لسيدي عثمان ، **و قد وجدته يوم المعانة عبارة عن بقعة ارضية محاطة و مسيحة بمجموعة من الاشجار ، و لها باب حديدي يشرف على الطريق المعبدة وجدته مغلقا.**

**و تفعيلا على تسريع مواصلة وثرة المهمة المنوطة بي فقد بادرت إلى إتمام 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 **بدوار حادة جماعة سيدي حجاج اولاد حصار اقليم مدينة ، و له رسم عقارى مسجل تحت عدد T.166594/12.**

#### ب - وصف المنطقة:

في منطقة لها صبغة فلاحية بورية أكثر منها سقوية ، تعتمد في إنتاجاتها 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

يعتمد الفلاحون إلى حفرها قصد جلب موارد مائية في الرفع والتنوع من منتوجاتهم ومحاصيلهم الفلاحية ويستعملون في كسب قدرات على النهوض بمردودياتهم الموسمية الفلاحية في تعزيز اختيار نوعية جودة البذور الكيماوية لرفع وحماية تقوية دخل الإنتاج ، وهي لا تعد عن مدينة الدار البيضاء الكبرى سوى بحوالي 13 كلم تقريبا.

### ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن بقعة أرضية فلاحية تتخذ شكلا هندسيا مثلثا ، ولها واجهة تشرف على الطريق المعدة ، و قد وجدت محاطة ومساحة بالأشجار و بعض الشجيرات التي تحجب الرؤية داخل محيط الأرض ، ولها باب ، باب موالى للجهة الشمالية و باب آخر من الجهة الجنوبية ، و حسب المعاينة الخارجية ، و بعدما نظرت من جهة الباب الموالى للجهة الجنوبية وجدت ان طبيعة الأرض لا تستغل في المجال الفلاحي و انما في النشاط الصناعي المعد لتخزين مواد البناء { الزلج } ... كما وجدت أرضيتها في جزء منها تحتوي من الواضح على بعض السائبات للتخزين عبارة عن { هكتارات }.

و هي ذات الرسم العقاري عدد T.166594/12 الملك المسمى " بلاد بوشعيب 5 " ، البالغ مساحته الإجمالية 3 هكتارات 23 ارا 43 سنتيبرا أي ما يعادل 32343 متر مربع ، الكائن بإقليم مديونة ، وهي في اسم " شركة كنوز للتنمية و من معه " و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية و الصادرة عن مصلحة المحافظة سیدی عثمان .

### ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي للبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني:

➔ و يمكن بيان ذلك كما يلي:

#### أ - قيمة الأرض:

من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة التي باشرتها على ضوء معلومات من وقائع موقع العقار موضوع الطلب و بعد التعرف على مصدر وضعيته و طبيعته الحالية و مساحته الإجمالية و حدوده و موقعه الجغرافي و كونه في مكونات عملياته عقار محفظ ذي الرسم العقاري عدد T.166594/12

يعتمد الفلاحون إلى حفرها قصد جلب موارد مائية في الرفع والتنوع من منتوجاتهم ومحاصيلهم الفلاحية ويستعملون في كسب قدرات على النهوض بمردودياتهم الموسمية الفلاحية في تعزيز اختيار نوعية جودة البذور الكيماوية لرفع وحماية تقوية دخل الإنتاج ، وهي لا تعد عن مدينة الدار البيضاء الكبرى سوى بحوالي 13 كلم تقريبا.

### ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن بقعة أرضية فلاحية تتخذ شكلا هندسيا مثلثا ، ولها واجهة تشرف على الطريق المعدة ، و قد وجدت محاطة ومسيجة بالأشجار و بعض الشجيرات التي تحجب الرؤية داخل محيط الأرض ، ولها باب من موالى للجهة الشمالية و باب آخر من الجهة الجنوبية ، و حسب المعاينة الخارجية ، و بعدما نظرت من جهة الباب الموالى للجهة الجنوبية وجدت ان طبيعة الأرض لا تستغل في المجال الفلاحي و انما في النشاط الصناعي المعد لتخزين مواد البناء { الزلج } ... كما وجدت أرضيتها في جزء منها تحتوي من الواضح على بعض السائبات للتخزين عبارة عن { هكتارات }.

و هي ذات الرسم العقاري عدد T.166594/12 الملك المسمى " بلاد بوشعيب 5 " ، البالغ مساحته الإجمالية 3 هكتارات 23 ارا 43 سنتيبرا أي ما يعادل 32343 متر مربع ، الكائن بإقليم مديونة ، وهي في اسم " شركة كنوز للتنمية و من معه " و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية و الصادرة عن مصلحة المحافظة سیدی عثمان .

### ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي للبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني:

➔ و يمكن بيان ذلك كما يلي:

#### أ - قيمة الأرض:

من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة التي باشرتها على ضوء معلومات من وقائع موقع العقار موضوع الطلب و بعد التعرف على مصدر وضعيته و طبيعته الحالية و مساحته الإجمالية و حدوده و موقعه الجغرافي و كونه في مكونات عملياته عقار محفظ ذي الرسم العقاري عدد T.166594/12

و اعتمادا على الأثمنة المتداولة و المعمول بها في تفاصيل السوق لأملاك عقارية فلاحية بما في ذلك الاراضي المماثلة و المشابهة للملك موضوع الطلب من حيث الخصائص و المميزات خاصة من جهة المساحة و جانب الموقع المكون في طبيعة مواصفاته في منطقة فلاحية .

