

56150

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري .

عدد : 2020/8103/11109 .

القاضي المقرر : الاستاذ امرو الحيلولي .

المدعى : القرض الفلاحي للمغرب . ذ/ بسمات و العراقي

ضد : السيد طيان علي .

نسخة طبق الأصل

الحاج عبد الرفيق لعلو

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 مكر الطابق الاول
حي الوازيس الدار البيضاء

الهاتف : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

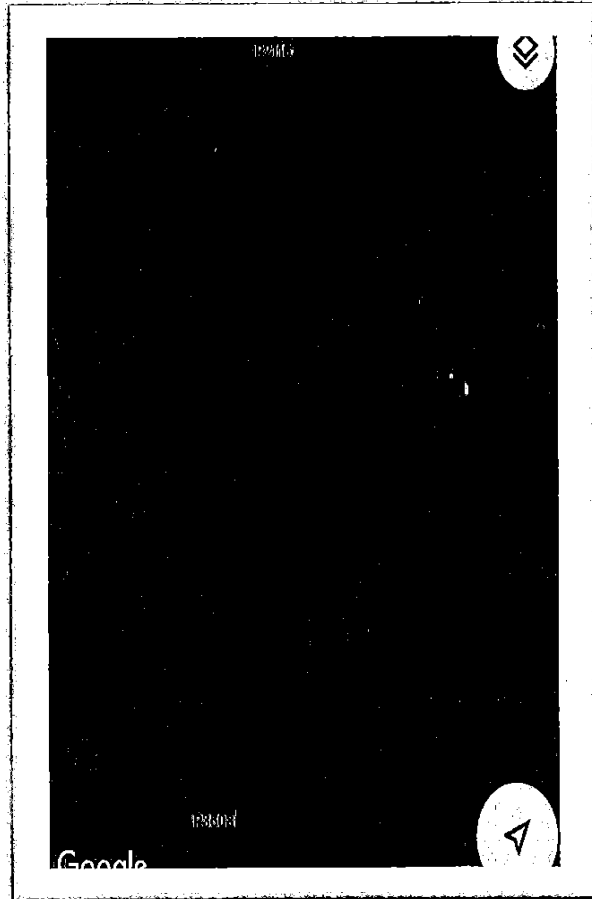
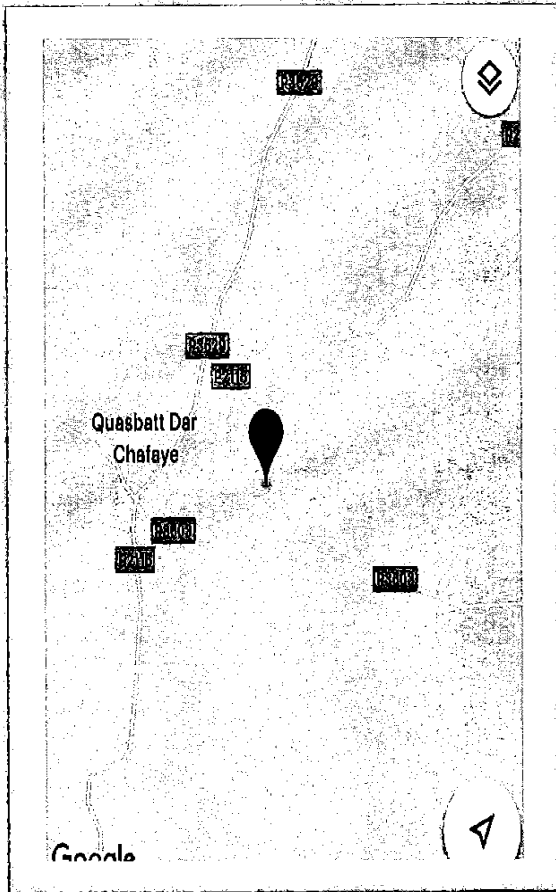
الدار البيضاء في 2020/09/04

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



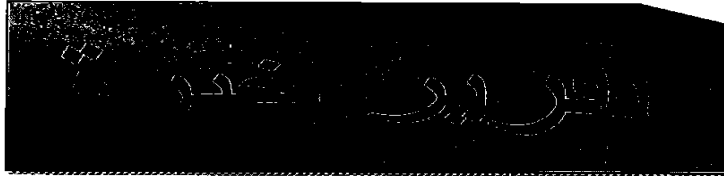
الموضوع : خبرة قضائية.
المرجع : ملف عدد 2020/8103/11109.
القاضي المقرر : الأستاذ عمرو الحيلولي.

