

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

ابراهيم ايت لاهسن
الغوندافي
خبير محلف مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش

مراكش، في: 19-07-01: Marrakech , le

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستئنافي
الأوامر الصنية على طلب
ورد بتاريخ:

تقرير خبرة

ابراهيم ايت لاهسن
خبير محلف
أمام محكمة الاستئناف بمراكش

- ملف أوامر عدد : 2019/8103/836	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 قمت 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 **04/41.963** الكائن بدوار الدشيرة التابع لدائرة و جماعة تحناوت باقليم الحوز بعيداً عن الطريق المعبد و تملكه شركة مونسو 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 **34 هكتار و 52 آر**، و تقع بجهة تحناوت ضواحي مراكش في 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، علماً 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 بصددته، و لكل ذلك بالناكيد تأثيره على قيمة موضوع الخبرة.

III. الثمن الافتتاحي:

اعتباراً لما فصل أعلاه، و اعتباراً لكون الأرض كلما ارتفعت مساحتها إلا و تدنت قيمتها، و اعتباراً لمواصفات موضوع الخبرة المفصلة أعلاه، و اعتباراً لكون الظرفية الاقتصادية خاصة ما تعلق بالأراضي المماثلة لموضوع الخبرة تشهد نوعاً من الفتور باعتبار قلة الطلب، فإن الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو: **4.142.400,00 درهم** مع إمكانية تصاعده إن توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني، و تم الإشهار على نطاق واسع.

و بهذا انهي مهمتي و أقدم هذا التقرير لمحکمتكم الموقرة التي لها و أسمع التظنير من أراش