

ياسين المختار
مهندس معماري - خبير محلف لدى المحاكم
مسجل بالجدول الوطني



80438

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع: 2020/133
ملف عدد: 2019/8103/17863
امر رقم: 17863
امري تاريخ: 2020/09/16
ملف التنفيذ عدد: 2020/8516/1149

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب
تنوب عنها الأستاذة بسمات
المطلوب: ودادية المحيط الأزرق المنصورية

تقرير خبرة



10 زنفقة واد زم ، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء

Email : casaexpertise7@gmail.com الهاتف 0648-949-252



الدار البيضاء في: 2020/10/08

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2020/133
ملف عدد: 2019/8103/17863
امر رقم: 17863
امرتاريخ: 2020/09/16
ملف التنفيذ عدد: 2020/8516/1149

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب
تنوب عنها الأستاذة بسمات
- المحامية بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب: ودادية المحيط الأزرق المنصورية

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمتكم الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الامر الصادر بتاريخ 2020/09/16 والذي جاء بمنطوقه ما يلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 10876/25 تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية عند الاقتضاء .

الجواب على النقط الواردة بالأمر القضائي ؟

فور توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد د 10876/25 للملك المسمى " المنصورية 4 " وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت الى العقار حيث لم اجد أي احد ، وبعد الاطلاع على الملف وكذا على معطيات الرسم العقاري ، والمعينة الخارجية ، قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار:
يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 10876/25 للملك المسمى " المنصورية 4 " بجماعة المنصورية ، إقليم ابن سليمان .
وهو عبارة عن بقعة أرضية تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 8 هكتار 72 آر 29 سنتيوار ، تم تشييد فوقها مركب سكني بالقرب من البحر بعضها مكتمل الاشغال والبعض الآخر غير مكتمل كما سيأتي بيانه بعده ، ويدعى **complexe residentiel atlantic beach** ، وهو من المركبات السياحية المخصصة للسكن السياحي والترفيهي .

تتشكل الحدود العامة للعقار كالتالي :

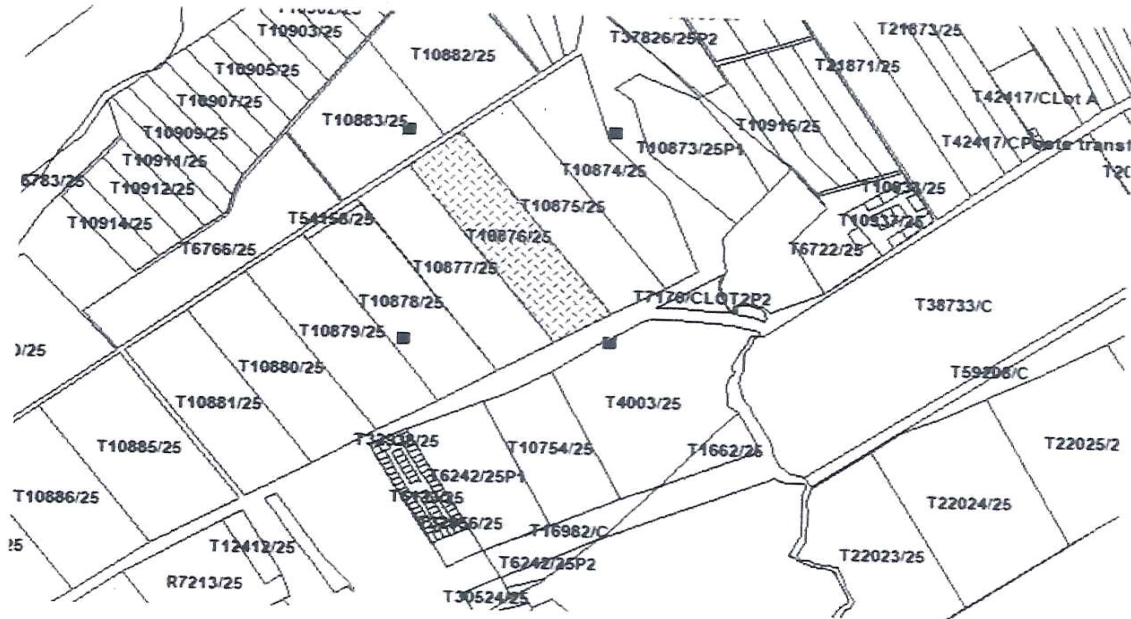
شمالا : الرسم العقاري 25/10875

غربا : الرسم العقاري 25/10877

شرقا : الرسم العقاري 25/10875

جنوبا : الطريق الساحلية الرابطة بين المنصورية وبوزنيقة (الطريق الجهوية R322)

