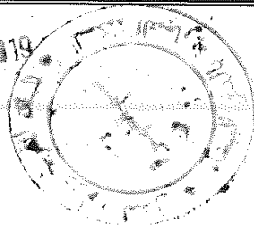


56152

24 AVR 2019



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري .

عدد : 2018/8103/13571 .

القاضي المقرر : خالد يوسف .

المدعي : القرض الفلاحي للمغرب .

ضد : السيد ناشدي محمد .

ذ/بسمات - العراقي

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

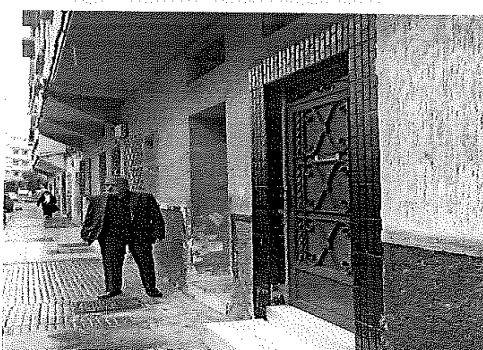
الدار البيضاء في 2019/04/23.

الحاج عبد الرفيق لولو
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 2018/8103/13571.
القاضي المقرر: الأستاذ خالد يوسف.

نسخة طبق الأصل



سيدي الرئيس،

يطيبوا لي أن اضع بين ايدي سيادتكم تقرير خبرة منجز و متعلق بالملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه يترتب فيه تفاصيل الابحاث و التحريات التي يذكر فيها بيانات مكونات المعلومات المستخلصة وفقا للإجراءات الواقعية في مضامين المهمة التي تمكنت من تحديد مواصلتها.

تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بماهية الأمر القضائي رقم **13571** المؤرخ ب **2018/05/18** في الملف عدد **2018/8103/13571** و ملف التنفيذ رقم **2018/8516/678** و استنادا الى امر باستبدال خبر المؤرخ ب **2019/24/02** 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.90195/C** الكائن بالدار البيضاء.

• تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للحقوق المشاعة في العقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

*إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان:

تفعيلا لمواصلة تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعته أعلاه ، و تنفيذا 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 2019/04/23 على الساعة التاسعة و النصف صباحا** حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الإحداثيات للنقط الحدودية للعقار موضوع الخبرة **CALCULE DES CONTENENCES** من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي والخرائطي التابعة **للمحافظة العقارية للفداء مرس السلطان** ، و ذلك للعمل على مواصلة عملية التعرف على مواصفات العقار موضوع الخبرة حيث وجدته عبارة عن بناية سكنية ، و قد صادفت هناك بعين المكان موضوع الطلب كل من : السيدة " مليكة ناشدي " الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية عدد **B476941** صالحة لها إلى غاية تاريخ **2022/06/11** و السيد "العربي سعدي " الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد **B553612** صالحة له إلى غاية تاريخ **2020/12/31** ، و بعدما عرفتهما بصفتي و بمضمون ماهية المهمة المنوطة بي صرح لي السيد العربي سعدي على حد قوله بأنه يستغل الطابق السفلي على وجه الرهن من طرف السيد { محمد ناشدي بن بوشعيب } بمبلغ قدره **120000** درهم مقابل سومة كرائية قدرها **1000** درهم شهريا و ذلك منذ حوالي **8** سنوات تقريبا ، بينما أكدت لي السيدة { مليكة ناشدي } بأنها تقطن بالطابق الاول و تستغله استغلالا فعليا و شخصيا.

كما استقيت منهما المعلومات المتعلقة بمواصفات العقار و كيفة استغلاله.

و حتى تكون جوانب عملية الخبرة ايجابية و عملا على تسريع مطلع وثيرة المهمة المنوطة بي ، فقد بادرت الى تحديد العمل في بيان و انجاز و تطبيق معايير جوانب عملية الخبرة الموكولة الى من طرف المحكمة الموقرة على الوجه المطلوب.

ثانيا - الوصف الإجمالي للعقار:

أ - بيان الموقع :

بعد الوقوف بعين المكان موضوع المعاينة و الطواف بكافة أرجائه و جنباته المحيطة به ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بحي المسجد زنقة 12 رقم 77 مدينة الدار البيضاء ، و له رسم عقاري مسجل تحت عدد T.90195/C الملك المسمى " بنعادل 1 " .

ب - وصف المنطقة:

في منطقة سكنية شعبية اهله بالسكان اغلب تفاصيل طوابقها السفلية مخرجة منها محلات تجارية حرفية تمارس نشاطات حرفية و توفر الخدمات و لها اهمية بالغة معظم بناياتها قديمة ذات تصاميم هندسية لابس بها ، و قد عرفت في الآونة الأخيرة قفزة عمرانية متنوعة انعكست على مهارة جودة بعض بنائها و ابداعات على مستوى أنماطها الهندسية المعمارية و تكتسي في البنايات مكانة جد هامة و يظهر فيها اقبالا متزايدا من طرف المستثمرين و المنعشين العقاريين ، و اكتسبت تحقيق تقدم المنطقة اذ تتواجد على القرب من بعض الأسواق التجارية كسوق "القرية" وكذا على مقربة من شارع 2 مارس و شارع موديبوكتا و شارع الغداء و هي شوارع معروفة ومشهورة بحركيتها ورواجها التجاري الدائم على مدار أيام الأسبوع ، و يواصلون الوافدون لقضاء واستكمال متطلبات حاجياتهم الضرورية ، وهو ما اكسبها أهمية بالغة ولحقت بها شهرة واسعة النطاق.

