

78055

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري .

عدد : 2020/8103/3510 .

القاضي المقرر : الاستاذ نكبي منير .

المدعى : القرض الفلاحي للمغرب .

ذ/ بسمات والعراقي

ذ/

ضد : السيد المكان المصطفى .

نسخة طبق الاصل

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 2020/03/10

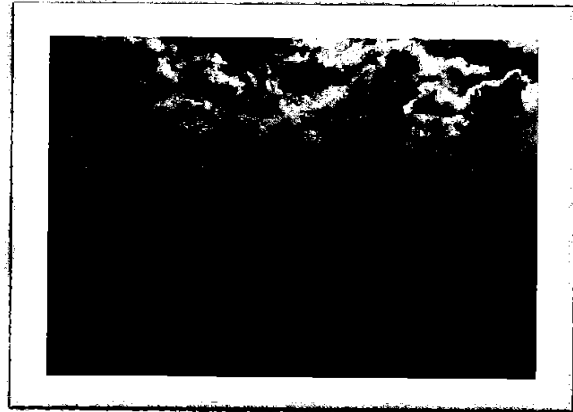
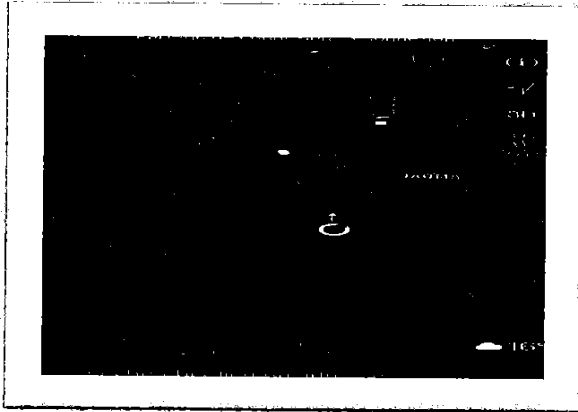
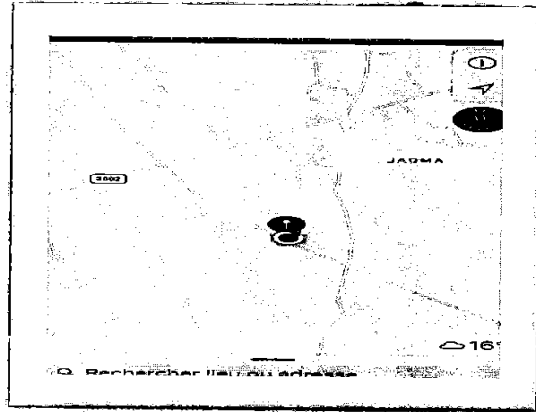
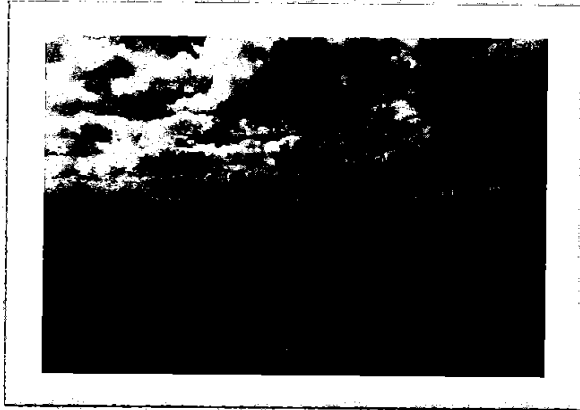
الحاج عبد الرفيق لحلو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

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



الموضوع : خبرة قضائية.
المرجع : ملف عدد 2020/8103/3510.
القاضي المقرر: الأستاذ نكبي مونيير.