الموقع الطبوغرافي للعقار



الموقع الجوي للعقار



لائحة العلامات اللمبيرية للعقار

B22Bis / 326658.90 , 353128.40
B23Bis / 326530.42 , 353052.73
B34 / 326176.83 , 353512.21
B35 / 326294.10 , 353602.53

وبالمعاينة الميدانية يتبين انه يتكون من مجموعة عمارات على شاكلة :

- تحت سفلي (يمتد على مستوى مجموعة عمارات حسب الشطر)
- سفلي
- طابق اول
- طابق ثاني

موزعة على ثلاثة اشطر بالإضافة الى تهيئة خارجية مع العلم ان بعض الاشغال مكتملة وأخرى غير مكتملة كما سيأتي بيانه بعده .

وللضرورة التعريفية بالمشروع ككل ارتابنا تقديم ورقة تقنية معمارية عن المشروع كالتالي :

ورقة تقنية للمشروع

الشطر	المجموعة السكنية	المساحة الأرضية المقام عليها بالمتر المربع	مشمولاتها
1	GH1	20202	46 عمارة ، مسابح ، ممرات ، مساحة خضراء
2	GH2	28509	60 عمارة ، مسابح ، ممرات ، مساحة خضراء، مركزين للكهرباء (POSTES ELECTRIQUES) وفضاءات رياضية
3	GH3	22532	46 عمارة ، مسابح ، ممرات ، مساحة خضراء
تهيئة خارجية	VRD + ESPACES VERTES	15986	طرق ، وكهربة عمومية وشبكات الكهرباء و التطهير والماء الصالح للشرب (VRD) ومساحات خضراء.
المجموع		8 هكتارات 72 آر 29 سنتيوار	

وهاته الاشطر تعرف اربع اصناف من البناء :

TYPE A
TYPE B
TYPE C
TYPE D

موزعة على 10 بلوكات BLOCS

- فيما يلي ورقة تقنية مفصلة عن الأصناف المكونة للمشروع ومساحاتها المبنية بكل طابق بالتفصيل :

الصنف	العدد BLOC	المساحة المغطاة المبنية للقبو (اجمالا)	المساحة المغطاة المبنية للسفلي (بعدد البلوكات)	المساحة المغطاة المبنية للطابق الأول (بعدد لبلوكات)	المساحة المغطاة المبنية للطابق الثاني (بعدد البلوكات)
TYPE A	1		2257,56	2508,52	2365,13
TYPE B	2		2965,88	2508,52	2365,13
TYPE C	2		2965,88	2508,52	2365,13
TYPE D	5		2687,83	2184,86	2079,66
المجموع الجزئي	10	22351,93 (1)	27560,23 (2)	23466,9 (3)	22223,95 (4)
المجموع الكلي		22351,93 (1)	73.251,08 متر مربع مغطى		
		مجموع المساحة المغطاة المبنية 4+3+2+1	95603,01		

تحديد نسبة الاشغال المنجزة للعمارات بالعقار موضوع الخبرة حسب الصنف والمركب السكني

الشرط 1 : وهو شطر له واجهة على البحر :

الصنف BLOC	GH	الصنف	نسبة انجاز الاشغال
8	1	TYPE B	80%
9	1	TYPE B	80%
10	1	TYPE D	90%

الشرط 2 :

النسبة انجاز الاشغال	الصنف	GH	الصنف BLOC
50%	TYPE C	2	4
70%	TYPE D	2	5
70%	TYPE D	2	6
70%	TYPE C	2	7

الشطر 3 :

النسبة انجاز الاشغال	الصنف	GH	الصنف BLOC
60%	TYPE A	3	1
50%	TYPE D	3	2
50%	TYPE D	3	3

ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

1- تحديد الثمن الحقيقي :

