

76307

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري

عدد : 2020/8103/6534

القاضي المقرر : الاستاذ مونيير نكبي

24 JUL 2020

ذ / بسمات - العراقي
ذ /

المدعي : القرض الفلاحي للمغرب
ضد : السيد ناجي عبد الرحيم

الحاج عبد الرفيح لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermentée prés
Les Tribunaux du Maroc

نسخة طبق الأصل

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 2020/07/22

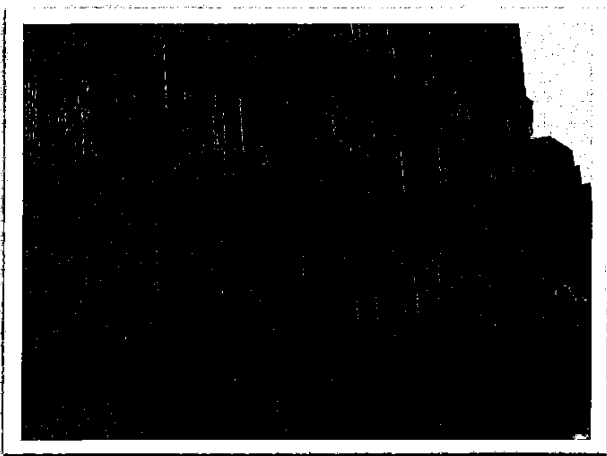
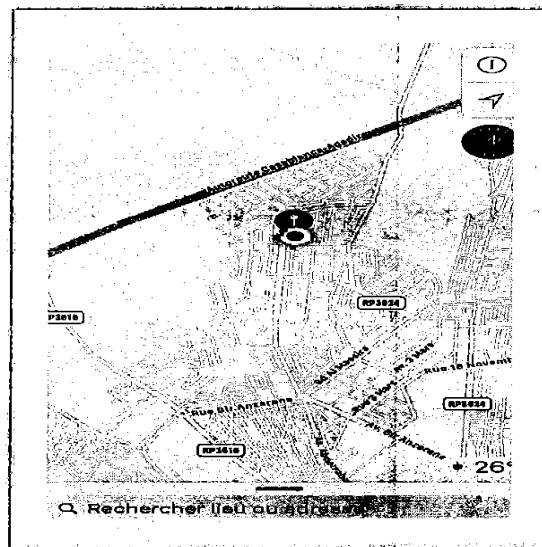
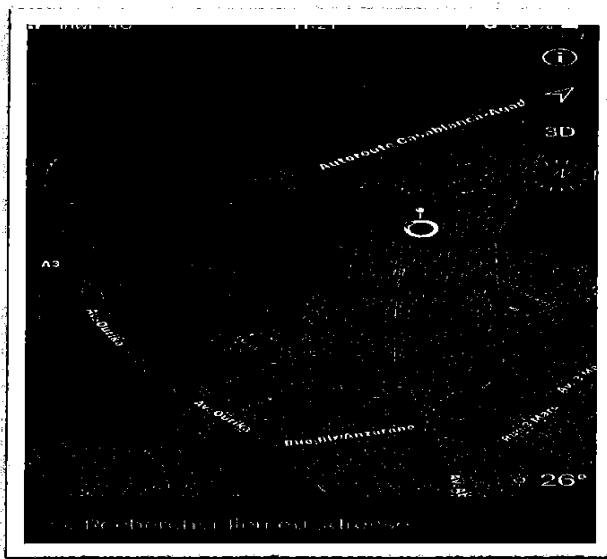
الحاج عبد الرفيح لطلو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول
الهاتف : 06 61 78 90 80

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

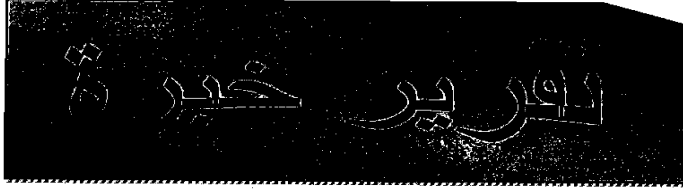
الموضوع : خبرة قضائية.
المرجع : ملف عدد 2020/8103/6534.
القاضي المقرر: الأستاذ نكبي مونير.

نسخة طبق الأصل



سيدي الرئيس ،

يشرفني ان اضع بين ايدي سيادتكم تقرير خبرة منجز و متعلق بالملف
ذي المراجع المشار إليها أعلاه مشيرا في بياناته الأبحاث التي أنصبت فيه
بالوضوح بناء على وقائع مكونات التحريات المطلعة من خلال تفاصيل
المعلومات المتعارف عليها بشكل واضح على ضوء الاستنتاجات في نتائج
المهمة التي تمكنت من مواصلة تفاعلها.



تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم **6534** المؤرخ ب **2020/02/27**
في الملف عدد **2020/8103/6534** و ملف التنفيذ رقم
2020/8516/386 الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ،
فقد عينت للقيام بخبرة قضائية تتحدد مهامها في النقاط التالية:

النتيجة التي انطار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد
T.44338/15 الكائن بسطات.

تحديد مساحات الحقة الحقيقية بعد مسحها وموقعها ومدى
الديمومة وتذكر احتمالاته وذلك بالتصميم ما إذا كان مكرى
التغير أو مظلما أو مشغولا من طرف الممنفذ عليه، وعلى ضوء
ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد
الأسس الافتتاحي للإطلاق المراد المطالب مع تعزيز ذلك بصورة
مؤشورة عليه.



• إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

تماشيا مع تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعته أعلاه ، و تنفيذاً 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 الثلاثاء 2020/07/22 على الساعة الحادية عشرة و النصف 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 لسلطات ، **وذلك للعمل على ضرورة مواصلة تسجيل أعمال التعريف على مواصفات العقار موضوع الخبرة حيث وجدته عبارة عن شقة سكنية تتأخر بالطابق الأول ، و بعد طريق باب الشقة خرجت عبدي السيدة "حفيظة الأدريسى" الجاملة لبطاقة التعريف الوطنية عدد N315564 صالحة لما إلى غاية تاريخ 2021-08-23 بصفتها زوجة السيد عبد الرحيم ناجي حسب ذكرها ، و بعد استفسارها عن المعنى بالأمر فقد أكدت لي بأنه طريق الفراش.**

و عملا على تسريع مواصلة وثيرة المهمة المنوطة بي فقد بادرت إلى اتمام و انجاز ابحاث محتوى عملية الخبرة الموكولة لي من طرف المحكمة الموقرة على الوجه المطلوب.

ثانيا - الوصف الإجمالي للعقار:

أ - بيان الموقع:

بعد الوقوف بعين المكان موضوع الطلب و الطواف بكافة أرجائه و جنباته الخارجية له بالاستعانة بواسطة آلة تحديد المواقع GPS ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد **بتجزئة مجمع الخير رقم البقعة 1563 الطابق الاول مدينة سطات ، و له رسم عقاري مسجل تحت عدد T.44338/15 الملك المسمى " مجمع الخير رقم 1667 - 3 "**.

ب - وصف المنطقة:

في منطقة سكنية شعبية اجتماعية حديثة العهد ، معظم بناياتها عمودية خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، مما جعلها تعد قطبا سكنيا بالغ الأهمية في زيادة عدد بناءاتها و حققت نموا كبيرا في إطار تنظيم الازدهار العمراني الذي تواكبه مدينة سطات ، و احدثت فيها ظهور بنايات سكنية ذات تصاميم موحدة و متشابهة انشأت فيها انماط هندسية جيدة ، و اخرى منها في طور الانجازات حيث اقيمت لتلبية الطلبات المترددة على احيائها و التي شهدت فيها اقبالا هاما على الصعيد المحلي و الجهوي إذ توجد على مقربة من شارع " بنر انزران " و شارع " عبدالرحمان السكيرج " ... ، كما تقع على محاذاة من بعض الاحياء السكنية { حي سيدي عبد الكريم ، و مجمع الخير ... } و هو ما جعلها تتلقى مكانة جيدة و واسعة النطاق.

و تحتضن معظم المرافق الاقتصادية و الاجتماعية ، على نحو تنمية المنطقة ، مما حفز طموح الراغبين و الوافدين عليها من كل حذب و صوب على اقتناء أو كراء محلات سكنية أو تجارية بها بوثيرة جد متزايدة.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن شقة سكنية مستغلة استغلالا فعليان من طرف المعني بالأمر السيد عبدالرحيم ناجي و ذلك حسب تأكيد زوجته التي صافتها هناك و المسماة " حفظة الادريسي " و تتواجد بالطابق الاول في بناية عمودية تتكون حسب مظهرها الخارجي من طابق سفلي و ثلاثة طوابق علوية و سطح.

و هي ذات الرسم العقاري عدد T.44338/15 الملك المسمى " مجمع الخير 1667 - 3 " و المتكون من:

- القسم المفرزة رقم 5A-5 البالغ مساحتها الإجمالية 65 سنتارا أي ما يعادل 65 متر مربع ، و المشتملة على شقة بالطابق الاول.

- 153/18.38 من ارض العمارة ، و 10000/12015 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الاصلي عدد 53/35490 المتكون من العمارة الكائنة بسطات تجزئة مجمع الخير 1667-3 ، و هو في اسم السيد عبد الرحيم ناجي ABDERRAHIM NAJI بنسبة حق الملكية التامة 1/1.



