

*adhane :-*  
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .

ملف : تجاري .

عدد : 2019/8103/32789:

القاضي المقرر : الاستاذ نكبي مونير .

المدعي : القرض الفلاحي للمغرب .

ذ/ الع Iraqi زينب



ضد : السيد الشعبي رقية .

**نسخة طبق الأصل .**

**ال الحاج عبد الرفيع لحلو**

**خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب**

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

5 bis , Rue Jean chelle 1<sup>ER</sup>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 06/12/2019

الحاج عبد الرفيع لحلو  
خبير ملحق لدى المحاكم  
بالمغرب

5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول  
حي الوازيس الدار البيضاء  
الهاتف : 061 78 90 80

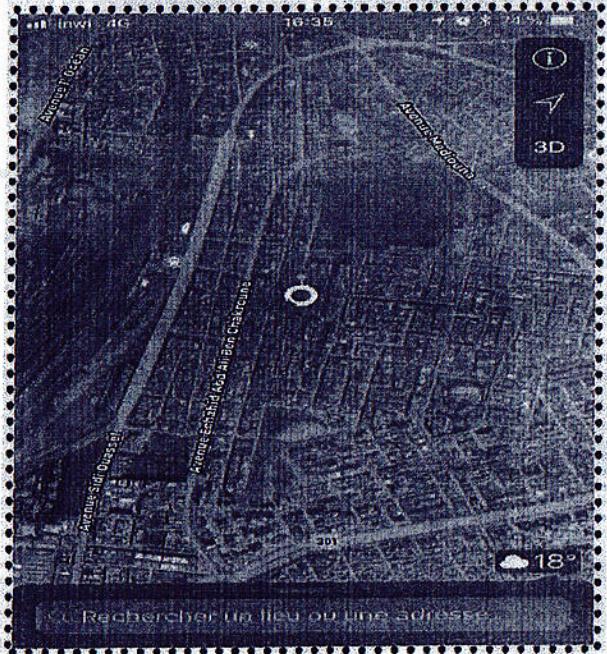
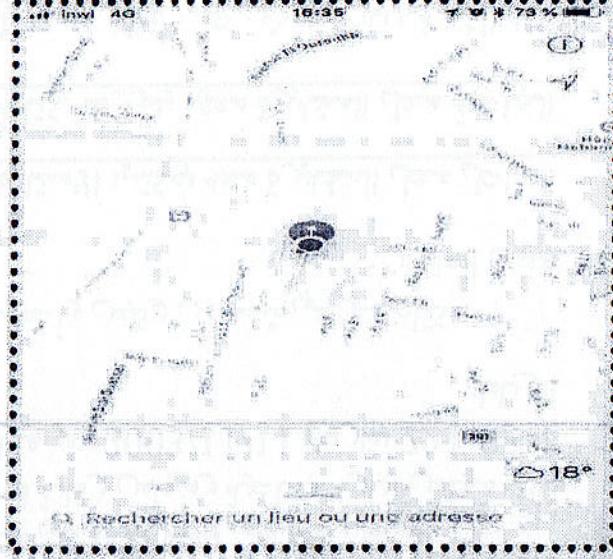
إلى السيد رئيس المحكمة  
التجارية بالبيضاء

الموضوع : خبرة قضائية.

المرجع : ملف عدد 2019/8103/32789.

القاضي المقرر : الأستاذ مونير نكبي.

نسخة طبق الأصل



سيدي الرئيس،

يطيب لي ان اضع بين ايدي سعادتكم تقرير خبرة منجز في الملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه وموضحا في بيانات وقائع الإجراءات التي انصبت على وقائع مواصفات تفاصيل مكونات معرفية النتائج المستظهورة في مجريات المباحثات من جراء استنتاجات المعلومات المحصل عليها في صياغة تحريات علمية الخبرة.

## تقرير خبرة

تمهيد:

فعلاقة بما هي الأهمية القصائي رقم 32789 المؤرخ ب 08/11/2019 في الملف عدد 32789/8103/2019 و ملف التنفيذ رقم 2277/8516/2018 الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد عينت لليقيام بخبرة قضائية تتحدد مهامها في النقط التالية :

• التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد الكائن بأسفى. T.52171/23

• تحديد مساحته الحقيقة بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقة للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

### • إجراءات عملية الخبرة:

#### أولا - الانتقال لعين المكان:

عملا على 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 توصلني بطي المهمة المنوط بها من طرف المحكمة الموقرة،

فقد انتقلت إلى عين المكان موضوع الطلب **يوم الخميس 05/12/2019 على الساعة الثالثة والنصف بعد الزوال** حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة تحديد الموقع GPS بعدها قمت بأخذ نقط الإحداثات للنقط الجيوديزية للعقار موضوع الخدمة CALCULE DES CONTENANCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي والخراطي التابعة للمحافظة العقارية لأسفي من أجل مواصلة معرفة مواصفات العقار ، وبعد الوقوف على تفاصيله وحدته عبارة عن شقة سكنية مغلقة يوم **المعاينة و تتوارد بالطريق الثاني.**

**و عملا على تفعيل مواصلة وثرة المهمة المنوطة بي ، فقد بادرت إلى اتمام و انجاز 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 الخارجية له ، فقد اتضح لي بان الملك المسمى "م س - 6 - 14 " يتواجد بحي انسا عماره الملك لله رقم 6 الشقة رقم 14 الطابق الثاني مدينة اسفي ، وله رسم عقاري مسجل تحت عدد **T.52171/23**.