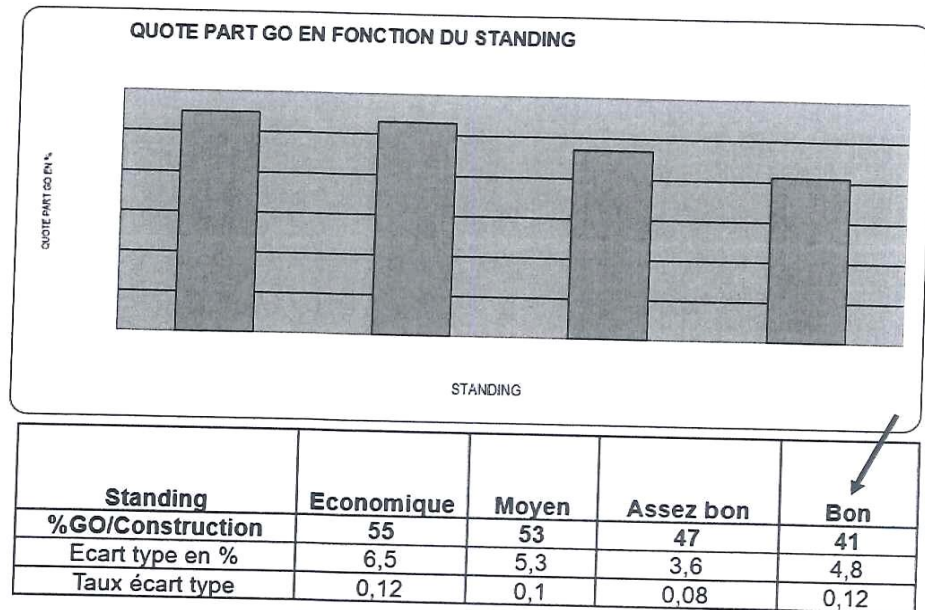
اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة ، وأخذا بعين الاعتبار عامل الموقع حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة ، واعتبارا للائتمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل وبالإطلاع على عروض أثمان للبيع بنفس المنطقة ، وحيث انه لتحديد القيمة الحقيقية للعقار وجب اعتماد طريقة VALEUR SOL ET CONSTRUCTION وذلك بتقويم الأرض والبناء .

قيمة البناء :

ونظرا لطبيعة ونوعية المواد المستعملة في البناء ودرجتها ومستواها ، وبناءا على مؤشرات الائتمان بالنظر الى صنف انتمائية العقار . BON STANDING.

وباعتماد بيان مرجعي حول قيمة الاشغال الكبرى مقارنة مع باقي الاشغال الثانوية لكل صنف من المساكن

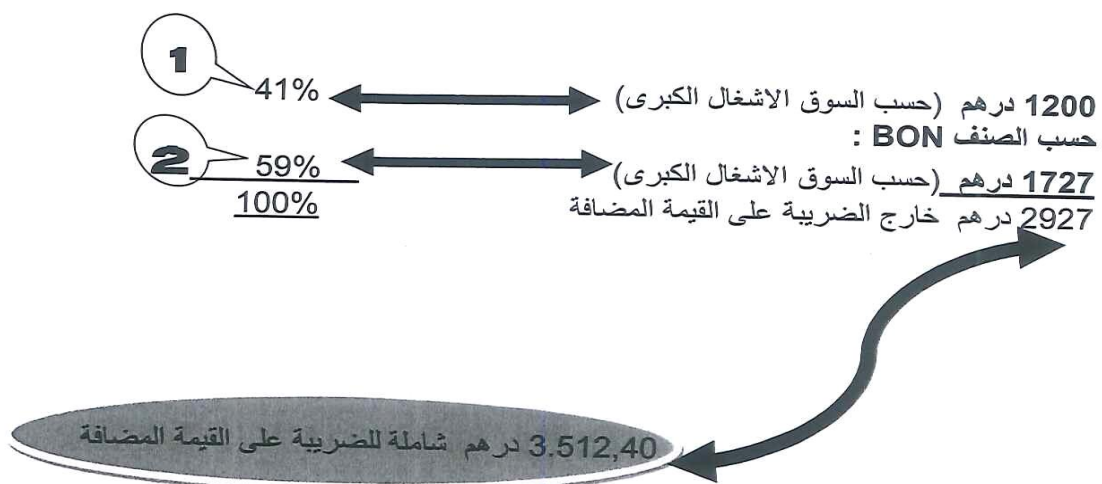
•Quote part GO dans le coût total de la construction :



•Remarque :

Comme le montre le graphique, la quote part GO est bien décroissante en fonction du standing.

