

54297
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف عدد : 2021/8103/21508 .

القاضي المقرر : الاستاذ الحيلولي اعمر

ذ/ بسمات - العراقي .

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب .

ضد : شركة بناء ماندالاي .

نسخة طبق الأصل

الحاج عبد الرفيق لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermenté prés
Les Tribunaux du Maroc

5 bis , Rue Jean chelle 1^{ER} Etage
HAY OISIS CASABLANCA

الهاتف : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

زنقة جون شيل رقم 5 مكرر الطابق الاول
حي الوازيس الدار البيضاء

الدار البيضاء في 2021/09/07

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 2021/8103/21508.
الطالب : القرض الفلاحي للمغرب تتوب عنه الاستاذة
{ بسمات - العراقي }.
المطلوب ضده : شركة بناء ماندالاي.
القاضي المقرر : الأستاذ الحيلولي اعمر.

نسخة طبق الاصل





سيدي الرئيس ،

يسعدني ان اضع بين ايدي سيادتكم تقرير خبرة يتعلق بالملف ذي المرجع الموماً إليه أعلاه ، اعددت فيه المباحثات المطلعة حول تفعيل مواصفات المعلومات و الدراسات المنجزة في معرفية نتائج المهمة التي تمكنت منها وفق الشروط المطلوبة.

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم 21508 المؤرخ ب 2021/07/13 في الملف عدد 2021/8103/21508 و ملف التنفيذ

رقم 2017/8516/456 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.34650/53 الكائن ببرشيد.

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

تمشيا مع تطبيق العمل بالمقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعه 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 الاثنين 2021/09/06 على الساعة الحادية عشرة صباحا ، حيث تمكنت من الوقوف على موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما أخذت نقط الإحداثيات للنقط الجيوديزية للعقار موضوع الخبرة CALCULE DES

CONTENENCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي و الخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لبرشيد ، و ذلك لمواصلة العمل في بيان التعرف على المواصفات سعيًا لمعاينة العقار موضوع الخبرة حيث وجدته عبارة عن شقة سكنية مغلقة و تتواجد بالطابق الاول.

و بعدها فقد قمت بتسريع اتمام وثيرة المهمة المنوطة بي ، حيث بادرت للقيام بالعمل على تطبيق معايير مقتضيات المهمة الموكولة إلى من طرف المحكمة الموقرة.



ثانيا - الوصف الإجمالي للعقار:

أ - بيان الموقع:

بعد الوقوف بعين المكان موضوع الطلب و الطواف بكافة أرجائه و جنباته الخارجية له ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بالعمارة رقم 6 الطابق

الاول الشقة مدينة برشيد ، وله رسم عقاري مسجل تحت عدد
T.34650/53 الملك المسمى " دار الفتح 6/62 " ."



ب - وصف المنطقة:

يتواجد العقار موضوع الخبرة ضمن منطقة سكنية حديثة العهد و قد بدأت في الآونة الأخيرة تشهد قفزة عمرانية على مستوى بنيتها التحتية ، حيث ظهرت في مؤهلاتها خلق و انشاء تجمعات و مركبات سكنية و فضاءات متنوعة و هي على وجه الخصوص تكتسي طابع اجتماعي و اقتصادي و بيئي في جميع المجالات ... و قد توالى على يد قدرات المنعشين و المستثمرين العقاريين و احاطت بها الاستثمارات بكل الجوانب عبر اقتناء بقع أرضية بها و قامت في تأسيسها تصفية بناءات حديث العهد و اعددت بالمنطقة مواصلة حركية متميزة و هي واقعة على مقربة من بعض الأحياء السكنية و هو ما أكسبها شهرة واسعة النطاق و حفز طموح الوافدين عليها من كل حدب و صوب على التوافد عليها لاقتناء بها محلات سكنية أو تجارية بوثيرة جد مضطربة.

كما أصبحت تحتضن معظم المرافق الاقتصادية و الاجتماعية و كذا العديد من المحلات التجارية المتنوعة الأنشطة ، مما جعلها تكتسي بصورة واضحة أهمية بالغة في عملية تنميتها الاقتصادية و الاجتماعية بشكل كبير حيث يتضح تعد قطبا سكنيا بامتياز.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن شقة سكنية وجدت مغلقة يوم المعايينة ، تتواجد بالطابق الاول لبنانية تتألف من طابق سفلي و ثلاثة طوابق علوية و سطح.

