

56265
المحكمة : التجارية بالدار البيضاء

ملف : تجاري.

عدد : 2017/8103/3377

القاضي المقرر : الأستاذ الحيلولي امرو.

المدعي : شركة وفا اموبيلي

ضد : السيد خالد زريول

ذة/ بسمات - العراقي

ذ/

الحاج عبد الرفيح لحلو

خبير محلف لدى المحاكم بالمغرب

Hadj Abderrafih Lahlou
Expert Assermentée prés
Les Tribunaux du Maroc

نسخة طبق الاصل

4 , rue HASSAN HAY EL HANA
HAY EL HASSANI CASABLANCA

4 ، زنفة ممر حسان حي الهناء
الحي الحسني الدار البيضاء

الهاتف : 06.61.78.90.80/ 06 38 94 39 59

الدار البيضاء في 2018/03/01

الحاج عبد الرفيح لحلو
خبير محلف لدى المحاكم
بالمغرب

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالبيضاء

4 ، زنقة ممر حسان حي الهناء
حي الحسني الدار البيضاء
الهاتف : 061 78 90 80

الموضوع : خبرة قضائية .
المرجع : ملف عدد 2018/8103/3377
القاضي المقرر: الأستاذ الحيلولي اعمر .

نسخة طبق الأصل



سدي الرئيس ،

يشرفني ان اوافي سيادتكم على تقرير خبرة منجز ومتعلق بالملف ذي المرجع
المشار إليه أعلاه يتجسد فيه كافة الأبحاث والتحريات التي أسفرت عنها مكونات
المعلومات المطلعة من تفاصيل مضامين المهمة التي تمكنت من تحديد فاعليتها .

تقرير خبرة

تمهيد

بناء على ماهية الأمر القضائي رقم 3377 المؤرخ ب 2018/02/06 في الملف عدد 2018/8103/3377 و ملف التنفيذ رقم 2018/8516/20 الصادر عن المحكمة التجارية بمدينة الدار البيضاء، فقد كلفت لانجاز خبرة قضائية تتحدد مهامها في النقاط التالية :

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري T.40055/49 الكائن بالدار البيضاء .
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

❖ إجراءات عملية الخبرة:

أولا - الانتقال لعين المكان :

حرصا على ضرورة تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي الموماً 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 الاثنين 2018/02/26 على الساعة الثالثة بعد الزوال ، بواسطة آلة تحديد المواقع الطبوغرافية GPS بعدما قمت بأخذ التصميم الطبوغرافي للملك المتواجد به العقار موضوع الخبرة و بعد القيام بسحب نقط الإحداثيات CALCULES DES CONTENANCES من لدن مصلحة المسح الطبوغرافي التابعة للمحافظة العقارية للعين الشق مدينة الدار البيضاء ، حيث وجدت العقار موضوع الخبرة مغلقا .

و حتى لا تكون جوانب عملية الخبرة سلبية و عملا على تسريع تفعيل وثيرة المهمة المنوطة بي ، فقد بادرت الى تحديد مواصلة تحضير وتطبيق انجاز معايير عملية الخبرة الموكولة إلى 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 بولاية سيدي البرنوصي زناية بلدية اهل الغلام تجزئة الازهر الطابق الرابع عمارة رقم 4 مدينة الدار البيضاء و له رسم عقاري مسجل تحت عدد T.40055/49 .

ب - وصف المنطقة:

في منطقة سكنية اجتماعية شعبية حديثة العهد و أهلة بالسكان مخصصة للدور الاقتصادية، معظم بناياتها عمودية ذات تصاميم هندسية متشابهة وشبه موحدة خالية من أي رونق أو جمالية وهي خاضعة لنظام الملكية المشتركة، وقد عرفت في السنوات الأخيرة بشكل خاص نقلة عمرانية متنوعة بفضل تزايد الاستثمارات والانجازات العقارية بها، حيث ظهرت على اثر ذلك تجزئات سكنية المتميزة من اعمال البناء المتخصص في امتداد الأنماط المعمارية في إطار الازدهار العمراني الذي تواكبه المنطقة على غرار المناطق المجاورة لها، حيث أصبحت تعد قطبا سكنيا بالغ الأهمية، في ظهور تكوين تنمية اقتصادية وفضاءات اجتماعية متميزة والمعروفة على الصعيد المحلي والجهوي بقربها من بعض الأحياء السكنية ، كما تتواجد بالقرب من شارع المغرب العربي وشارع التضامن وشارع أهل الغلام وهي شوارع معروفة ومشهورة بحركيتها و رواجها التجاري الدائم على مدار أيام الأسبوع، مما يجعلها بشكل غير مسبوق تكتسي شهرة واسعة النطاق.