### **ب - وصف المنطقة:**

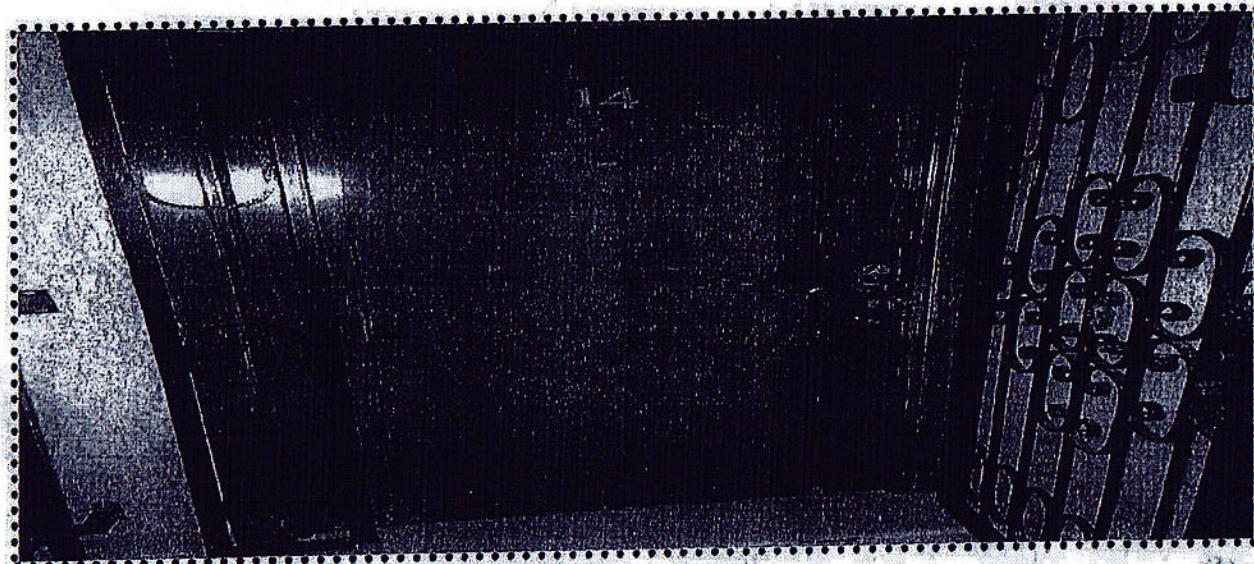
في منطقة سكنية اجتماعية حديثة العهد ، وقد بدأت تشهد في الآونة الأخيرة قفزة عمرانية متنوعة بفضل برنامج التوسيع العمراني المتتسارع و الذي أصبحت تعرفه مدينة اسفي من انجزاتها التي انصبت فيها حركة الإقبال المتزايد من طرف المستثمرين و المتعشين العقاريين على الاستثمار بها بوثيرة متضاعدة مما جعلها تعد قطبا سكنيا هاما بامتياز ، فظهرت عليها استجابة مطالب في تكوين تجزئات و انشاء فيها مركبات سكنية و اكتسبت في عمليتها صبغة جمالية على مستوى انماطها المعمارية و ابرزت بعض منها في طوابقها السفلية محلات تجارية في شتى المجالات الحرفية المتنوعة في تنمية المنطقة.

**و قد ميزها في ذلك موقعها الحد هام على الصعيد المحلي تتواردها على مقرية من بعض الشوارع كشارع "الشهد عبد العالى بن شقرور" و شارع "مديرية" المعروفة و المشهورة بحركتها و رواحها التجارى الدائم على مدار أيام الأسبوع.**

وتحتضن مرافق اقتصادية و اجتماعية و محلات تجارية و حرافية متنوعة الأنشطة التي تلبي و توفر للقاطنين حاجياتهم الضرورية الاستهلاكية اليومية ، وهو ما حفز طموح الراغبين و الوافدين عليها على اقتناه بقع أرضية لتهيئتها في سير تشيد عليها احداث إقامات سكنية توفر الطلبات المتزايدة عليها و اضفت فيها اعمال الانجازات السكنية بها هندسة حında.

## ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن شقة سكنية تحمل الرقم 14 وجدتها مغلقة يوم المعاينة رغم انتي وجدت بابها الحديدي الاستثنائي مفتوحاً و تتوارد بالطابق الثاني لبنيان سكني تتالف من طابق سفلي و اربعة طوابق علوية و سطح.



