

50905

المحكمة : التجارية البيضاء.

21 OCT 2019

ملف : تجاري

عدد : 2019/8103/22300

القاضي المقرر : الاستاذ امرو الحيلولي

ذ/ بسمات - العراقي

المدعى : مصرف المغرب

ذ/

ضد : السيد مزابي نور الدين

الحاج عبد الرفيح لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermentée 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

الدار البيضاء في 2019/10/14

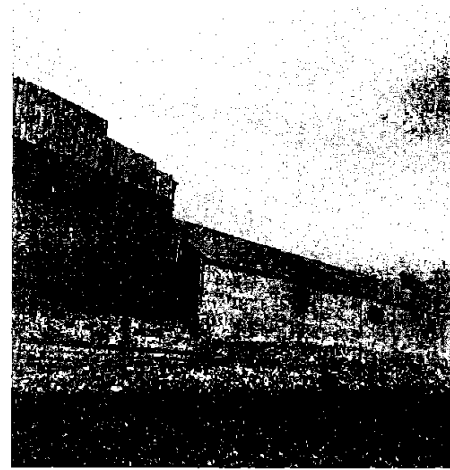
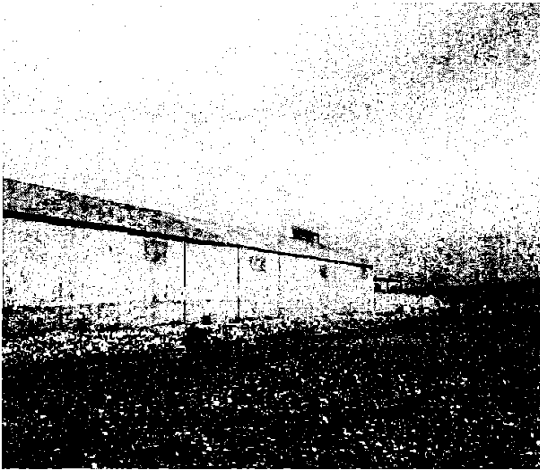
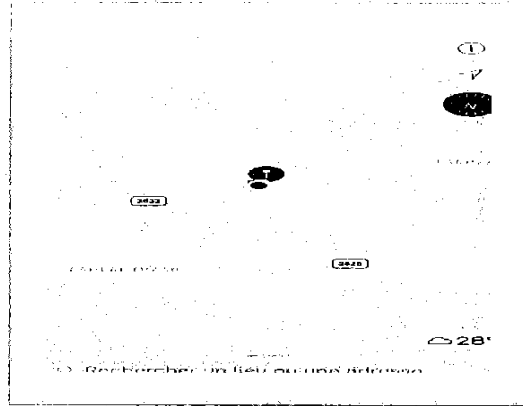
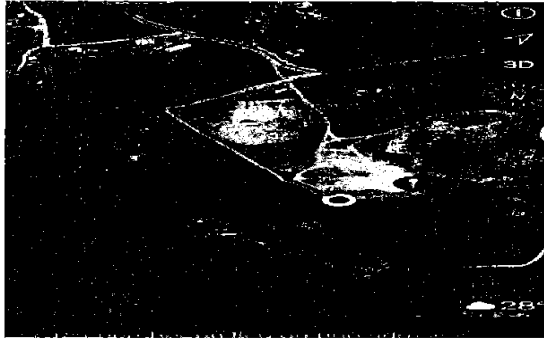
الحاج عبد الرفيق لحلو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

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 2019/8103/22300
القاضي المقرر : الأستاذ الحيلولي اعمر.

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 **22300** المؤرخ بـ **2019/07/24** في الملف عدد **2019/8103/22300** و ملف التنفيذ رقم **2018/8516/1180** الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد عينت للقيام بخبرة قضائية تتحدد مهامها في النقاط التالية :



*إجراءات عملية الخبرة:

أولاً - الانتقال لعين المكان:

عملاً على مواصلة تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعه أعلاه ، و تنفيذاً 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 الجمعة 2019/10/11** على الساعة الثانية عشرة و النصف بعد الزوال ، حيث تعرفت على موقع العقار

بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الإحداثيات للنقط الحدودية للعقار موضوع الخبرة CALCULE DES CONTENENCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي والخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لسطات ، وقد وجدته عبارة يوم المعاينة عن أرض بها بعض البناءات و المنشآت المستغلة كمعمل للأحجار و هو متوقف عن نشاطه اذ وحدته مغلقا.

