

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف : تجاري .

عدد : 2018/8103/28152

القاضي المقرر : الاستاذ الحيلولي اعمر .

ذة / العراقي زينب

المدعي : شركة وفا اموبيلي

ضد : السيد ابورشيدة عبد الواحد

2018 07

الحاج عبد الرفيع لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

**Hadj Abderrafih Lahlou**  
**Expert Assermentée prés**  
**Les Tribunaux du Maroc**

نسخة طبق الاصل

5 bis , Rue Jean chelle 1<sup>ER</sup> Etage  
HAY OISIS CASABLANCA

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

الهاتف : Tél : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

الدار البيضاء في 2018/12/05

الحاج عبد الرفيق لخلو  
خبير محلف لدى المحاكم  
بالمغرب

5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول

حي الوازيس الدار البيضاء

الهاتف : 06 61 78 90 80

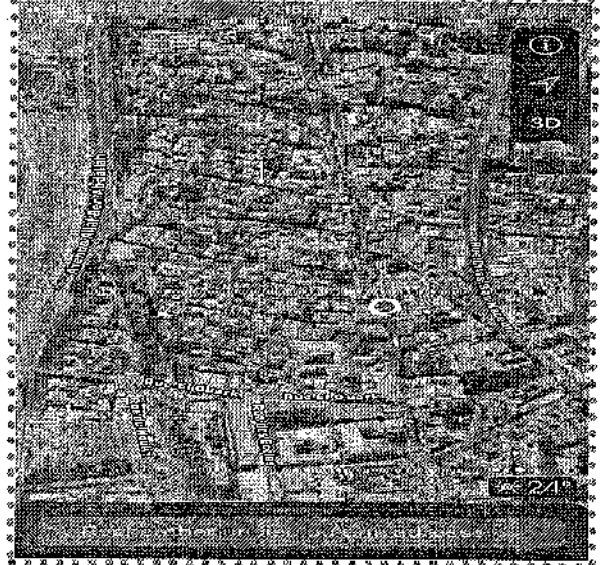
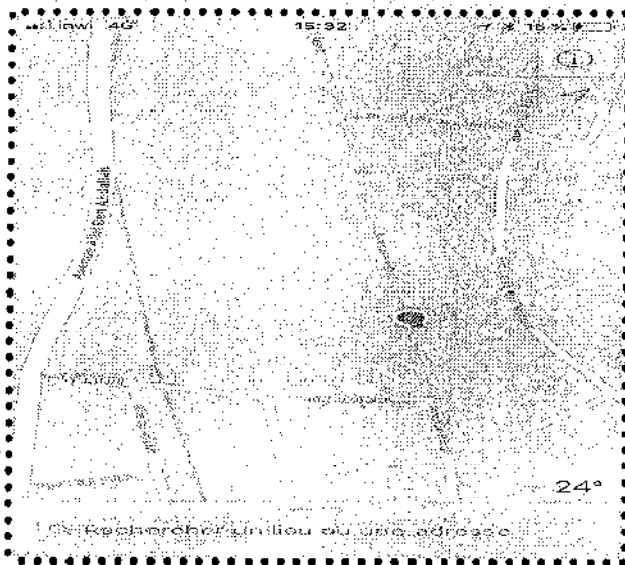
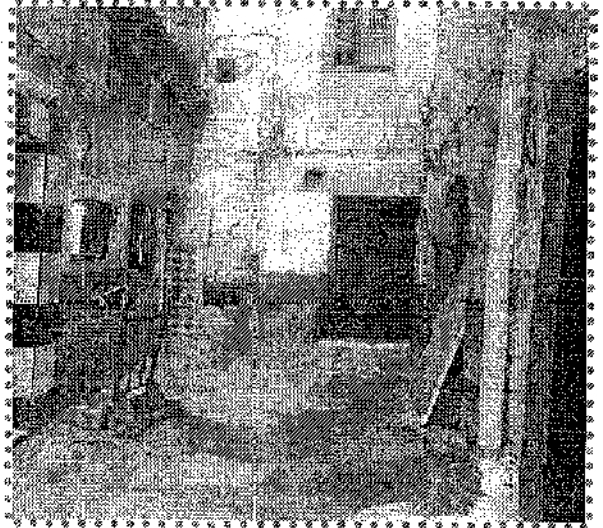
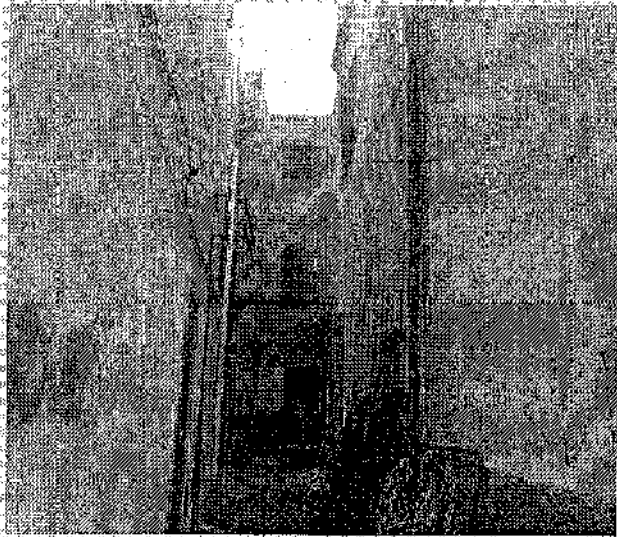
الى السيد رئيس المحكمة  
التجارية بالدار البيضاء