كما تحتضن معظم المرافق الاقتصادية و الاجتماعية و الإدارية ، مما جعلها تعرف شهرة واسعة النطاق حفزت طموح الراغبين من كل حذب و صوب على اقتناء أو كراء محلات سكنية أو تجارية أو مهنية بها بوثيرة جد مضطردة .

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن بناية سكنية تتألف من طابق سفلي و طابق علوي واحد و سطح.

و هي ذات الرسم العقاري عدد **T.90195/C** الملك المسمى " **بنعادل 1** "، الكائن بالدار البيضاء المدينة الجديدة ، و تبلغ مساحته الاجمالية **66 سنتنارا أي ما يعادل 66 متر مربع المتكون من ارض بها بناية ، وهو في اسم عدة مالكين على الشيع و من ضمنهم المنفذ عليه:**

- السيد "محمد ناشدي بن بوشعيب " .

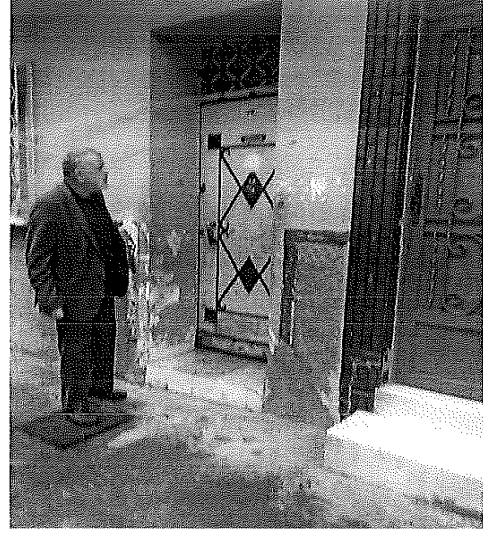
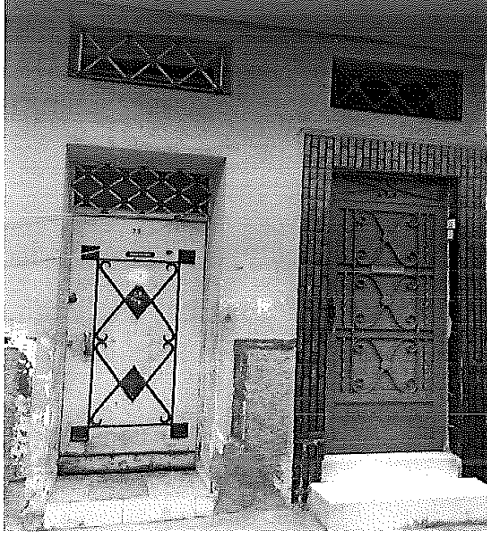
وذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية للغداء مرس السلطان .

و يمكن بيان مستويات البناية و تحديد عدد مرافقها و مشتملاتها و كيفية استغلالها حسب ذكر الحاضرين الذين صادفتها هناك بعين المكان كما يلي:

❖ الطابق السفلي :

→ يحتوي على شقة سكنية مستغلة من طرف السيد "العربي سعيدي" على وجه الرهن حسب تصريحه ، و تتألف مكوناتها الداخلية حسب ذكره من الممتلكات التالية:

- ثلاثة غرف.
- مطبخ .
- بهو.
- مرحاض.



➤ الطابق الاول:

→ يشتمل على شقة سكنية مستغلة استغلالا فعلياً و شخصياً من طرف " السيدة ناشدي مليكة بنت ميلود " حسب ذكرها و تكون محتوياتها الداخلية حسب تأكيد لسانها من المرافق التالية:

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

➤ السطح :

→ يشتمل على بيت الصايون ، اما باقى مساحة السطح
فهي عارية ، وذلك حسب ذكر السيدة "ناشدي مليكة بنت
مبلود".

- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

و استنادا لعدم تمكني من معاينة العقار موضوع الطلب من الداخل ، فقد استحال علي وصفه و التعرف على حالة وضعية درجة صيانتة و رفاهيته ، إلا انه و حسب البيانات المتوصل إليها انطلاقا من المعاينة الخارجية له و حسب تصريح الحاضرين ، ظهر لي أن حالة نوعية بنائه عادية ، استعملت و استخدمت فيه مواد لائس بها.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

➤ ويمكن بيان ذلك كما يلي :

أ - قيمة الارض :

بالنظر لمساحة العقار موضوع الخبرة و وفقا لمواصفاته الخارجية له و طبيعة و شكل بنائه و درجة صيانتة التي تبدو عليه ، و كونه عقار محفظ يحمل الرسم العقاري عدد **T.90195/C**.