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 بقيلة املال دوار اولاد اعمر جماعة لحلاف امزاب دائرة ابن احمد ، وله رسم عقاري مسجل تحت عدد T.17614/15.

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 يعتمد الفلاحون إلى حفرها قصد جلب موارد مائية في الرفع والتنوع من منتوجاتهم ومحاصيلهم الفلاحية و يستعملون في كسب قدرات مردودياتهم الموسمية الفلاحية بفعل تحصيل اختيار نوعية جودة البذور الكيماوية لرفع وحماية تقوية دخل الإنتاج .

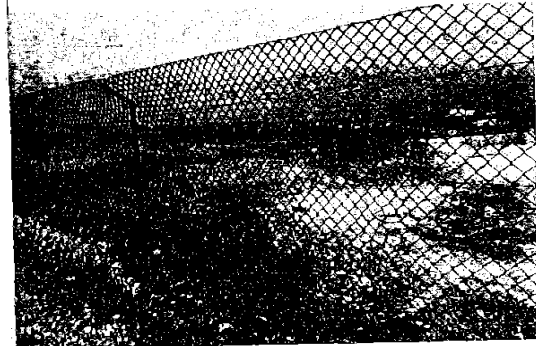
ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن بقعة أرضة تتخذ شكلا هندسيا متعدد الاضلاع ، و لها واجهة تشرف على الطريق الغير المعبدة ، و بها بعض البناءات و المنشآت حسب ما يظهر انها كانت مستغلة كمعمل للأحجار و هو متوقف عن نشاطه.

و هي ذات الرسم العقاري عدد T.17614/15 الملك المسمى " أرض امزابي السعدية"، البالغ مساحته الإجمالية 1 هكتارا 37 ارا 50 سنتارا أي ما يعادل 13750 متر مربع ، الكائن بقيلة املال دوار اولاد اعمر

جماعة لحلاف امزاب ، المتكون من ارض فلاحية ، وهو في اسم السيد
"نور الدين مزاري بن محمد" بنسبة حق الملكية النامة 1/1 .

وذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية الصادرة عن
مصلحة المحافظة العقارية لسلطات .



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 لأملاك 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 عن ما يجري و يذكر من جهة مصادر البيوعات من صنف العقار موضوع الخبرة من
حيث تفاصيل الخصائص وجدت في توقعاتها تختلف و تتفاوت قيمتها التجارية فيما
توصف به تحديدا في بيان مواصلة الاضواء عن الموقع و جانب المساحة.

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 بنايات و منشآت ، يتراوح ما بين **600000 درهم و 800000 درهم**
أي بمعدل **700000 درهم للهكتار الواحد**.

و بناءا على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه
و هو **700000 درهم للهكتار الواحد** في تحديد قيمته التجارية الحقيقية.

و حيث أن مجموع مساحة العقار موضوع الطلب تبلغ **1 هكتارا 37 ارا**
و 50 سنتيارا أي ما يعادل 13750 متر مربع.

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

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

$$1 \text{ هكتارا } 37 \text{ ارا } 50 \text{ سنتيارا} \times 700000 \text{ درهم} = 962500 \text{ درهم}$$

" تسعمائة و اثنان و ستون ألف و خمسمائة درهم "

و حيث ان **العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني**
و كونه عرض عدة مرات للبيع بالمزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة **30 %** من
قيمتها الحقيقية ، و ذلك على الشكل التالي :

$$\underline{962500 \text{ درهم}} \times \underline{0.70} = \underline{673750 \text{ درهم}}$$

" ستمائة و ثلاثة و سبعون ألف و سبعمائة و خمسون درهم "

و تنعا للمعطيات المتوفرة السالفة الذكر ، و كذا بناءا على تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت إلى أن الثمن الافتتاحي لسع الارض ذي الرسم العقاري عدد T. 17614/15 للملك المسمى "ارض امزابي السعدية " يمكن تحديده في مبلغ قدره 673750 درهم " ستمائة و ثلاثة و سبعون ألف و سبعمائة و خمسون درهم " كنمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
ويبقى لسعادتكم واسع النظر