و هي ذات الرسم العقاري عدد 23/23 T.51623 الملك المسمى "مس 14-6" ، المتكون من:

+ القسمة المفرزة رقم 14-14 ، البالغ مساحتها الاجمالية 1 ارا 33 ستينارا اي ما يعادل 133 مترا مربع و المشتملة على شقة بالطابق الثاني وشرفه.

+ 633/32.58 من ارض العمارة و 1000/51.46 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الاصلی عدد 23/51623 المتكون من العمارة الكائنة بأسفي حي اناس ، وهو في اسم السيدة رقية الشعبي بنت محمد "RKIA CHAABI BENT MOHAMED" بنسبة حق الملكية التامة 1/1.

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شفادة الملكية المشتركة المؤرخة ب 22/07/2019 و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لأسفي.

• حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة و البحث الذي اجريته على مستوى سمات البناء المتوقع الخارجى للبنية المتواحدة بها الشقة موضوع الطلب

شكل فعال ونظراً لعدم تمكني من معرفة مرفقها و مشتملاتها الداخلية من جانب تحديد عدد مرفق مكوناتها الداخلية فلم اتمكن من ذلك ، و عملاً بالمعاينة الخارجية لها ظهر لي ان وضعية بنايتها على وجه الخصوص لا يأس بها، استعملت فيها مواد عاديّة من حيث نوعيتها.

### ثالثاً - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي

#### البيع بالمزاد العلني:

بالنظر لمساحة الشقة موضوع الخبرة و حالة بنايتها الخارجية لها ، و خصوصها لشروط و تحملات نظام قانون الملكية المشتركة رقم ١٨ - ٠٠ .

و تبعاً للظروف الاقتصادية الاجتماعية المعاشرة بصدق بيانات الخيارات التي أوردت على القدرات الشرائية بدعوى مواصفات العرض يفوق الطلب.

و بعد استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع و الشراء فلم اتوصل في تحديد تماذج بيوغات الائمان المتداولة و ذلك في صيغة تعددية اضواء العقارات التي اظهرت و تختلف قيمتها التجارية بشكل كبير من حيث معايير الائمان المتداولة و تتوقف من جهة النظر في حجم نوعية مواد بنايتها و وقائع انجازات مساحتها.

و عملاً على مطلع الأبحاث و التحريات الاستطلاعية التي تمكنت من مواصلتها بالسوق العقارية وجدتها باللغة التعقيد و غير مستقرة بالنسبة للتحولات و التقلبات القوية على طبيعة مستوى الأئمان في مجال الاستثمار خاصة عند الفاعلين و المنشئين.

وقد اطلعت على أكثر جوانب المعاملات التجارية التي تعددت فيها البيوعات المتواصلة و المبرمجة و المخططة بالواضح من مطرح مصلحة الصرائب التابع لها العقار موضوع الخبرة ، و بعد المباحثات في شأن مصممون معرفية وقائع البيانات في سلسلة مكونات تفاصيل جدول التفويتات و الشراءات المحددة في التحولات لعقارات مماثلة في نفس المنطقة فيما يجري في تفاصيل قطاع تركيبات السعر أو الثمن المرجعي يتراوح حسب أهمية المواقع ما بين 4500 درهم و 5000 درهم و 5500 درهم أي بمعدل 5000 درهم للمتر المربع الواحد المغطى حسب حالته الراهنة.

و بناءً على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد مبلغ 5000 درهم للمتر المربع الواحد المغطى في تحديد قيمتها الحالية التجارية.

و حيث أن مساحة الشقة موضوع الخبرة تبلغ مساحتها الإجمالية ١٦٣ متراً مربعاً .

و بالتالي فإنني أحدد القيمة التجارية الواقية للشقة موضوع الطلب ، وفق العمليات الحسابية التالية :

$$\frac{\text{المساحة الإجمالية}}{\text{الواحد المغطى}} \times \frac{\text{ثمن المتر المربع}}{\text{القيمة التجارية}} = \frac{\text{الواحد المغطى}}{\text{الشقة}}$$

$$113 \text{ متر مربع} \times 5000 \text{ درهم} = 565000 \text{ درهم}$$

" خمسة و خمسة و ستون ألف درهم "

و حيث أن العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخصم نسبة 35% من قيمته التجارية ، و ذلك على الشكل التالي :

$$367250 = 0.65 \times 565000$$

" ثلاثة و سبعة و ستون ألف و مائتان و خمسون درهم "

و اعتباراً للمعطيات وقياسات نتائج المعلومات المتوفرة السالفة الذكر، و التي استخلصتها اعتماداً على المواصفات التي انصب من حراء تحرير العمليات الحسابية التي أدرجتها أعلاه ، فقد توصلت أن الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد 23/52171 T. للملك المسمى " م س - 6 - 14 " حدته في مبلغ قدره 367250 درهم " ثلاثة و سبعة و ستون ألف و مائتان و خمسون درهم " كثمن ومدخل افتتاحي أساسى لانطلاق عروض عمليات المزايدة في انتظار أن يرسو العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج  
ويبقى لسعادتكم واسع النظر