نسخة طبق الأصل



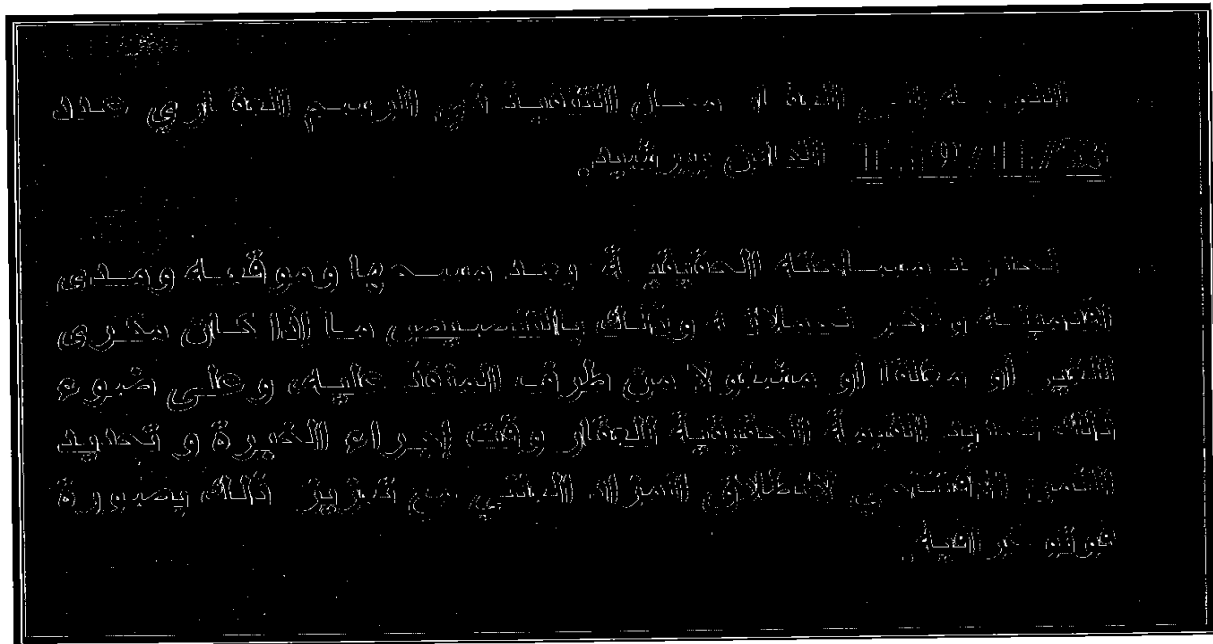
سيدي الرئيس ،

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 أنصت
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 **3510** المؤرخ ب **2020/02/03**
في الملف عدد **2020/8103/3510** و ملف التنفيذ رقم
2020/8516/106 الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد
عينت للقيام بخبرة قضائية تتحدد مهامها في النقاط التالية:



• إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

تمشيا مع تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعته أعلاه ، و تنفيذًا 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 2020/03/06 على الساعة الحادية عشرة 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 لبرشيد ، وقد وجدته عبارة عن أرض فلاحية عارية.

و تفعيلا على تسريع مواصلة وثيرة 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:

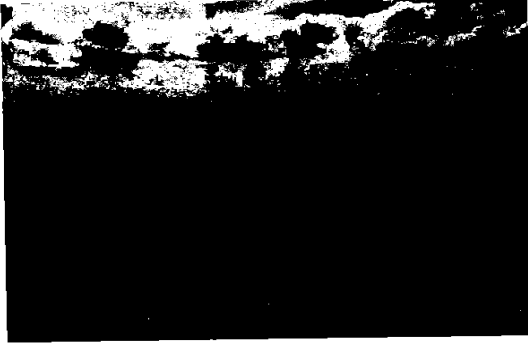
بعد الوقوف بعين المكان موضوع المعاينة و الطواف بكافة أرجائه و جنباته المحيطة به بالاستعانة بواسطة آلة تحديد المواقع GPS ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بدوار بن اتور الجماعة القروية جاقمة اقليم سطات ، و له رسم عقارى مسجل تحت عدد T.19711/53.

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.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن بقعة أرضية فلاحية تتخذ شكلا هندسيا متعدد الاضلاع ، و لها واجهة تشرف على الطريق الغير المعبدة " بسيت" ، و قد وجدتها عارية يوم المعاينة.



