

١٦٣٣٩

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري .

عدد : 2020/8103/19352 .

القاضي المقرر : الاستاذ نكبي مونير .

ذ/ بسمات - العراقي .

المدعي : القرض الفلاحي للمغرب .

ضد : السيد ابن الرضا نور الدين .

نسخة طبق الأصل

الحاج عبد الرفيع 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

Tél : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

الدار البيضاء في 23/10/2020

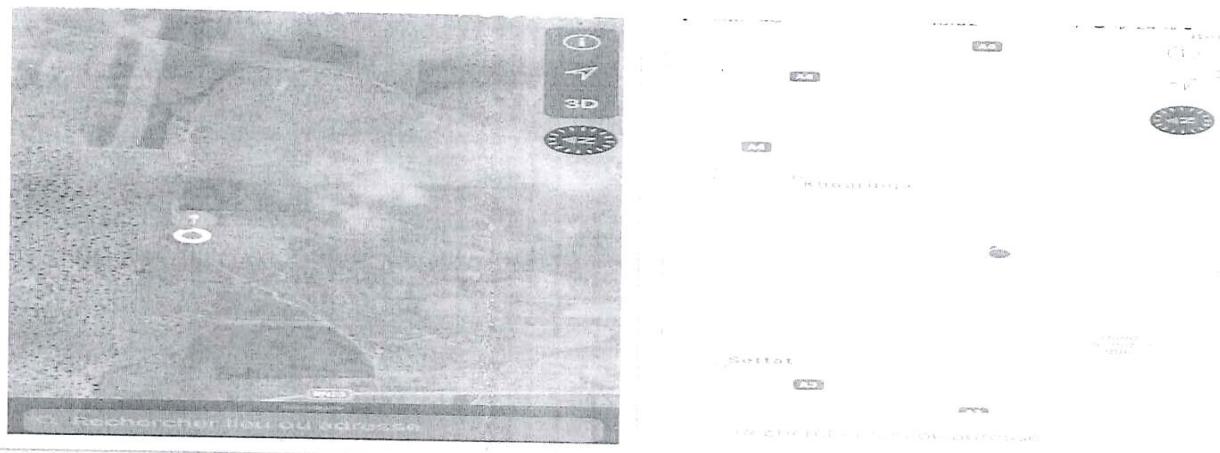
الحاج عبد الرفيع لحلو
خبير ملحق لدى المحاكم
بالمغرب

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 19352/8103.
القاضي المقرر: الأستاذ نكبي مونير.

نسخة طبق الأصل



سيدي الرئيس،

يطيب لي ان اضع بين ايدي سيادتكم تقرير خبرة منجز في الملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه و موضحا في مواصفاته بيانات مصادر الإجراءات المنصبة في وقائع تفاصيل مكونات التحريات المترادفة حول معرفية نتائج المعلومات المطلعة في سياق المهمة التي تمكنت منها بكل المقاييس في شأن عملية الخبرة.

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم 1178 المؤرخ ب 2020/09/28 في الملف عدد 19352 و ملف التنفيذ رقم 2020/8516/1178 الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد عينت للقيام بخبرة قضائية تتحدد مهامها في النقط التالية:

- التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد T.29680/15 الكائن بسطات.
- 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 الحقيقة للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

• إجراءات عملية الخبرة:

أولاً - 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 توصلني بطي المهمة المنوطة بي من طرف المحكمة الموقرة ، فقد انتقلت إلى عين المكان موضوع الطلب **يوم الخميس 22/10/2020 على الساعة الثالثة بعد الزوال** حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة تحديد الموقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الإحداثيات حول النقط الحيدرية للعقار موضوع الخبرة CALCULE DES CONTENANCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي والخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لمدينة سطات ، فقد وجدته عبارة عن بقعة أرضية فلاحة عارية ، تحتوى بداخلها على بناء معد كيت للمحرك مسقف بالواح من الزنك و بحانه نير ، كما تستعمل على حوض للحمل الماء و بعض الأشجار و نباتات الشوكية.

و عملا على تفعيل انحصار تسرع مواصلة وثرة المهمة المنوطة بي فقد سادرت إلى اتمام وقائع مطالب حوانب 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 المحاطة به **الاستعانة بواسطة آلة تحديد الموقع GPS** ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد **بداور الدحامة نبى مسكن جماعة مسکورة اقلیم سطات دائرة البروج ، و له رسم عقاري مسحل تحت عدد T.29680/15.**

ب - وصف المنطقة:

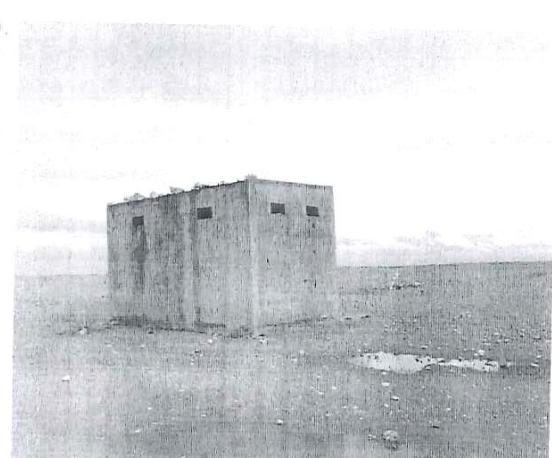
تقع المنطقة في موقع لها صيغة فلاحة بورية أكثر منها سقوية ، تعتمد في إنتاجاتها الزراعية على مياه الأمطار بالدرجة الأولى ، مما يجعل مواصفات محاصيلها الفلاحية تتأثر بالتلقيبات المناخية ، و تخللها بعض الضيغات التي استعملت في استخدام فعاليتها على المياه الجوفية الباطنية عن طريق