الموضوع : خبرة قضائية.

المرجع : ملف عدد 2018/8103/28152.

القاضي المقرر : الأستاذ اعمر الحيلولي.

نسخة طبق الأصل



الأثنين 2018/12/03 على الساعة الثالثة بعد الزوال حيث تعرفت على تفاصيل موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الإحداثيات للنقط الجوديزية للعقار موضوع الخبرة CALCULE DES CONTENENCES وتعرفت عليه من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي و الخرائطي التابعة للمحافظة العقارية لأسفني ، حيث وجدت العقار موضوع الخبرة مغلقا و قد صادفت هناك بعين المكان بالطابق السفلي الحامل للرقم 222 السيدة " فاطمة كدومي " حسب ذكرها و أكدت انها تقطن بالشقة المتواجدة في الاسفل من نفس الشقة على وجه الكراء .

و بعدما عرفتها بصفتي و سألتها عن المعني بالأمر السيد "ابور رشيدة عبد الواحد " صرحت لي انه ليس موجود و ان باقي مرافق الشقة فارغة غير مستغلة ، كما صرحت لي بانها تستغل شقتها على وجه الكراء منذ ازيد من 60 سنة بسومة كرائية قدرها 300 درهم شهريا حسب ذكرها .

و عملا على تسريع مواصلة فاعلية المهمة المنوطة بي فقد بادرت الى اتمام و انجاز اجابيات جوانب عملية الخبرة المسندة الى 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 بالاستعانة بواسطة آلة تحديد المواقع GPS ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بحى الرباط زقة الفكر رقم 220 و 222 اسفني ، وله رسم عقاري مسجل تحت عدد T.54744/23.

ب - وصف المنطقة :

في منطقة سكنية شعبية اجتماعية و اقتصادية أهلة بالسكان ، معظم بناياتها قديمة ذات تصاميم هندسية متشابهة و شبه موحدة خالية من أي رونق أو جمالية، وقد عرفت البعض منها في الآونة الأخيرة فقرة عمرانية نوعية على مستوى طبيعة بنيتها التحتية بفضل نظرة إقبال المستثمرين و المنعشين العقاريين على تفعيل احداث الاستثمار مجددا عليها ، و هي تتواجد على مقربة من شارع علال بن عبد الله و شارع الورق و شارع ادريس بن ناصر المعروفة و المشهورة بحركتها و زواجها التجاري الدائم على مدار أيام الأسبوع و كذا بالقرب من بعض الأحياء السكنية وهو ما اكسبها مكانة جيدة و واسعة النطاق .

