

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

22/07

ابراهيم ايت لاهسن  
الغوندافي  
خبير محلف مقبول أمام  
محكمة الاستئناف بمراكش

Marrakech , le :19-07-01: في: مراکش،  
المملكة المغربية وزارة العدل والحريات  
المحكمة التجارية بمراكش  
القسم الإستعجالي  
الأوامر الصبئية على طالبين  
ورد بتاريخ 19/07/2019

# تقرير خبرة

ابراهيم ايت لاهسن الكوندافي  
خبير محلف  
أمام محكمة الإستئناف بمراكش

- ملف أو امر عدد : 2019/8103/838	<p><b>القاضي المقرر:</b> السيد رئيس المحكمة التجارية الأستاذ محمد صابر</p>
<p><b>طالب الخبرة:</b> القرض الفلاحي للمغرب في ش.م.ق <b>في حق:</b> شركة مونسو ايمو في ش.م.ق</p>	

القرار الأمر بالخبرة حدد مهمتنا في:

- + الانتقال إلى العقار الوارد مراجعه بالقرار الأمر بالخبرة
- + تحديد مواصفاته و مزاياه
- + تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة.

## جواب 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:

بناءً 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 بتعريفني 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 بصدده قمت بمعاينته و التحري بمحيطه حيث ظهر ما يلي:

### تحديد موضوع الخبرة

موضوع الخبرة الذي نحن بصدده هو البقعة الأرضية المسماة "درع زيدان"، و التي ينصب عليها الصك العقاري عدد 04/41.962 الكائن بدوار الدشيرة التابع لدائرة و جماعة تحناوت باقليم الحوز، بعيداً عن الطريق الرئيسية، و تملكه شركة مونسو ايموش.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 27 هكتار و 80 آر، و تقع بجهة تحناوت ضواحي مراكش، و تشمل على بنايات من تراب غير صالحة للاستغلال و يبدو أنها في حالة سيئة جداً و معظمها مهدم، إضافة إلى بئران و بضعة أشجار متفرقة، 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.

أبراهيم أيت لاهين الكندافي  
خبير محلف  
أمام محكمة الإستئناف مراكش

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 القي 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: **3.336.000,00 درهم** مع إمكانية تصاعده إن توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني، وتم الإشهار على نطاق واسع.

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

إبراهيم اوقاس  
خبير محلف  
أمام محكمة الإستئناف مراكش