وذلك حسب ما جاء في تفاصيل نسخة من شهادة الملكية
الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لسلطات.

← ويمكن تحديد عدد مرافقها حسب ما جاء في تصريحات
السيدة "حفيظة الادريسي" التي صادفتها هناك يوم المعاينة
كما يلي:

- قاعة (صالون).
- غرفتين.
- مطبخ.
- مرحاض.
- بهو.

- حالة البناء والتجهيز ودرجة
الصيانة والرفاهية:

من خلال القيام بالمعاينة الميدانية و الشاملة و البحث الذي أجرته
على مستوى البيانات الخارجية لبناء البناية المتواجدة بها الشقة
موضوع الطلب بشكل فعال في اسوسيتها ، و نظرا لعدم مواصلة
معرفة ما يتعلق عن درجة صيانتها و عدد مرافق مكوناتها الداخلية مما
استحال علي تحديدها في اعتراض زوجة المعني بالامر ، و عملا على
المعاينة الخارجية لها ظهر لي ان حالة بنائها على وجه الخصوص لا بأس بها
، استعملت فيها مواد عادية من حيث نوعية تصميمها.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي
للبيع بالمزاد العلني:

بالنظر لمساحة الشقة موضوع الخبرة و حالة بنائها الخارجية،
و خضوعها لشروط و تحملات نظام قانون الملكية المشتركة رقم **18 - 00**.

و تبعا للظروف الاقتصادية و الاجتماعية المنصبة بالكامل في مصادر القيمة
التجارية باعتبار الطلبات في السوق التي تتوالى فيه الخيارات التي أحدثت
فيما يحقق القدرات الشرائية.

و بعد استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع و الشراء بعد كل الوسائل فلم اتمكن من معرفة نماذج البيوعات المتداولة في صيغة تعددية الاختيارات على واقع اضاء العقارات المتواجدة بشكل واضح على الوجه الخصوص تتجاوز فيها اختلافات و منافسات قوية في تفعيل طبيعة درجة قيمتها التجارية من جهة الموقع و مقدار المساحة و اهمية الصيانة.

و عملا على مطلع معرفية الأبحاث و التحريات الصادرة و المطلعة في السوق العقارية اعتمادا على مستويات مستحققاتها وجدتها بالغة التعقيد و غير مستقرة بالنسبة للتحويلات و التقلبات القوية عن مصادر فاعلية الاثمنة في مجال الاستثمار.

مما لا يخفى فقد توصلت الى ان المتر المربع الواحد المعطى للعقار موضوع المعايير بالمقارنة مع وصف العقارات المماثلة له من جهة الموقع في نفس المنطقة من حيث الخصائص والمميزات تتراوح حسب أهمية المواقع ما بين 4000 درهم و 6000 درهم أي بمعدل 5000 درهم للمتر المربع الواحد المعطى حسب حالته الراهنة.

و من خلال تواصل الاستنتاجات المستظهرة السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد مبلغ **5000 درهم للمتر المربع الواحد المعطى** في تحديد قيمته التجارية الحالية الحقيقية.

وحيث أن مساحة الشقة موضوع الطلب تبلغ **65 سنتنار أي ما يعادل 65 متر مربع.**

وبالتالي فإنني احدد القيمة التجارية الوقتية للعقار موضوع الطلب بناء على استنتاجات العمليات الحسابية التالية:

$$\text{المساحة الإجمالية} \times \text{نم المتر المربع} = \text{القيمة التجارية للشقة} \\ \text{الوقتية للشقة} \quad \text{الواحد المعطى}$$

$$65 \text{ متر مربع} \times 5000 \text{ درهم} = 325000 \text{ درهم}$$

٣٧ ثلاثمائة و خمسة و عشرون ألف درهم

و حيث أن الشقة موضوع الخبرة سيتم بيعها عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة 20 % من قيمتها التجارية الحالية ، وذلك على الشكل التالي :

$$\underline{325000 \text{ درهم}} \times \underline{0.80} = \underline{260000 \text{ درهم}}$$

٣٧ مائتان و ستون ألف درهم

و اعتبارا للمعطيات و المعلومات المتوفرة السابقة الذكر، اعتمادا على ما يبيته من جراء تحرير العمليات الحسابية المتبعة أعلاه، فقد توصلت أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد T.44338/15 المالك المسمى "مجمع الخبر 3-1667" يمكن تجديده في مبلغ قدره 260000 درهم "مائتان و ستون ألف درهم"، كنمن و مدخل افتتاحي أساسي لانبطالاف عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسم العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
ويبقى لسعادتكم واسع النظر