كما تحتضن في نوعيتها معظم المرافق الاقتصادية والاجتماعية وتضم العديد من المحلات التجارية المتنوعة الأنشطة التي تكونت بها بصورة واضحة وتعج بحركة الباعة المتجولين الذين يلبون ويوفرون للقاطنين حاجياتهم الاستهلاكية الضرورية اليومية .

ج - البيانات الميدانية والتقنية المتعلقة بالعقار:

العقار موضوع الخبرة عبارة عن "**شقة سكنية**" تتواجد بالطابق الرابع و قد وجدت**ها مغلقة يوم المعاينة** ، و تقع في مركب سكني يدعى "**تجزئة الازهر**" الذي يتكون من بناية تتألف من طابق سفلي و اربعة طوابق علوية و سطح، وهي ذات الرسم العقاري عدد **T.40055/49** الملك المسمى "**ج هـ 9 - إي 43 - 4**" ، المتكون من القسمة رقم **145** و تبلغ مساحتها **58** سنتيبارا أي ما يعادل **58** متر مربع ، و **المشتملة على شقة بالطابق الرابع من العمارة رقم 4** و من **10000/340** من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/84 من الأجزاء المشتركة في الاقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد **49/1613** المتكون من الاقامة الكائنة بالبيضاء اهل الغلام ، و هو في اسم السيد **خالد زرويل KHALID ZAROUIL** بنسبة حق الملكية التامة **1/1** و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية المؤرخة ب **2017/12/19** و الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لسيدى البرنوصي مدينة **الدار البيضاء** .

- حالة البناء والتجهيز ودرجة الصيانة والرفاهية:

و استنادا لعدم تمكني من معاينة الشقة موضوع الطلب من الداخل ، فقد استحال علي وصفها و التعرف على حالة وضعية درجة صيانتها و رفاهيتها ، إلا انه و حسب البيانات المتوصل إليها انطلاقا عن ما يجري من المعاينة الخارجية لها ، تبين

لي أن حالة نوعية بنائها لا بأس بها ، استعملت و استخدمت فيها مواد متوسطة ، بحيث لا يبدو على مظهرها الخارجي أي تصدع أو خلل و لا تشوبها أية عيوب .

أما من حيث التجهيزات الأساسية فهي مزودة بكل ما يلزمها من ضروريات كشبكتي الماء و الكهرباء و كذا قنوات الصرف السائل الصحي .

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 اعتمادا على أهمية موقعها الذي يكتسي صبغة بالغة في خلق تقوية عملية تواصل على مواقعها تحقيق تنمية اقتصادية تشتمل على تكوين فضاءات اجتماعية توفر مواصلة كل الطلبات المتزايدة ، مما جعل بها إقبالا ملموسا لممارسة كل الخدمات المتنوعة فيها حيث تتواجد في منطقة أهلة اجتماعية تشهد ارتفاعا في حصيلة الطلب ، ويحتضن مواقعها على مختلف المرافق الاقتصادية و الاجتماعية و المهنية بشكل كامل ، و توالى في مكوناتها حركية و إقبالا ملحوظا و طلبا متزايدا على اقتناء أو استئجار محلات سكنية أو تجارية أو مهنية بها على وجه الخصوص بوثيرة جد مقبولة .

و بناءا على البحث و التقصي الذين قمت بهما و أجريتهما عموما بالمنطقة لمعرفة حقيقة الأثمنة المتداولة بها ، و بعد الاستفسار بمقدرة تجربة بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع والشراء والكراء .

و أخذا بعين الاعتبار ما تعرفه الوضعية الاقتصادية و الظروف الاجتماعية المعاشية و متطلبات فاعلية السوق التي وجدتتها تنصب قيمتها بالكامل في ظل الخيارات على القدرات الشرائية عند المستثمرين العقاريين .