٤

حفر الآبار التي يعمد الفلاحون إلى حفرها قصد جلب موارد مائية في الرفع والتنوع من متوهاتهم ومحاصيلهم الفلاحية و يستعملون في كسب حدث قدرات النهوض بشرط مردودياتهم الموسمية الفلاحية في تعزيز اختيار نوعية جودة البذور الكيماوية لرفع و حماية تقوية دخل الإنتاج.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن بقعة أرضية فلاحية محجرة ، تتخذ شكلًا هندسياً مستطيلاً ، وتحتوى على بناء مسقف بالواح من الزنك معد كيت للمحرك وبحانه ثير ، وتشتمل أرضيتها في جزء منها على بعض الأشجار و النباتات الشوكية.



و هي ذات الرسم العقاري عدد **T.29680/15** الملك المسمى "بلاد نور الدين" ، البالغ مساحته الإجمالية **27 هكتاراً 02 ارطاً 17 سنتيراً أي ما يعادل 270217 متراً مربعاً ، الكائن بإقليم سطات دائرة السروح جماعة مسکورة دوار الدحامة نبی مسکن ، المتكون من ارض فلاحة ، وهو في اسم:**

- السيد "نور الدين ابن الرضا بن محمد" بنسبة حق الملكية **1/1**.

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية المؤرخة بـ 2020/08/07 و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لمدينة سطات.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي

للبيع بالامداد المعلن

بالنظر لحقيقة مساحة العقار موضوع الخبرة و طبيعته الفلاحية الراهنة المخططة في عمليات شكله الجغرافي المحيط به و معالم موقعه الجغرافي الذي يتواجد عليه ، و نوعية تربته.

و استناداً للأئمة المتدولة و المعمول بها في تفاصيل مكونات السوق لأملاك عقارية فلاحية في اظهار وثيرة قيمتها خاصة بما في ذلك الاراضي المماثلة و المشابهة للملك موضوع الطلب من حيث الخصائص و المميزات الموصوفة من جانب المساحة بما فيها الموقع المكون في طبيعة شكل نوعية تربته في عملية وضعيتها الحالية.

و من خلال مصادر المعاينة الميدانية و الشاملة التي أجريتها نحو معرفية فاعلية الأئمة المتدولة و المعمول بها و المستظهرة في السوق العقارية فلم تكن معتادة في مراحل البيوعات ، حيث وجدت القيمة التجارية في أرضيتها غير متوازنة في مخطط الموقع و شكل نوعيتها و تتلقى فيه وصول افضلية الاختيارات عن سابقها عوامل التفويتات التي تمت في بيان العروض من جانب ضوء مقدار مقاييس المساحة و نوعية خصوبة التربة ، مما تتولى فيها اختلافات تجارية في سعر قيمة اراضيها حسب المنافسات على اهمية الطلبات من حين للأخر بناءاً على احداث معايير الموقع.

و استناداً الى جانب المعلومات المستخلصة في المنطقة خاصة عند ذوي المعرفة عن سعر الهاكتار الواحد المتداول و السائد بالنسبة للعقار

موضوع الخبرة حسب وضعية المستحقة في عمليته ، وحدته بتراتج ما بين 40000 درهم و 60000 درهم أي بمعدل 50000 درهم للهكتار الواحد.

وحيث أن مجموع مساحة العقار موضوع الطلب تبلغ 27 هكتاراً و 02 أرارات و 17 سنتياراً أي ما يعادل 270217 متر مربع.

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

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

الواحد. للعقار.

$$27 \text{ هكتاراً} \times 17 \text{ سنتياراً} \times 50000 \text{ درهم} = 1351085 \text{ درهم}$$

"مليون و ثلاثة و واحد و خمسون ألف و خمسة و ثمانون درهم"

وحيث أن العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة 30% من قيمته المحصل عليها ، و ذلك على الشكل التالي:

$$945760 \text{ درهم} = 0.70 \times 1351085 \text{ درهم}$$

"تسعمائة و خمسة و أربعون ألف و سبعمائة و ستون درهم"

و تبعاً للمعطيات المتوفرة السالفة الذكر ، و كذا بناءاً على تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت إلى أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار المدعاو " بlad نور الدين " موضوع الرسم العقاري عدد T. 29680/15 يمكن تحديده في مبلغ قدره 945760 درهم " تسعمائة و خمسة وأربعون ألف و سعمائة و ستون درهم " كثمن و مدخل افتتاحي أساسى لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
و يبقى لسعادتكم واسع النظر