و هي ذات الرسم العقاري عدد **T.19711/53** الملك المسمى " أرض الحرشات "، البالغ مساحته الإجمالية **50** أرا **63** سنتارا أي ما يعادل **5063** متر مربع، الكائن بحماة جاقمة، المتكون من أرض فلاحية ، و هي في اسم السيد " المصطفى المكان بن صالح **MOSTAFA EL MOUDANE BEN SALAH** بنسبة حق الملكية **1/1** .

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية المؤرخة بـ 2017/12/27 و الصادرة عن مصلحة المحافظة لبرشيد .

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 للأئمة المتداولة و المعمول بها في تفاصيل السوق لأمالك 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 مواصفات المنطقة.

و من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة التي أجريتها على مفهوم واسع للبحث عن الأئمة المتداولة و المعمول بها فلم تكن محددة في معاييرها ، حيث وجدت قيمة الأسعار في أرضيتها تختلف حسب شكلها الأساسي ، و غير معتادة في توازن الأئمة المتداولة ، و تختلف من جهة درجة أهمية المساحة و الموقع ، و أصبحت تحتضن في الآونة الأخيرة اقبالا في المواصلة للمنعشين و المستثمرين العقاريين على التوافد عليها بوثيرة مقبولة على مواقعها لاقتناء بقع أرضية بها.

و تمشيا مع سياق الأبحاث و التحريات التي قمت في بيانها باستفسار بعض الوسطاء الذين لهم مكانة أساسية في أرجاء السوق العقارية لإيجاد أفضل السبل الكفيلة لمعرفة ما يجري عن قيمتها الحالية على ضوء مصادر البيوعات التي تم تفويتها لعقارات من صنف العقار موضوع الخبرة من حيث الخصائص والمميزات خاصة من جهة المساحة و جانب الموقع و بيان عروض الأئمة ، فقد وجدت أنها تختلف و تتفاوت من حيث تفاعل قيمتها التجارية من حين لآخر عملا على تعددية الاضواء.

و استنادا لمعرفة المعلومات المستخلصة في المنطقة ، فقد توصلت إلى أن ثمن الهكتار الواحد المتداول و السائد بالنسبة للعقار موضوع الخبرة ، يتراوح ما بين **400000 درهم و 600000 درهم أي بمعدل 500000 درهم للهكتار الواحد.**

و بناء على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد معدل الأئمة أعلاه و هو **50000 درهم للهكتار الواحد** في تحديد قيمته التجارية الحالية.

و حيث أن مجموع مساحة العقار موضوع الطلب تبلغ **50 ارا و 63 سنتارا أي ما يعادل 5063 متر مربع.**

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

المساحة الإجمالية	×	ثمن الهكتار	=	القيمة التجارية
الهكتار		الواحد		للأرض.

5063 متر مربع	×	500000 درهم	=	253150 درهم
---------------	---	-------------	---	-------------

٣٣ ماثلان و ثلاثة و خمسون ألف و مائة و خمسون درهم

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

$$253150 \text{ درهم} \times 0.75 = 189862 \text{ درهم}$$

٧٧ مائة و تسعة و ثمانون ألف و ثمانمائة و اثنان و ستون درهم "

و اعتبارا للمعطيات و قياسات نتائج المعلومات المتوفرة
السابقة الذكر و التي استخلصت منها اعتمادا على المواصفات
التي انضمت عليها إجراءات العمليات الحسابية التي توصلت
إليها أعلاه فقد حددت الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع
الخبرة بالمراد العلني ذي الرسم العقاري عدد T.197/11/53
للمالك المسمى " أرض الخرشان " بقيمة في مبلغ قدره
189862 درهم " مائة و تسعة و ثمانون ألف و ثمانمائة و اثنان
و ستون درهم " كثمن و مدخل افتتاحي أساسي لارتطاف
عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على
الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
و يبقى لسعادتك واسع النظر