

BRAHIM AIT LAHCEN
EL GOUNDAFI
Expert Assermenté près la cour
d'appel de Marrakech

أبراهيم أيت لحسن
الكنداقي
خبير محلف مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش

مراكش، في: 19-07-01: Marrakech , le

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستئنائي
الأوامر المهنية على الملأ
ورد بتل: 03/8103/2019

تقرير خبرة

أبراهيم أيت لحسن الكنداقي
خبير محلف
أمام محكمة الاستئناف بمراكش

- ملف أوامر عدد : 2019/8103/832	القاضي المقرر: السيد رئيس المحكمة التجارية الأستاذ محمد صابر
طالب الخبرة: القرض الفلاحي للمغرب في ش.م.ق في حق: شركة مونسو ايمو في ش.م.ق	

القرار الأمر بالخبرة حدد مهمتنا في:

+ الانتقال إلى العقار الوارد مراجعه بالقرار الأمر بالخبرة

+ تحديد مواصفاته و مزاياه

+ تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة.

جناب السيد الرئيس:

تنفيذا للأمر الصادر في الملف المشار إليه طرته، يشرفني أن أضع رهن إشارتكم تقريراً للخبرة استناداً إلى العناصر التقنية و الموضوعية المتوصل إليها خلال مراحل المهمة و بناء على النقط الواردة بالقرار الأمر بها.

I. الإجراءات الأولية:

بناءاً على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، فقد اتصلت بالسيد فيصل مساعد الأستاذة بسمات و الذي قام بتزويدي بنسخة من إشهاد الملكية، ثم قام بتعريفي على شخص ذكر أنه يعرف موضوع الخبرة و يدعى السيد عدنان خليل وفق ذكره، ثم اتفقنا على موعد للانتقال إلى عين المكان و القيام بالإجراءات الضرورية. و في الموعد المحدد انتقلت إلى موضوع الخبرة حيث وجدت السيد خليل، و بعد التعرف على العقار الذي نحن بصددته قممت بمعاينته و التحري بمحيطه حيث ظهر ما يلي:

تحديد موضوع الخبرة

موضوع الخبرة الذي نحن بصددته هو البقعة الأرضية المسماة "درع زيدان"، و التي ينصب عليها الصك العقاري عدد 43/4.160 الكائن بدوار الدشيرة التابع لدائرة و جماعة تحناوت بإقليم الحوز، بعيد عن الطريق الرئيسية بحوالي 1 كلم تقريبا، و تملكه شركة مونسو ايمو ش.م.م.

أمام محكمة الإستئناف مراكش
ش.م.م. ايمو ش.م.م.
ش.م.م. ايمو ش.م.م.

وصف موضوع الخبرة

و في ما يتعلق بمواصفات البقعة الأرضية موضوع الخبرة، فهي عبارة عن أرض متحجرة تنحصر مساحتها حسب إشهاد الملكية في 21 هكتار و 5 آر و 9 سنتيار، و تقع بجهة تحناوت ضواحي مراكش، و تشتمل على بناية غير صالحة للاستغلال و يبدو أنها في حالة سيئة جداً، إضافة إلى صهريج، لكن لا يمكن اعتبارهما عند التقييم باعتبار وضعهما و يبدو أن موضوع الخبرة غير مستغل منذ مدة.

أما عن الجهة التي ينتمي إليها موضوع الخبرة فيمكن القول بأنها منطقة فلاحية تزاوّل بها على الأغلب الفلاحة المعاشية البسيطة حيث أن طبيعة التربة و كذلك شح المياه لا تساعد على مزاولة الفلاحة التسويقية بموضوع الخبرة رغم مساحتها الشاسعة.

لكن تبقى هناك إمكانية استغلالها على وجه آخر باعتبار التطور و التمدن اللذان تشهدهما جهة تحناوت بالسنوات الأخيرة، علما انه بمحيط موضوع الخبرة توجد العديد من المشاريع متعسرة بل أن معظمها متوقف بسبب الركود الاقتصادي الذي ساد في الآونة الأخيرة، و الذي القى بثقله على القطاع العقاري ككل خاصة الأراضي المماثلة لما نحن بصددده، و لكل ذلك بالتأكيد تأثيره على قيمة موضوع الخبرة.

III. الثمن الافتتاحي:

اعتبارا لما فصل أعلاه، و اعتبارا لكون الأرض كلما ارتفعت مساحتها إلا و تدنت قيمتها، و اعتبارا لمواصفات موضوع الخبرة المفصلة أعلاه، و اعتبارا لكون الظرفية الاقتصادية خاصة ما تعلق بالأراضي المماثلة لموضوع الخبرة تشهد نوعا من الفتور باعتبار قلة الطلب، فإن الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو: **2.526.108,00 درهم** مع إمكانية تصاعده إن توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني، وتم الإشهار على نطاق واسع.

و بهذا انهي مهمتي و أقدم هذا التقرير لمحكمتكم الموقرة التي لها واسع النظر.