و بناءا على الأبحاث و التحريات التي أجريتها بمواصلة مواكبة العمل داخل أرجاء السوق العقارية التي تعرف نشاطا و تحولات و تقلبات وتغييرات قوية على مستوى مؤشرات الأثمان في مجال الاستثمار والمعاملات التجارية تتوقف تواصلها ومعرفتها خصوصا عند الفاعلين والمنعشين العقاريين ، فقد قمت محاولا من أجل الحصول على المعايير الاسوسية المحتملة للتأكيد على أهمية معرفة قيمة الأثمان المستحقة ، حيث وجدت من جهة معياري إيقاع العرض و الطلب أنه يختلف و يشهد تحولات و تناقضات قوية داخل أرجاء السوق مما جعلني لم أتمكن من الوصول والحصول على تفاصيل نقاط المقارنة بشكل أساسي للاعتماد على جانب مقاييس فاعلية المباحثات في بيان معرفة الأثمنة المتداولة والمعمول بها لأملك مماثلة ومشابهة لوضعية العقار موضوع الطلب من حيث الخصائص والسمات خاصة من جهة الموقع وجانب المساحة، فلم أتمكن من الحصول

عليها حيث قمت باللجوء إلى منطلقات الأثمنة الرائحة حول المحلات المماثلة والمشاركة لها في حجم العمل ، وذلك من جهة المعلومات الأولية التي تمكنت منها بكل الطرق عن ما يسود في طبيعة وضعيتها الحالية في بيان ما ينتج عن فاعلية قيمة الأثمنة المتداولة في سوق العقارية عند الفاعلين والوسطاء والوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع والشراء والكراء

و استنادا لما جرى في المنطقة عن المعلومات بذكر في مواصلة على وقائع المعرفة الواردة حول المعطيات في المعاملات التجارية على مواقعها وسعت فيها التعريف على تأكيد بما هو واضح ومفهوم عن القيمة التجارية المبرمجة والمحددة من لدن بيانات الادارة العامة لمصلحة الضرائب التابع لها العقار موضوع الخبرة واطلعت فيها حسب نوعية الحقائق بالنسبة لشقق مماثلة في نفس المنطقة بالسعر أو الثمن المرجعي يتراوح حسب اهمية المواقع في ثوابت ما بين 6200 درهم و 6700 درهم 7200 درهم أي بمعدل 6700 درهم للمتر المربع الواحد المغطى حسب حالته الراهنة و الذي يرمز له ب CN – SM2 .

و بناء على تفاصيل الاستنتاجات السالفة الذكر، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه وهو 6700 درهم للمتر المربع الواحد المغطى في تحديد قيمته الحالية الحقيقية.

و حيث أن مساحة الشقة موضوع الطلب تبلغ 58 سنتارا أي ما يعادل 58 متر مربع.

و بالتالي فإنني احدد القيمة التجارية الوقتية للعقار موضوع الطلب ، وفق العمليات الحسابية التالية :

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

$$58 \text{ متر مربع} \times 6700 \text{ درهم} = 388600 \text{ درهم}$$

" ثلاثمائة و ثمانية و ثمانون الف و ستمائة درهم "

و حيث أن العقار موضوع الخبرة سيتم بيعه عن طريق المزاد العلني ، فسأقوم بخضم نسبة **25 %** من قيمته الحقيقية ، و ذلك على الشكل التالي :

$$388600 \text{ درهم} \times 0.75 = 291450 \text{ درهم}$$

" مائتان و واحد و تسعون الف و اربعمئة و خمسون درهم "

و اعتبارا للمعطيات و المعلومات المتوفرة السالفة الذكر ، اعتمادا على ما بينته من تحرير العمليات الحسابية التي أنجزتها أعلاه ، فقد حددت إلى أن الثمن الافتتاحي لسع العقار موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم العقاري عدد T.40055/49 الملك المسمى " ج هـ 9 - أي 4 - 43 " يمكن تحديده في مبلغ قدره 291450 درهم " مائتان و واحد و تسعون الف و اربعمئة و خمسون درهم " ، كتمن 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