

U 3 IIIIN 2019



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء .
ملف : تجاري .
عدد : 2019/8103/11453 .
القاضي المقرر : الاستاذ عمرو الحيلولي .
المدعي : القرض الفلاحي للمغرب .
ضد : السيد العالمي ابراهيم ومن معه .
ذ/ بسمات - العراقي .

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^{ER} Etage
HAY OISIS CASABLANCA

الهاتف : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

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

الدار البيضاء في 2019/05/31.

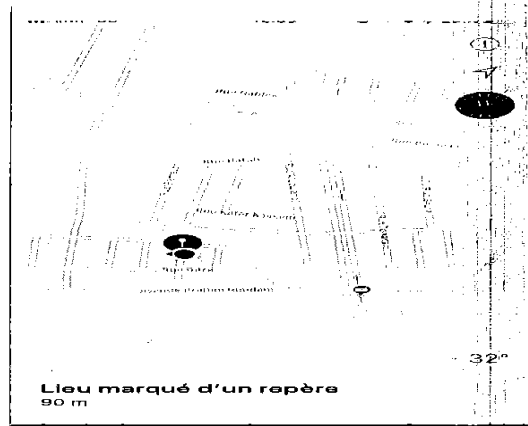
الحاج عبد الرقيب لولو
خير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

5 مكرر، زنقة جون شيل الطابق الاول
حي الواريس الدار البيضاء
الهاتف : 06 61 78 90 80

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

الموضوع : خبرة قضائية.
المرجع : ملف عدد 2019/8103/11453.
القاضي المقرر: الأستاذ عمرو الحيلولي.

نسخة طبق الأصل





سيدي الرئيس،

يسرّ فني أن اطلع سيادتكم على تقرير خبرة منجز ومتعلق بالملف ذي المرجع المشار إليه أعلاه ومبيناً في مجرياته كافة الأبحاث والتحريات التي أسفرت عنها مكونات المعلومات المستخلصة في سياق فاعلية محتوى مضامين المهمة التي تمكنت من تحديد مواصلتها.

لتقرير خبرة

تمهيد:

فعلقة بماهية الأمر القضائي رقم **11453** المؤرخ ب **2019/04/25** في الملف عدد **2019/8103/11453** و ملف التنفيذ رقم **2017/8516/1033** الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء ، فقد عينت للقيام بخبرة قضائية نتحدد مهامها في النقاط التالية :

الرجوع إلى العقار محل التنفيذ لدى الرسم العقاري عدد **T.53283/53** الكائن ببيروت
تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى إقامته و ذكر حملاته و ذلك بالتصميم ما إذا كان مكرراً للغير أو مختلفاً أو مشغولاً من طرف المالك عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد النتمن الافتتاحي لإطلاق النزاع العائلي مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

***إجراءات عملية الخبرة:**

أولاً - الانتقال لعين المكان:

تمشيا مع 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 الأربعاء 2019/05/29 على الساعة الواحدة بعد الزوال** حيث تعرفت على موقع العقار بواسطة آلة تحديد المواقع GPS بعدما قمت بأخذ نقط الأحداثات للنقط الجيوديزية للعقار موضوع الخبرة **CALCULE DES CONTENENCES** من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي والخرائطي

التابعة للمحافظة العقارية ببرشيد، ذلك للعمل على تسهيل عملية التعرف على مواصفات العقار موضوع الخيرة حيث وجدته عبارة عن شقة سكنية تتواجد بالطابق الأول وهي مستغلة من طرف السيد طارق رفاق على وجه الرهن منذ تاريخ اكتوبر 2017 مقابل واجب شهري قدره 600 درهم وذلك على اساس تسبق مالي قدره 90000 درهم وذلك حسب السيدة " عتيق رسيدة " التي صادفتها هناك بالشقة موضوع الخيرة.

