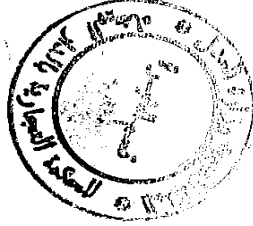


54300



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري .

عدد : 2019/8103/26978 .

القاضي المقرر : الاستاذ نكبي مونير .

المدعى : القرض الفلاحي للمغرب

ذ / بسمات - العراقي

ضد : التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم / ذ

نسخة طبق الاصل .

الحاج عبد الرفيع 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 2019/10/16.

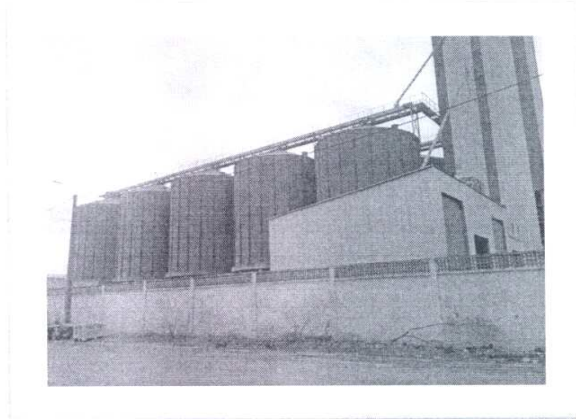
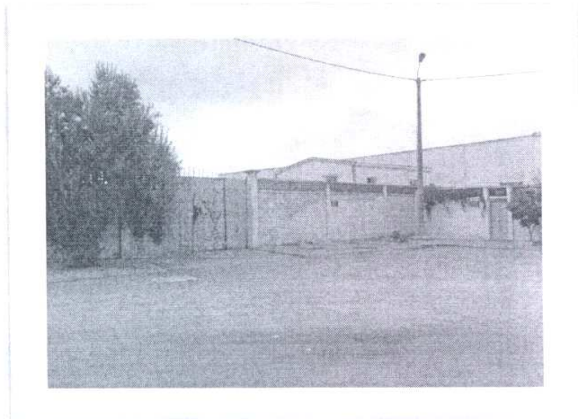
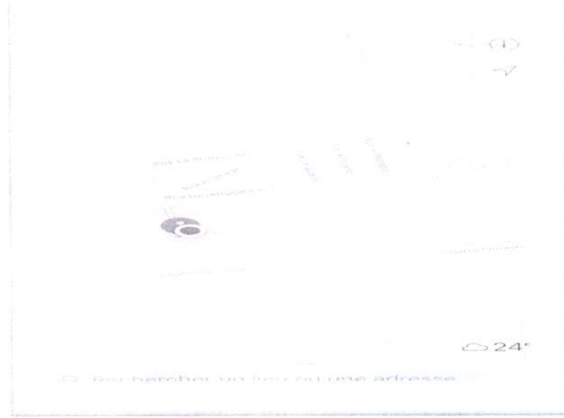
الحاج عبد الرفيع لحلو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

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 2019/8103/26978
القاضي المقرر: الأستاذ نكبي مونير.

نسخة طبق الأصل



سيدي الرئيس،

يسعدني ان اقدم بين ايدي سيادتكم تقرير خبرة منجز و متعلق بالملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه مستوفيا في بياناته المطلعة حول الأبحاث و التحريات التي أنصبت في مضمون مكونات مصادر معرفية المعلومات المتفاعلة في مكونات تفاصيل وقائع النتائج التي اوردت في صلب المهمة التي تمكنت من تحديد فاعليتها.

تقرير خبرة

تمهيد:

بناء على ماهية الأمر القضائي رقم **26978** المؤرخ ب **2019/09/19** في الملف عدد **2019/8103/26978** و ملف التنفيذ رقم **2017/8516/867** الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد كلفت لإنجاز خبرة قضائية تتحدد مهامها في النقاط التالية:

• التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد **18/19291** الكائن بخريبكة.

• تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته و ذكر تحملاته و ذلك 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:

حرصا علي تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي الموما إلى مراجعه 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 **الجمعة 2019/10/11** على الساعة **العاشرة والنصف صباحا** ، حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة

تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الإحداثيات للنقط الجيوديزية للعقار موضوع الخيرة CALCULE DES CONTENENCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي و الخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لمدينة خريكة ، و ذلك قصد تحديد قيمته التجارية انطلاقا من معرفة مكونات المعلومات التي حصلت عليها بناءا على مواصفات العقار موضوع الخيرة الذي وجدته مغلقا ، و قد صادفت هناك السيد "عبدالكريم حريست" بصفته حارس المنشئة المتواجد عليها العقار موضوع الخيرة و اكد لي ان العقار محل التنفيذ مستغل من طرف مالكته { التعاونية الفلاحية لواد زم } و هي مؤسسة متوقفة عن نشاطها و غير مستغلة منذ حوالي سبعة سنوات تقريبا ، حيث كانت تستغل كمخازن للحبوب وفق تعبير حارس الوحدة الصناعية .

و عملا على تفعيل مواصلة و ثيرة المهمة المنوطة بي ، فقد بادرت إلى اتمام و انجاز جوانب عملية الخيرة الموكولة إلى من طرف المحكمة الموقرة على الوجه المطلوب.

ثانيا- الوصف الإجمالي للعقار :

أ - بيان الموقع :

ظهر لي بعد الطواف بكافة أرجاء العقار موضوع الطلب وجنابته الخارجية له، بأنه يتواجد بالمنطقة الصناعية لمدينة خريكة تقاطع زاوية زنقة الانتاج و زنقة الاستثمار ، وله رسم عقارى مسجل تحت عدد T.19291/18 .

ب - وصف المنطقة :

في منطقة تعد صناعية معظم تركيبية بناءاتها بشكل عام تعد هامة و مخصصة كمعامل و مستودعات كبيرة متنوعة الأنشطة الحرفية بها ، و موافقة على احداث عدة اوراش مهنية و هي في تصاعد الاستثمارات بها ، حيث تستقطب و تشغل عددا كبيرا من اليد العاملة المحلية و الجهوية على مواقعها ، مما جعلها محطة أنظار المستثمرين.

و قد ميزها في ذلك موقعها الجد هام الذي يحتضن مختلف المعامل والمقاولات الكبرى والمتوسطة و الصغرى التي تستوعب كافة الطاقات البشرية المتدفقة عليها، وهو ما حفز طموح الراغبين على التوافد عليها بوشيرة جد مضطردة وذلك قصد رصد والبحث عن إنشاء على اراضيها برامج استثمارية في محيطها ، مما واكبتها إحداث حركية اقتصادية وجعل لها مكانة واسعة النطاق على الصعيد المحلي و الجهوي تمثلت في إعداد وتأسيس بها محلات صناعية وتجارية بشكل وافر ، و هو ما جعل مواصلة الإقبال عليها يتزايد بشكل متواصل في ظهور إنجاز بها عدة مؤسسات صناعية صغرى ومتوسطة التي تتخرط بها و تظاهرت بما يعرف ، الشيء الذي بوأ المنطقة أهمية قصوى ازاء اقتناء أو استثمار محلات تجارية بها خصوصا و أنها تتواجد على

محاذاة من بعض التجمعات السكنية ، و كذا على محاذاة من شارع النصر و شارع اريحة.

ج - البيانات الميدانية والتقنية للعقار:

العقار موضوع الخبرة بعد جزءا من بقعة أرضية مشيد عليها وحدة صناعية ووجدتها مغلقة يوم المعاينة و تضم على ارضيتها بنايات و منشآت مستغلة من طرف { التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم } حيث كانت تستغل كمخازن للحبوب ، و قد لاحظت بان هذا العقار محل التنفيذ فهو يتواجد على ارضيته حسب ذكر حارس المنشأة السيد " عبدالكريم حريبت " بناء مخصص للسكن و ميزان ارضي و متبقي منه ارض عارية .