نسخة طبق الأصل



سيدي الرئيس،

يطيب لي ان اضع بين ايدي سيادتكم تقرير خبرة منجز في الملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه المنصب نتاجه في بيانات مصادر اجراءات تفاصيل معرفية مواصفات المباحثات المرتبطة تحديدا نحوى صياغة تحريات علمية الخبرة.



تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم **11109** المؤرخ ب **2020/07/09** في الملف عدد **2020/8103/11109** و ملف التنفيذ رقم **2018/8516/635** 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.S/446/AD** الخائن بسجلات

تحديد مساحته الحقيقية بمساحة مساحتها وموقعه ومدى أهميته وذكر احتمالاته وذلك بالتنسيق مع ما إذا كان مكرى التغيير أو ملكاً أو مشمولاً من طرق التملك عادية، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت اجراء الخبرة وتحديد الميزان الإجمالي المزداد الفعلي مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية

• إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

تمشيا مع تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعه 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 **الخميس 2020/09/03 على الساعة الثالثة بعد الزوال** 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 ، و ذلك قصد معرفة مصادر معلومات مواصفات العقار ، و بعد الوقوف عليه في بيان وقائع تفصيله **فقد وجدته عبارة عن بقعة أرضية فلاحية ذات مساحة شاسعة.**

و عملا على تسريع مواصلة وثرة المهمة المنوطة بي فقد بادرت إلى إتمام وقائع 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 الطلب و الطواف بكافة أرجائه و جنباته المحيطة ، يظهر أنه يتواجد **بدائرة البروج ، قبيلة بني مسكين ، فرقة اولاد العقارية جماعة دار الشافعي اقليم سطات ، و له رسم عقاري مسجل تحت عدد T.5446/D للملك المسمى "ضرع الطابشة".**

ب - وصف المنطقة :

في منطقة فلاحية لها صبغة بورية أكثر منها سقوية ، تعتمد في إنتاجاتها الزراعة على مياه الأمطار بالدرجة الأولى، مما يجعل محاصيلها الفلاحية تتأثر بالتقلبات

المناخية، وتتخللها بعض الضيعات التي ترتكز وتتعلق في فلاحتها على المياه الجوفية الباطنية عن طريق حفر الآبار التي يعتمد الفلاحون إلى حفرها قصد جلب موارد مائية في الرفع والتنوع من منتوجاتهم وتنمية محاصيلهم الفلاحية اذ يقومون بالاعتماد على بذور الأسمدة لتقوية مردودية الإنتاج.

ج - البيانات الميدانية و التقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة على وجه الخصوص عبارة عن بقعة ارضية فلاحية ذات مساحة شاسعة ، و لها واجهتين تشرفان على الطريق الغير المعبدة " بيست " ، و تخترقها طريق غير معبدة من وسطها تبدأ من الطريق الثانوية رقم P3503 و تنتهي بالطريق الثانوية رقم P2115، كما تطل واجهتها على الطريق الثانوية رقم P3503 المؤدية من جماعة دار الشافعي في اتجاه جماعة البروج و لا تبعد عن مركز جماعة دار الشافعي سوى باقل من 01 كلم تقريبا ، و قد لاحظت يوم المعاينة ان جزء منها يستغل في المجال الفلاحي ، و الجزء الاخر يستغل لتربية المواشي (الاغنام) نظرا لطبيعته الفلاحية المحجرة ، و هي مملوكة و مقسمة على ما يدوا بين ثلاثة مالكين على الشباع في شقها كل جزء يمثل حصة مالك في العقار و من ضمنهم الطرف المنفذ عليه السيد " طيان علي بن محمد " ، و كل جزء محدود بسور تقليدي من الحجر.