وعليه يمكن تحديد ثمن المتر المربع الواحد للبناء في :



بدلك احدد قيمة البناء كالتالي :
1- قيمة البناء :

الصف BLOC	نسبة الاشغال المنجزة	المساحة الاجمالية المبتناة	التمن	القيمة الاجمالية	قيمة الاشغال المنجزة
1	60%	7 131,21	3 512,40	25 047 662,00	15 028 597,20
2	50%	6 952,35	3 512,40	24 419 434,14	12 209 717,07
3	50%	6 952,35	3 512,40	24 419 434,14	12 209 717,07
4	50%	7 839,53	3 512,40	27 535 565,17	13 767 782,59
5	70%	6 952,35	3 512,40	24 419 434,14	17 093 603,90
6	70%	6 952,35	3 512,40	24 419 434,14	17 093 603,90
7	70%	7 839,53	3 512,40	27 535 565,17	19 274 895,62
8	80%	7 839,53	3 512,40	27 535 565,17	22 028 452,14
9	80%	7 839,53	3 512,40	27 535 565,17	22 028 452,14
10	90%	6 952,35	3 512,40	24 419 434,14	21 977 490,73
قيمة البناء سفلي وطابقين					
القبو(اشغال كبرى) بمافي ذلك الساس	100%	22351,93	1800	40233474	40 233 474,00
قيمة البناء اجمالا					
212 945 786,35					

2- قيمة اشغال التهيئة الخارجية والتجهيز VRD:

اشغال التجهيز اشغال التهيئة الخارجية و VRD	المساحة الاجمالية	نسبة الاشغال المنجزة	تمن المتر المربع الواحد RATIOS	التمن الإجمالي
	87229	40%	250	8 722 900,00

3- قيمة الأرض :

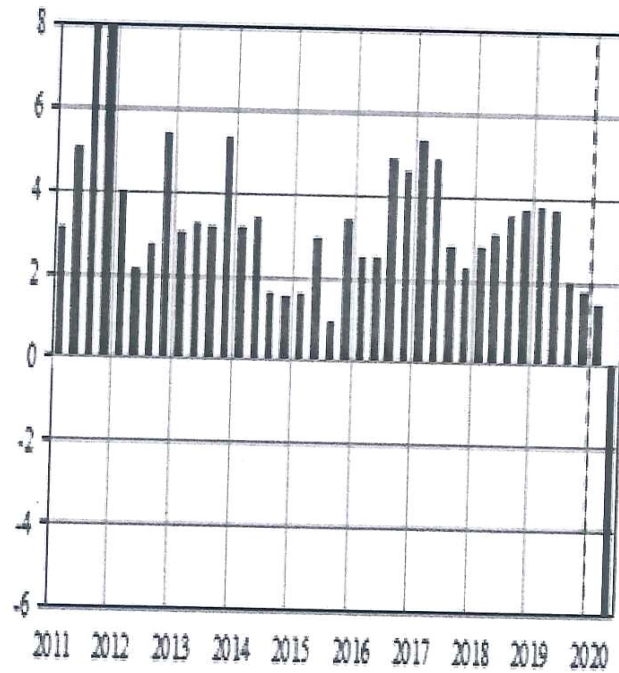
اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة ،وأخذا بعين الاعتبار عامل الموقع حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة ، واعتبارا للآثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الذي يعرفه مستوى آثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل وبالإطلاع على عروض آثمان للبيع بنفس المنطقة

وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف انكماشاً اقتصادياً خاصة للطلب بفعل تدهور القدرة الشرائية ، هو ما تؤكد مذكورة المندوبية السامية للتخطيط حول الوضعية الاقتصادية خلال الفصل الأول من سنة 2020 والتي تتميز بنسبة تضخم ضعيفة ، وطلب داخلي في تباطؤ.

Pour rappel, durant le quatrième trimestre 2019, la croissance de la consommation finale des ménages avait progressé de 1,8%, au lieu d'une hausse de 3,7%, un an plus tôt, contribuant pour +1 point à la croissance globale du PIB, au lieu de +2,1 points, durant le même trimestre de l'année précédente. Pour sa part, la consommation finale des administrations publiques avait progressé de 2,5% au lieu de 4,6%, portant sa contribution à la croissance à 0,5 point au lieu de 0,8 point.