و هي ذات الرسم العقاري عدد T.34650/53 الملك المسمى " دار الفتح 6/62 " المتكون من:

❖ القسم المفرزة رقم 8 ، البالغ مساحتها الإجمالية 80 سنتيارا أي ما يعادل 80 متر مربع ، و المشتملة على شقة بالطابق الاول.

❖ 10000/862 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الاصلي عدد 53/23704 المتكون من العمارة الكائنة ببرشيد.

- و هو في اسم شركة بناء ماندالاي LA SOCIETE MANDALAY CONSTRUCTION " بنسبة حق الملكية التامة 1/1.

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية المشتركة المؤرخة ب 2017/10/04 و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد.

- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

و من جانب المعاينة الميدانية و الشاملة التي اجريتها على مستوى
الوضعية الخارجية للبنية المتواجدة بها الشقة موضوع الطلب بشكل
فعال ، و نظرا لعدم تمكني من معرفة مرافقها و مشتملات مكوناتها
الداخلية في بيان وضعية درجة صيانتها ، اما من جهة المعاينة الخارجية
لها ظهر لي على وجه الخصوص في مواصفات بنائها ، اجريت عليها
مواد لابس بها على هيكلتها ، التي توالت على نوعية مستوى بناءها.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الانطلاق المزداد العلني:

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة و حالة بنائه الخارجية له ،
و خضوعه لشروط و تحملات نظام قانون الملكية المشتركة رقم
18 - 00.

و اعتبارا للظروف الاقتصادية الاجتماعية المعاشة من جانب
بياناتها في المنطقة كثرت فيها الخيارات و الاذواق المتعددة على
انجازات اعتاب شققها ، التي اظهرت بالكثير العروض تفوق قوة
الطلبات الشرائية.

و بعد استفسار بعض الوسطاء و الوكالات المختصة في مجال
المعاملات العقارية كالبيع و الشراء فلم اتمكن من بيان نماذج نقاط
تداولات لبيوعات الاثمان السائدة في حدث تعددية معايير المواقع التي
تتواجد فيها ، تختلف في مقادر تركيبة قياسات المساحة
و جودة درجة الصيانة المعدودة بها.

و عملا على مواصلة الابحاث المطلعة حول اجواء السوق العقارية وجدها بالغة التعقيد و غير مستقرة في مصادر التحولات و الاضطرابات القوية التي اظهرت خلال سعر الأثمان في مجال الاستثمار خاصة عند الفاعلين و المنعشين العقاريين.

و اعتمادا في عدد بيانات المعلومات الموصوفة في المنطقة ، فقد توصلت على ان ثمن المتر المربع الواحد المغطى المتداول العمل به بالنسبة للعقار موضوع الخبرة ، يتراوح ما بين **3000 درهم** و **5000 درهم** أي بمعدل **4000 درهم للمتر المربع الواحد المغطى**.

و بناء على الاستنتاجات من قبل الابحاث ، فسأقوم باعتماد معدل قيمة الأثمان أعلاه و هو **4000 درهم للمتر المربع الواحد المغطى** في تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع الطلب.

و حيث أن مساحة العقار موضوع الخبرة تبلغ **80 سنتيارا** أي ما يعادل **80 متر مربع**.

و بالتالي فإنني احدد القيمة التجارية الوقتية لعقار موضوع الطلب ، على قاعدة العملية الحسابية التالية:

$$\text{المساحة الإجمالية للشقة} \times \text{ثمن المتر المربع الواحد المغطى} = \text{القيمة التجارية للشقة}$$

$$80 \text{ متر مربع} \times 4000 \text{ درهم} = 320000 \text{ درهم}$$

" ثلاثمائة وعشرون ألف درهم "

و حيث أن العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني، فسأقوم بخصم نسبة **35%** من قيمته الحسابية ، و ذلك على الشكل التالي:

$$320000 \text{ درهم} \times 0.65 = 208000 \text{ درهم.}$$

" مائتان و ثمانية الف درهم "

و اعتبارا لقياسات نتائج المعلومات المتوفرة السالفة الذكر ، التي استخلصتها فيما هو محدث من جهة المواصفات الخارجية للشقة ، حول مواصلة تحرير العمليات الحسابية ، في معادلة الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة مبدئيا بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد **T.34650/53 للملك المسمى " دار الفتح 6/62 " حددته في مبلغ قدره 208000 درهم " مائتان وثمانية الف درهم " كثمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايادة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.**

هذا ما توصلت إليه من نتائج
و يبقى لسعادتك واسع النظر