و هي ذات الرسم العقاري عدد T.5446/D الملك المسمى " ضرع الطايشة " ، البالغ مساحته الإجمالية 219 هكتارا و 40 ارا 00 سنتيارا أي ما يعادل 2194000 متر مربع ، الكائن بقبيلة بني مسكين اقليم سطات ، والمشتغل على ارض فلاحية و هو في اسم عدة مالكين على الشباع و من ضمنهم السيد طيان علي :

- السيد طيان علي بتمسكة 1280000 سهم / 2816773 سهم

و ذلك حسب المعلومات المطلعة عليها بمصلحة المحافظة العقارية لمدينة سطات.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي

للبيع بالمزاد العلني:

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة و شكل طبيعته الفلاحية الراهنة المخططة في عمليات موقعه الجغرافي المحدث و المنصب على بعض جهاته بناءات عشوائية ، كما انه في بياناته عقار محفظ يحمل الرسم العقاري عدد **T.5446/D**.

و استنادا للأثمنة المتداولة و المعمول بها في تفاصيل السوق لأملاك عقارية فلاحية خاصة بما في ذلك الاراضي المماثلة و المشابهة للملك موضوع الطلب من حيث الخصائص و السيمات الموصوفة من جانب المساحة و عامل الموقع المكون في طبيعة شكل نوعية تربته و بيان وضعيته الحالية.

و من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة التي أجريتها نحوى اجراءات تحديد فاعلية الأثمنة المتداولة و المعمول بها و المستظهرة في السوق العقاري فلم تكن في مواقعها النقط المحددة في قيمة سعرها في مبيعاتها ، حيث وجدت في اجراءات المبيعات في أرضيتها غير متوازنة من خلال البيانات الخاصة عن شكلها الأساسي في نوعية تفاصيل الخيارات من جانب درجة مصادر مقادر المساحة و تعد بالنسبة من جهة الموقع و اهمية تربة اراضيها ، و من المتوقع 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 فيما يتعلق عن الأبحاث و التحريات التي قمت في شأنها باستفسار بعض الوسطاء الذين لهم مكانة أساسية في أرجاء السوق العقارية لإيجاد أفضل السبل الكفيلة لمعرفة ما يجري عن قيمتها الحالية على ضوء مصادر مطالب البيوعات التي تمت تفويتها و التي حددت لعقارات من صنف العقار موضوع الخبرة من حيث الخصائص و السمات خاصة من جهة المساحة و معايير الموقع و ذلك في بيان عروض الاثمان ، فقد وجدت في غير معتادة بشكل كبير في وضع قيمتها التجارية المحددة ، حيث تنصب فيها تعددية الاضواء حسب ما هو مطلوب في القبول عبر البيانات الموصوفة على محتوى مواقع ارضيتها ، حيث وجدت قيمتها تختلف من حين لآخر.

و استنادا لمعرفة المعلومات المستخلصة في المنطقة ، فقد توصلت إلى أن ثمن الهكتار الواحد المتداول و السائد بالنسبة للعقار موضوع الخبرة، يتراوح ما بين **30000 درهم و 50000 درهم أي بمعدل 40000 درهم للهكتار الواحد**.

و بناءا على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه و هو **40000 درهم للهكتار الواحد** في تحديد قيمته التجارية الحالية.



" ثلاثة ملايين و تسعمائة و سبعة و ثمانون ألف و تسعمائة و سبعة و تسعون درهم "

و حيث يعد تباعا فيما يتعلق ان نسبة الحقوق المشاعة المحددة و المملوكة للمنفذ عليه في العقار موضوع الخبرة سيتم بيعها عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة 30 % من قيمتها الوقتية ، و ذلك على الشكل التالي:

$$3987996 \text{ درهم} \times 0.70 = 2791597 \text{ درهم}$$

" مليونان و سبعمائة و واحد و تسعون ألف و خمسمائة و سبعة و تسعون درهم "

و تبعا مع توقعات المعطيات المتوفرة السالفة الذكر ، و بناءا على بيان مواصفات تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت إلى أن التمن الافتاحي لبيع الحقوق المشاعة المملوكة " للمنفذ عليه " في العقار المدعو " ضرع الطابشة " موضوع الرسم العقاري عدد T. 5446/D يمكن تحديثه في مبلغ قدره 2791597 درهم " مليونان و سبعمائة و واحد و تسعون ألف و خمسمائة و سبعة و تسعون درهم " كتمن و مدخل افتاحي أساسي لا انطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسم العرض على التمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
و يبقى لسعادتكم واسع النظر