Consommation des ménages

(GA en %)



Source : HCP, estimation et prévision au-delà des pointillés

وبالنظر الى مؤشر **INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS (IPAI)** الصادر عن ادارة المحافظة العقارية خلال الفصل الثاني لسنة 2020 والذي يشير الى انخفاض العمليات العقارية بنسبة 42,8 في المائة ، وانخفاض 3,3 في المائة من الثمن .



INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS

N° 43

1. Tendence globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2020

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a baissé de 3,3%, recouvrant des diminutions de 3,8% pour les prix du résidentiel, de 3% pour ceux du foncier et de 0,9% pour ceux des biens à usage professionnel.

Concernant le volume des transactions, il a enregistré une régression de 42,8%, traduisant le recul des ventes de l'ensemble des catégories, soit 38,2% pour le résidentiel, 53,7% pour les terrains et 54,2% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix ont connu une baisse de 3,3%, avec des replis de 4% pour les actifs résidentiels, de 2,7% pour les terrains et de 1,3% pour les biens à usage professionnel. Quant au nombre de transactions, il a diminué de 56,1% par rapport au même trimestre de l'année dernière, résultat des reculs de 55,3% pour le résidentiel, de 59,1% pour les terrains et de 57,2% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-20/ T1-20	T2-20/ T2-19
Global	-3,3 0	-3,3 0
Résidentiel	-3,8 0	-4,0 0
Appartement	-3,7 0	-3,7 0
Maison	-5,1 0	-6,7 0
Villa	-0,8 0	-3,1 0
Foncier	-3,0 0	-2,7 0
Professionnel	-0,9 0	-1,3 0
Local commercial	-1,5 0	-1,9 0
Bureau	1,4 0	2,5 0

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-20/ T1-20	T2-20/ T2-19
Global	-42,8 0	-56,1 0
Résidentiel	-38,2 0	-55,3 0
Appartement	-37,2 0	-54,9 0
Maison	-59,0 0	-66,6 0
Villa	-17,9 0	-44,5 0
Foncier	-53,7 0	-59,1 0
Professionnel	-54,2 0	-57,2 0
Local commercial	-54,4 0	-56,4 0
Bureau	-52,9 0	-61,1 0

TENDANCE GLOBALE DU MARCHÉ IMMOBILIER AU 2^{ème} TRIMESTRE 2020

1

5 IMMOBILIERS

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont diminué de 3,8%, reflétant des baisses de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 3,7% pour les appartements, de 5,1% pour les maisons et de 0,8% pour les villas. S'agissant du volume des transactions, il a reculé de 38,2%, résultat des régressions des ventes des appartements de 37,2%, des maisons de 59% et des villas de 17,9%.

En glissement annuel, les prix se sont dépréciés de 4%, en liaison avec les replis de 3,7% des prix des appartements, de 6,7% pour les maisons et de 3,1% pour les villas. Concernant les ventes, elles ont baissé de 55,3%, avec des reculs de 54,9% pour les appartements, de 66,6% pour les maisons et de 44,5% pour les villas.

Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont diminué de 3% et les transactions ont régressé de 53,7%.

En glissement annuel, les prix du foncier ont reculé de 2,7%. De même, le nombre de transactions a connu une baisse de 59,1%.

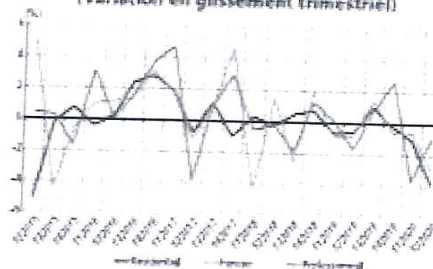
Commercial

L'indice des prix des biens à usage professionnel a connu un recul de 0,9% d'un trimestre à l'autre, recouvrant une diminution de 1,5% des prix des locaux commerciaux et une hausse de 1,4% de ceux des bureaux.