و استنادا لموقعه بتواجده في منطقة شعبية اجتماعية مكتظة بالسكان و تعرف اقبالا ملحوظا ، و تحتوي على مختلف المرافق الاقتصادية و الاجتماعية و المحلات التجارية.

و تبعا للوضعية الاقتصادية المعاشة بصدد بيانات الخيارات التي اوردت على القدرات الشرائية بدعوى العرض يفوق الطلب.

و بعد استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع و الشراء فلم اتمكن من الوصول في تحديد معرفة نماذج مؤشرات في نوعية قيمتها و تفاصيل مبيعات الاثمان المتداولة و ذلك في صيغة اضواء تعددية العقارات.

و عملا على مطلع الأبحاث و التحريات الاستطلاعية على صلة بالسوق العقارية وجدتھا بالغة التعقيد و غير مستقرة بالنسبة للتحويلات و التقلبات القوية على مستوى الائتمان في مجال الاستثمار خاصة عند الفاعلين و المنعشين.

و تمشيا عن المعلومات المستظهرة في شأن حصيلة المعاملات التجارية من جانب حقائق البيانات الثابتة للبيوعات المعروفة و المبرمجة و المخططة و المثبتة بالواضح من لدن الادارة العامة لمصلحة الضرائب التابع لها العقار موضوع الخبرة، و بعد معرفة وقائع مكونات تفاصيل جدول التفويطات و الشراءات التي تتوقف على ما يجري في ترويجات مكاسب للعقارات مماثلة في نفس المنطقة بما هي عليه خريطة السعر أو الثمن المرجعي في عمليتها يتحدد في مبلغ 14500 درهم للمتر المربع الواحد من الارض، و التي تحمل الرمز CC-AF4.

و بناء على تفاصيل الاستنتاجات الواضحة، فسأقوم بالاعتماد على السعر الثمن المحدد و هو **14500 درهم للمتر المربع الواحد للأرض** و ذلك في تحديد القيمة التجارية للأرض العقار.

وحيث أن مساحة العقار موضوع الخبرة تبلغ 66 سنتيارا أي ما يعادل 66 متر مربع.

و عليه فسأقوم باعتماد على الفاعلية المعروفة في تحديد قيمة ارض العقار موضوع الخبرة، و ذلك وفق العملية الحسابية التالية:

$$\begin{array}{lcl} \text{المساحة الارضية} & \times & \text{ثمن المتر المربع} = \text{القيمة التجارية} \\ \text{للعقار.} & & \text{لواحد للأرض.} \\ & & \text{للأرض.} \end{array}$$

$$66 \text{ متر مربع} \times 14500 \text{ درهم} = 957000 \text{ درهم}$$

" تسعمائة وسبعة وخمسون ألف درهم "

ب - قيمة البناء المحدث على أرضية العقار موضوع الخبرة :

بالنظر لنوعية تفاصيل البناء المقام على أرضية العقار موضوع الخبرة و طبيعته السكنية و خصوصية حالة بنائه الخارجية له ، و اعتمادا على حالة درجة نوعية صيانتة و مستوياته الظاهرة عليه بشكل فعلي.

و تبعا للمعطيات و الاستنتاجات المتوفرة و الواردة في الفقرات أعلاه و المستقصاة من عين المكان ، فقد توصلت إلى أن قيمة البناء المحدث على أرضية العقار موضوع الخبرة اخذا بعين الاعتبار اقدميته ، يمكن تحديده بكل اعتدال في مبلغ جزافي قدره **350000 درهم**، (**ثلاثمائة و خمسون الف درهم**).

و بالتالي فيمكن تحديد مجموع القيمة التجارية الحقيقية للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد **T.90195/C** كما يلي :

قيمة الأرض + قيمة البناء = القيمة الاجمالية للعقار

957000 درهم + 350000 درهم = 1307000 درهم

" مليون و ثلاثمائة و سبعة الف درهم "

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

1307000 درهم × 0.70 = 914900 درهم

" تسعمائة و اربعة عشرة الف و تسعمائة درهم "

وبالرجوع والاطلاع على شهادة الملكية المتواجدة بظي الملف و بعد قراءة مضامينها ، تبين لي ان جميع المالكين على الشياح و المسجلين بشهادة الملكية لا يتوفرون على النسب الشرعية و من بينهم المنفذ عليه السيد "ناشدي محمد بن بوشعيب" ، مما تعذر علي معه تحديد حصته المشاعة ، و اكتفيت بتحديد قيمة العقار ككل.

و تبعا للمعطيات المتوفرة السالفة الذكر ، و اعتبارا على ما بينته من جراء تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد توصلت إلى أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد **T.90195/C** للملك المسمى " بنعادل 1 " حددته في مبلغ قدره **914900** درهم " تسعمائة و اربعة عشرة الف و تسعمائة درهم " كثرمن و مدخل افتتاحي أساسي لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
ويبقى لسعادتكم واسع النظر