و هو موضوع الرسم العقاري عدد T.19291/18 الملك المسمى " امل 11 م ص الكائن بمدينة خريبكة ، قطعة رقم 11 م ص البالغ مساحته الإجمالية 15 ارا 79 سنتنارا أي ما يعادل 1579 متر مربع ، و هو في اسم " التعاونية الفلاحية المغربية لوادي زم LA COOPERATIVE AGRICOLE MAROCAINE D'OUED – ZEM " بنسبة حق الملكية التامة 1/1 ، و ذلك حسب ما اظهرته نسخة من شهادة الملكية العقارية المؤرخة ب 2018/12/03 و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لمدينة خريبكة.



ثالثا - تحديد الثمن الحقيقي و الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة التي باشرتها على ضوء وقائع العقار موضوع الخبرة و بعد التعرف على وضعيته و طبيعته الحالية و مساحته الإجمالية و حدود معالمه و موقعه الجغرافي المتميز بارتباطه داخل حظيرة الوعاء العقاري للحي الصناعي لمدينة خريبكة و على مظهره الخارجي توجد به بنايات و منشآت مقامة عليه مختلفة و متنوعة على وسائل تصميمه الهندسي.

و تبعا للظروف الاقتصادية والاجتماعية المعاشة بصدد بيانات الخيارات على القدرات الشرائية بدعوى العرض يتجاوز الطلب.

و بعد استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع و الشراء فلم اتوصل في تحديد حجم نماذج عروض بيوعات الاثمان المتداولة فيما يتعلق على تعددية اضاء العقارات.

و عملا على مجريات الأبحاث و التحريات المطلعة التي تمكنت من مواصلتها بالسوق العقارية وحدثها بالغة التعقيد و غير مستقرة بالنسبة للتحويلات و التقلبات القوية على مستوى الأثمان في مجال الاستثمار خاصة عند الفاعلين و المنعشين.

و حيث قمت بعد الجهود المبذولة بناء عن المعاملات التجارية من جانب حقائق البيانات الثابتة للبيوعات المتواصلة و المبرمجة و المخططة بالواضح من مطرح مصلحة الضرائب التابع لها العقار موضوع الخبرة ، و بعد معرفة وقائع مكونات تفاصيل جدول التفويتات و الشراءات وفق المعطيات لعقارات مماثلة في نفس المنطقة يتحدد حول السعر أو الثمن المرجعي و يتراوح حسب مطالب أهمية المواقع ما بين 3000 درهم و 4000 درهم أي بمعدل 3500 للمتر المربع الواحد.

وبناء على الاستنتاجات السالفة الذكر، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه وهو **3500 درهم للمتر المربع الواحد** في تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع الخبرة.

وحيث أن مساحة العقار موضوع المعاينة تبلغ **15 ارا 79 سنتنارا أي ما يمثل 1579 متر مربع .**

وبالتالي فإنني احدد القيمة الحقيقية للعقار موضوع الخبرة اعتمادا على معدل الأثمنة المحصل عليها والواردة أعلاه، وفق العمليات الحسابية التالية:

$$\frac{\text{المساحة الإجمالية}}{\text{العقار}} \times \text{ثمن المتر المربع} = \text{القيمة الحقيقية للعقار}$$

$$\underline{1579 \text{ متر مربع}} \times \underline{3500 \text{ درهم}} = \underline{5526500 \text{ درهم}}$$

" خمسة ملايين وخمسمائة وستة عشرون الف وخمسمائة درهم "

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

$$\underline{5526500 \text{ درهم}} \times 0.75 = \underline{4144875 \text{ درهم}}$$

" اربعة ملايين ومائة اربعة واربعون الف وثمانمائة وخمسة وسبعون درهم "

و اعتبارا للمعطيات وقياسات نتائج المعلومات المتوفرة السالفة الذكر ، و التي استخلصتها اعتمادا على المواصفات التي انصت من جراء فاعلية تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت أن الثمن الافتتاحي لسع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد T.19291/18 للملك المسمى " امل 11 م ص " حددته في مبلغ 4144875 درهم " اربعة ملايين ومائة واربعون الف وثمانمائة وخمسة وسبعون درهم " كثمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزادة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
و يبقى لسعادتكم واسع النظر