و حتى لا تكون جوانب عملية الخيرة سلبية و عملا على تسريع تفعيل ونبذة المهمة المنوطة بي ، فقد بادرت الى تحديد مواصلة تحضير و تطبيق اجاز معاصر جوانب عملية الخيرة 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 الخارجية له ، فقد اتضح لي بأنه يتواجد بتجزئة الفتحة البقعة 59 الزنقة 3 العمارة رقم 11 الطابق الأول برشيد ، وله رسم عقاري مسجل تحت عدد T.53283/53.

ب - وصف المنطقة:

العقار موضوع الخيرة يقع في منطقة سكنية اجتماعية حديثة العهد و قد بدأت في الآونة الأخيرة تشهد قفزة عمرانية على مستوى بنيتها التحتية ، حيث ظهرت عليها عمليات تولي خلق انشاء تجمعات و مركبات سكنية تشتمل على فضاءات متنوعة وهي في مجملها ذات تصاميم هندسية تتألف في اغلبها من طابق سفلي و ثلاثة طوابق الى أربعة طوابق علوية وهي على وجه الخصوص تكتسي طابع اجتماعي و اقتصادي و بيئي و بلغت في بيان طموحات انجازها على يد قدرات المنعشين و المستثمرين العقاريين الذين احاطوا بها تأسيس بها تخطيط الاستثمارات عبر اقتناء بقع أرضية بها لتجهيزها و تنظيمها إلى قطع أرضية عملا على التصميم المخطط ب المشروع بالمنطقة و اعدت فيها انماط هندسية متميزة و هي واقعة على مقربة من بعض الأحياء السكنية ، كما تتواجد على مقربة من شارع " ابراهيم الروداني و شارع " الجيش الملكي " و الطريق المؤدية الى مدينة ابن احمد وهي شوارع معروفة و مشهورة بحركيتها و رواجها التجاري على مدار أيام الأسبوع مما اكتسبت شهرة واسعة النطاق و حفز طموح الوافدين عليها من كل حدب و صوب على التوافد عليها لاقتناء بها محلات سكنية أو تجارية بونيرة جد مضطردة.

كما أصبحت تحتضن المرافق الاقتصادية والاجتماعية و كذا المحلات التجارية المتنوعة الأنشطة ، مما جعلها تترتب عليها أهمية بالغة في عملية تنميتها الاقتصادية والاجتماعية بشكل كبير حيث أصبحت تعد قطبا سكنيا بامتياز.

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن شقة سكنية وحدتها مغلقة يوم المعايمة و تتواجد بالطابق الاول لبناية حسب ما يبدو من مظهرها الخارجي تتكون من طابق سفلي و ثلاثة طوابق علوية و سطح.

و هي ذات الرسم العقاري عدد T.53283/53 الملك المسمى "الفتح 3/59" المتكون من :

❖ القسم المرفزة رقم 5-5 ، البالغ مساحتها الإجمالية 1 ارا 10 سنتارا أي ما يعادل 110 متر مربع ، و المشتملة على شقة بالطابق الاول .

❖ 10000/2466 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 53/23791 المتكون من العمارة الكائنة برشيد .

و هي مملوكة على الشيع بالتساوي في اسم كل من :

- السيد "ابراهيم العالمي" بنسبة 1/2 .
- السيدة "السعدية محسين" بنسبة 1/2 .

و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية المشتركة و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد .

← و تنال مرافق الشقة موضوع الخبرة الداخلية حسب تصريح السيدة "رشيدة عتيق" بصفته زوجة السيد "رفاق طارق" ، و الذي صادفتها هناك يوم المعايمة بعين المكان مما يلي :

- قاعة (صالون) .
- ثلاثة غرف .
- مطبخ .
- بهو .

- مرحاض.
- حمام.

- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

من خلال المعاينة الميدانية و الشاملة التي اجريتها على مستوى الوضعية الخارجية للبناء المتواجدة بها الشقة موضوع الطلب بشكل فعال و نظرا لعدم تمكني من معرفة مرافقها و مشتملاتها و عدم التعرف على واقع مكوناتها الداخلية ، و عملا على المعاينة الخارجية لها يظهر بان حالة مواصفات بنائها على وجه الخصوص لا بأس بها ، استعملت فيها مواد عادية من حيث نوعيتها.