و من خلال القيام بالمعاينة الثابتة و الشاملة التي أجريتها على نطاق واسع حول البحث عن الأثمنة المتداولة و المعمول بها في المنطقة ، **حيث وجدت قيمة الأسعار في أرضيتها لم تكن في شكلها الأساسي معتادة في معيار موازنة في قواعد الأثمان في وجهة تحديده** ، و تختلف من حيث درجة اهمية المساحة و الموقع ، و أصبحت تحتضن في الآونة الأخيرة اقبالا في المواصلات للمنعشين و المستثمرين العقاريين على التوافد عليها بوثيرة متواصلة على مواقعها لاقتناء بقع أرضية بها.

و تمشيا مع سياق الأبحاث و التحريات الميدانية التي قمت في بيانها بعض استفسار بعض الوكالات العقارية و الوسطاء الذين لهم مكانة و اكثر عملا في معرفة ارجاء السوق العقارية في شكلها الاساسي لمعرفة ما يجري ويحصل في شان قيمتها الحالية للعمل على عناصر مصادر نقاط المقارنة للبيوعات التي تم تفويتها لعقارات من صنف العقار موضوع المعاينة من حيث الخصائص و السمات خاصة من جهة المساحة و جانب الموقع ، فقد وجدت أنها تختلف و تتفاوت من حيث تفاعل قيمتها التجارية من حين لآخر عملا على تعددية الاضواء عند محاولة العمل على انتقال و تأسيس ملكيتها.

و استنادا لمعرفة المعلومات الاستطلاعية في عوامل البيوعات المتداولة بالمنطقة ، فقد توصلت إلى أن ثمن الهكتار الواحد المتداول و السائد بالنسبة للعقار موضوع الخبرة ، يتراوح ما بين **700000 درهم و 900000 درهم أي بمعدل 800000 درهم للهكتار الواحد.**

و بناءا على الاستنتاجات الشاملة من بيانات اجراءات عروض المقارنة في مصادر دراسات الاثمان ، فسأقوم باعتماد معدل الاثمان أعلاه و هو **800000 درهم للهكتار الواحد** في تحديد قيمته التجارية الحالية.

و حيث أن مجموع مساحة العقار موضوع الطلب تبلغ **3 هكتارات 23 ارا و 43 سنتارا أي ما يعادل 32343 متر مربع.**

و عليه فانه يمكن تحديد القيمة الوقتية للعقار موضوع الطلب و بيانها وفق العملية الحسابية التالية:

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

$$03 \text{ هكتارات } 23 \text{ أرا } 43 \text{ سنتيبرا } \times 800000 \text{ درهم} = 2587440 \text{ درهم}$$

"مليونان و خمسمائة و سبعة و ثمانون ألف و اربعمئة و اربعون درهم"

ب - قيمة البناءات و المنشآت المحدثه على ارضية العقار:

بالنظر لنوعية البناءات و المنشآت المقامة على أرضية العقار موضوع الخبرة و التي لم استطع معاينتها من الداخل حيث تمكنت من وصفها من الخارج.

و تبعا للمعطيات و الاستنتاجات المتوفرة و الواردة في الفقرات أعلاه و المستقصة من عين المكان ، فقد توصلت الى أن مجموع قيمة البناءات و المنشآت المحدثه و التي تبدو على أرضية العقار موضوع الخبرة ، يمكن تحديدها بكل اعتدال في مبلغ حرافي قدره 700000 درهم ( سعمائة ألف درهم).

و بالتالي فيمكن تحديد مجموع القيمة التجارية الوقتية للعقار موضوع الخبرة كما يلي:

$$\text{قيمة الأرض} + \text{قيمة البناءات} = \text{القيمة الاجمالية للعقار.}$$

$$2587440 \text{ درهم} + 700000 \text{ درهم} = 3287440 \text{ درهم}$$

"ثلاثة ملايين و مائتان و سبعة و ثمانون ألف و اربعمئة و اربعون درهم"

و حيث أن العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة 25 % من قيمته الحقيقية ، و ذلك على الشكل التالي :

$$3287440 \text{ درهم} \times 0.75 = 2465580 \text{ درهم}$$

" مليونان و اربعمئة و خمسة و ستون الف و خمسمائة و ثمانون درهم "

و اعتبارا للمعطيات و قياسات نتائج المعلومات المتوفرة  
السائلة الذكر ، و التي استخلصتها اعتمادا على المواصفات  
التي انصبت من جراء تحرير العمليات الحسابية التي اجرها  
اعلاه ، فقد توصلت ان الثمن الافتتاحي للعقار موضوع  
الخبرة ذي الرسم العقاري عدد T.166594/12 الملك  
المسمى " بلاد يوشعيب 5 " حددته في مبلغ قدره  
2465580 درهم " مليونان و اربعمئة و خمسة و ستون الف  
و خمسمائة و ثمانون درهم " كثمن و مدخل افتتاحي  
اساسي لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار ان  
يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج  
ويبقى لسعادتك واسع النظر