

54379

المملكة المغربية
المحكمة التجارية
القسم الاستعجالي
الأوامر المدنية على طلبات
ورد بتاريخ 27 يناير 2020

حسن قطاس
خبير قضائي في المعاينات العقارية
17 درب العرصة سيدي ايوب مراكش
الهاتف: 06 05 17 28 56

حسن قطاس
خبير قضائي في المعاينات العقارية

مراكش في 18 يناير 2021

تقرير خبرة

نسخة
طيف العمل

م ا ف: ا و ا م ر

رق م: 2020/8103/216

صدر بتاريخ: 31 يناير 2020

من طرف: المحكمة التجارية بمراكش

برئاسة: الأستاذة فوزية الزواكي نيابة عن السيد رئيس المحكمة

بناءً على طلب البنك المغربي للتجارة و الصناعة

بواسطة: الاستاذتين الفاسي الفهري و اسماء العراقي

المحامين بهيئة الدار البيضاء

✓

مراكش في 18 يناير 2021

السيد المحترم رئيس المحكمة التجارية بمراكش
السادة القضاة المحترمين

تقرير خبرة

المرجع

ملف: اوامر

رقم: 2020/8103/216

صدر: 2020/01/31

بناء على الامر الصادر عن محكمكم الموقرة بتاريخ 31 يناير 2020 ملف اوامر رقم 2020/8103/216 المشار إليه بالمرجع طرته

بناء على طلب البنك المغربي للتجارة و الصناعة في شخص ممثله القانوني

تنوب عنه الاستاذتين بسمات الفاسي فهري و اسماء العراقي المحاميتين بهيئة الدار البيضاء

القاضي بإجراء خبرة في النقاط الآتية:

- الانتقال الى العقار المدعو " كريم " موضوع الرسم العقاري عدد 34842/م. بالاحواز تسلطانت مراكش في اطار ملف الحجز التنفيذي عدد 2017/439 و تحديد ثمن افتتاحي جديد للبيع مع الاخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة.

- و بناء على الامر المؤرخ في 2020/10/09 القاضي بتعييني لاجراء هذه المهمة بدل الخبير المعين في الموضوع سابقا و الذي تقدم بطلب استبداله.

اتشرف ان اعرض على انظاركم ما يلي:

انه بعد اجراء التحريات و بعد الاطلاع على المعطيات المتوفرة، تم الانتقال الى عين المكان صحبة السيدين محمد الزعر و فيصل النجار عن الاستاذتين السالفتين الذكر و ذلك بتاريخ 2021/01/14 زوالا، و اسفرت المعاينة على ما سيأتي ذكره:

معاينة العقار

يتواجد العقار موضوع الخبرة و الصك العقاري عدد 34842/م على ضوء ما تم الارشاد اليه من طرف السيدين السالفين الذكر الزعر محمد و فيصل النجار بتسلطانت احواز مراكش على بعد حوالي 10 كلم بطريق اوريكة في غياب تصميم لهذا العقار بمضمون الملف يوضح موقعه طبوغرافيا.

ان هذا العقار عبارة عن بقعة ارضية، لوحظت انها محاطة بسور علوه يفوق قامة الانسان، به باب رئيسي مفتوح غربا نحو طريق اوريقة و آخر ثانوي مفتوح شرقا. و ان هذه البقعة تشتمل على مجموعة من الاشجار بعضها مثمر صنف البرتقال. كما انها تشتمل على مجموعة من البنايات، اهمها عبارة عن مجموعة من الغرف المشيدة على مستوى الطابق الارضي بشكل دائري، و يتوسطهم مسبح فارغ من الماء و غير مجهز. كما تشتمل البقعة على مسبح كبير بالتهنية الخارجية و على بئر و صهريج. و الملاحظ ان هذه المنشآت تكتسي طابعا سياحيا حسب المعايير البصرية، و هي اهم البنايات المشيدة بالعقار، غير ان البنايات الرئيسية لم تكتمل، و هي متوقفة على مستوى الاشغال الكبرى، و ينقصها التجهيز و التهنية.

التمن الانطلاقي للبيع المقترح

لوحظ ان البنايات و التجهيز التي يشتمل عليها العقار يمكن اعتبارها من خلال المعايير انها بمثابة استثمار للحصول على دخل في الميدان السياحي. و لوحظ ان الحيز الاكبر من مساحة العقار بالجهة الخلفية الموالية للشرق قابل للاستغلال في الميدان الفلاحي، او لاجداث بقع ارضية للبناء على شكل فيلات او ما شابه ذلك مقارنة بالمثل. و يتبين استنادا لهذه المعطيات ان نوعية الاستخدام و الاستغلال بالعقار قابلة للتغيير. و ان الراغب في الشراء قد يستهدف هذا التصور بتغيير الاستغلال او بجعله يكتسي طرازا معماريا حديث العهد بدل الموجود حاليا بالعقار. أي انه يمكن حذف البنايات الموجودة، و الابقاء فقط على المرافق المائية الموجودة و على باقي الخدمات من كهرباء و ما يتابع ذلك.

انه على ضوء هذه البيانات، نلاحظ ان العقار موضوع الخبرة قابل لجلب فوائد مادية و تحويل هذه الفوائد الى مؤشرات لقيمة تقديرية. هذه القيمة و حسب التمن الافتتاحي المراد تخفيضه و الذي حدد سابقا في مبلغ 49.000.000 درهم بحيث تعذر البيع انطلاقا منه، نلاحظ انه بخضم القيمة الذاتية للمنشآت الموجودة بالعقار المقدرة بحوالي 3.000.000 درهم من هذا المبلغ، سيبقى كتمن انطلاقي للارض ما يعادل حوالي 460 درهم للمتر المربع. و نلاحظ من خلال ذلك ان قيمة البنايات الموجودة تاتي في الدرجة الثانية مقارنة مع قيمة الارض. و نلاحظ ان قيمة المتر المربع المبنية ليست مرتفعة اعتبارا للموقع المميز للعقار و للخدمات المتوفرة و ان تعذر البيع قد لا يعزى لارتفاع التمن، بل لركود الحركة التجارية السوقية في ميدان العقار من هذا الحجم.

لذلك، و بما ان حالة المبنى و طريقة البناء بخصوص المنشآت المعمارية الموجودة بالعقار معرضة للاستهلاك محاسيبا، باعتبار ان لها عمر افتراضي و باعتبار ان تاريخ بنائها ليس حديث العهد و انها معرضة للعوامل الطبيعية نظرا لتوقف اشغالها على مستوى الاشغال الكبرى و بدون حماية من هذه العوامل، فاني اقترح اعتبارا لهذه المعطيات مبلغا جديدا كتمن انطلاقي للبيع محدد في مبلغ 40.000.000,00 درهم. اربعون مليون درهم.

و به أنهي مهمتي، و لمحمتكم الموقرة واسع النظر.

الامضاء و الطابع

حسن فطاس
مدير قضائي في المعايير العقارية
مراكش