كما تحتضن معظم المرافق الاقتصادية و الاجتماعية ، و كذا العديد من المحلات التجارية و الحرفية المختلفة الأنشطة، و تعج بحركية الباعة المتجولين ، مما يعاملون في مساهمة النمو الاقتصادي و توفر للقاطنين حاجياتهم الضرورية الاستهلاكية

► ويمكن بيان ذلك كما يلي :

## ( أ ) قيمة الأرض :

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة و وفقا لمواصفاته الحالية و طبيعة و شكل بنائه و درجة صيانتته الخارجية التي تبدو عليه، و كونه عقار محفظ يحمل الرسم العقاري عدد **T.54744/23**.

و استنادا للأثمنة المتداولة و المعمول بها بالسوق لأملك مماثلة و مشابهة للملك موضوع النزلة من حيث الخصائص و المميزات خاصة من جهة المساحة و جانب الموقع حسب طبيعة مواصفاته.

وأخذا بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية و الظروف الاجتماعية المعاشنة و بعد نهج مقارنتها و متطلبات فاعلية السوق التي وجدتها تنصب فاعليتها بالكامل على القدرات الشرائية للمستثمرين العقاريين .

و اعتمادا على الأبحاث و التحريات التي أجريتها بمواصلة العمل داخل أرجاء السوق العقارية التي تشهد نشاطا و تحولات و تقلبات و تغييرات قوية على مستوى مؤشرات الأثمان في مجال الاستثمار و المعاملات التجارية ، فقد قمت محاولا من اجل الاعتماد على الاثمان المتوقعة ، حيث وجدت من جهة معياري إيقاع العرض و الطلب أنه يختلف و يشهد تحولات على مستوى مؤشرات الاثمان ، مما جعلني لم أتمكن من الوصول على تفاصيل نقاط المقارنة بشكل أساسي .

وبعد كل المحهودات في شق المعلومات عن الاثمنة الرائجة حول العقارات المماثلة والمشاركة له في نظر معرفة مؤشرات الاثمان من حيث الخصائص و السمات والمساحة ، فقد تمكنت منها بكل الوسائل في بيان نوعية قيمتها و تفاصيل المبيعات و قمت للعمل عليها و اعطاء في تحديد قيمته التجارية .

**و استنادا لما جرى في المنطقة للمعلومات بتفعيل مواصلة وقائع المعرفة الواردة في وثرة بيانات المعاملات التجارية حول مواقعها و مركبة بما هو واضح عبر بيانات القيمة التجارية المبرمجة و الحارية و المحددة خاصة من لدن الادارة العامة لمصلحة الضرائب التابع لها العقار موضوع الخبرة ، فقد استخلصت في مكونات محور مواقع السوعات و الشراءات بالنسبة للعقارات مماثلة في نفس المنطقة بالسعر أو الثمن المرجعي يتراوح حسب اهمية المواقع في ثوابت البيانات بتحدد في 2000 درهم للمتر المربع الواحد و الذي يرمز له بالعلامة التالية: { SF-BH1 }**

و بناءا على تفاصيل الاستنتاجات الواضحة ، فساقوم باعتماد وفق الثمن المحدد أعلاه و هو 2000 درهم للمتر المربع الواحد للأرض في تحديد القيمة الاحتمالية للأرض العقار .

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

$$\underline{\underline{822000 \text{ درهم} \times 0.70 = 575400 \text{ درهم}}}$$

**" خمسمائة و خمسة و سبعون الف و اربعمائة درهم "**

و تبعا للمعطيات المنوورة السالفة الذكر ، و اعتبارا على ما بيته  
من حراء تحرير العمليات الحسابية التي اجرناها اعلاه ، فقد توصلت  
الى ان الثمن الافتتاحي لسبع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني  
دي الرسم العقاري عدد T . 54744/23 للملك المسمى " بن  
الشملاوي " حدديه في مبلغ قدره 575400 درهم " خمسمائة  
و خمسه و سبعون الف و اربعمائة درهم " كتمن و مدخل افتتاحي  
اساسي لانطلاق عروض عمليات المزايده في انتظار ان يرسو  
العرض على الثمن النهائي .

هذا ما توصلت إليه من نتائج  
ويبقى لسعادتكم واسع النظر