ثالثا - تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني :

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

و تبعا للظروف الاقتصادية الاجتماعية المعاشة بصدد بيانات الخيارات على القدرات الشرائية بدعوى العرض يفوق الطلب.

و بعد استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع و الشراء فلم اتوصل في تحديد معرفة نماذج بيوعات الاثمان المتداولة و ذلك في صيغة تعددية اضواء العقارات وقيمتها التجارية .

و عملا على مطلع الأبحاث و التحريات الاستطلاعية التي تمكنت من مواصلتها بالسوق العقارية وجدتها بالغة التعقيد و غير مستقرة بالنسبة للتحويلات و التقلبات القوية على مستوى الأثمان في مجال الاستثمار خاصة عند الفاعلين و المنعشين العقاريين .

و قد اطلعت على اكثر حوالب المعاملات التجارية التي تعددت فيها البيوعات المتواصلة و المبرمجة و المخططة بالواضح من لدن الإدارة العامة لمصلحة الضرائب التابع لها العقار موضوع الخبرة، و بعد المباحثات في شأن الوصول لمعرفة وقائع البيانات في سلسلة مكونات تفاصيل جدول التفويتات و الشراءات المحددة في التحويلات لعقارات مماثلة في نفس المنطقة على حد التوقعات في قطاع تركيبات السعر أو الثمن المرجعي يتراوح حسب أهمية المواقع ما بين 4500 درهم 5500 درهم للمتر المربع

الواحد المغطى حسب حالته الراهنة و الذي يرمز له بالعلامة
.BER-A4-Z13

و بناء على الاستنتاجات السالفة الذكر ، فسأقوم باعتماد مبلغ 4500 درهم
للمتر المربع المغطى في تحديد قيمتها التجارية اعتبارا لاقدمتها.

و حيث أن مساحة الشقة موضوع الطلب تبلغ 1 ارا 10 سنتارا أي ما
يعادل 110 متر مربع.

و بالتالي فإنني احدد القيمة التجارية الوقتية للشقة موضوع الطلب ، وفق تحرير
العمليات الحسابية المحددة كالتالي :

$$\begin{array}{l} \text{المساحة الإجمالية} \\ \text{للشقة} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{ثمن المتر المربع} \\ \text{الواحد المغطى} \end{array} = \begin{array}{l} \text{القيمة التجارية} \\ \text{الوقتية للشقة} \end{array}$$

$$\underline{110 \text{ متر مربع}} \times \underline{4500 \text{ درهم}} = \underline{495000 \text{ درهم}}$$

"اربعمائة وخمسة وتسعون الف درهم"

اعتبارا لكون العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني وكذا كونه
كان محط تقديم عروض المزايدة من طرف المحكمة الموقرة ، فسأقوم بخصم نسبة
40 % من قيمته الحقيقية ، و ذلك على الشكل التالي :

$$\underline{495000 \text{ درهم}} \times \underline{0.60} = \underline{297000 \text{ درهم}}$$

"مائتان وسبعة وتسعون الف درهم"

و اعتبارا للمعطيات و قياسات نتائج المعلومات المتطلعة السالفة
الذكر ، و التي استخلصت منها اعتمادا على المواصفات التي انصرت من
جاء اعداد العمليات الحسابية التي ابرزتها اعلاه ، فقد توصلت ان
الضمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم
العقاري عدد T.53283/53 للملك المسمى " الفتح 3/59 "
مقداره في مبلغ قدره 297000 درهم " مائتان وسبعة
وتسعون الف درهم " كضمن و مدخل افتتاحي اساسي لانطلاق عروض
عمليات المزايدة في انتظار ان يرسم العرض على الثمن النهائي.

هذا ما توصلت إليه من نتائج
ويبقى لسعادتكم واسع النظر