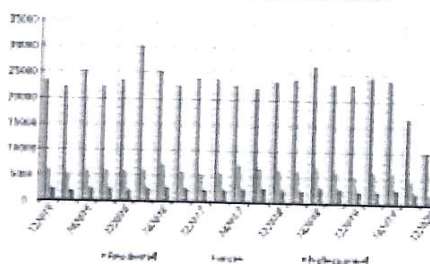
Le volume des transactions a, pour sa part, baissé de 54,2%, résultat des replis de 54,4% des ventes des locaux commerciaux et de 52,9% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont reculé de 1,3%, reflétant une baisse de 1,9% pour les locaux commerciaux, les prix des bureaux ayant, en revanche, progressé de 2,5%. En ce qui concerne les transactions, elles ont régressé de 57,2%, avec des diminutions de 56,4% des ventes portant sur les locaux commerciaux et de 61,1 de celles des bureaux.

Indices des prix des actifs immobiliers par catégories
(Variation en glissement trimestriel)

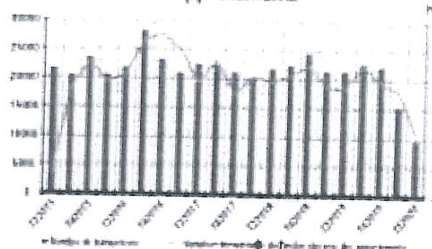


Evolution du nombre de transactions



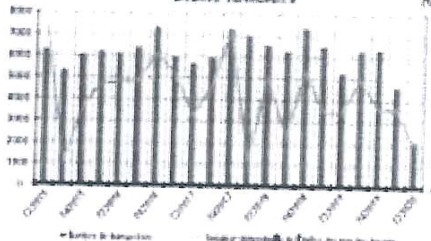
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Biens fonciers



3. Tendances du marché immobilier par ville

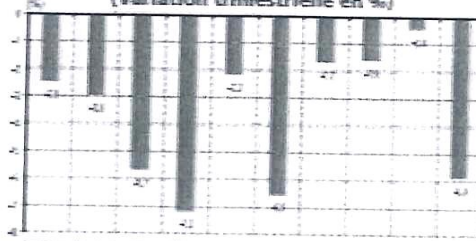
Au niveau de Rabat, les prix se sont repliés de 5,9% en glissement trimestriel, avec des baisses de 6,7% pour le résidentiel et de 10% pour les biens à usage professionnel, ceux des terrains ayant en revanche augmenté de 3,8%. Les transactions ont diminué de 57,1%, avec des reculs de 59,6% pour le résidentiel, de 22,7% pour les terrains et de 52,2% pour les biens à usage professionnel.

A Casablanca, les prix ont diminué de 2,5% d'un trimestre à l'autre, recouvrant une baisse de 3,4% pour le résidentiel, ainsi que des hausses respectives des terrains et des biens à usage professionnel de 1,3% et de 3,3%. S'agissant des ventes, elles ont baissé de 27,4% traduisant des diminutions de 21,8% pour les biens résidentiels, de 47,9% pour les terrains et de 49% pour les biens à usage professionnel.

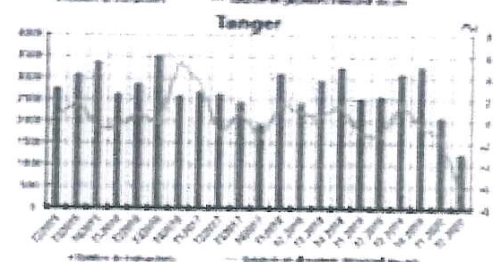
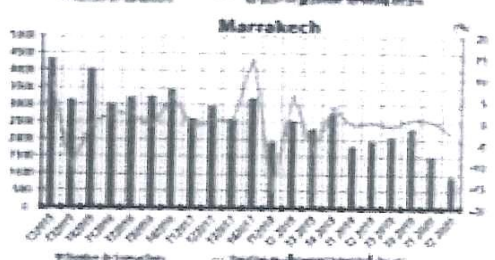
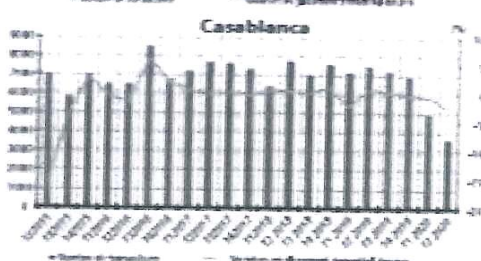
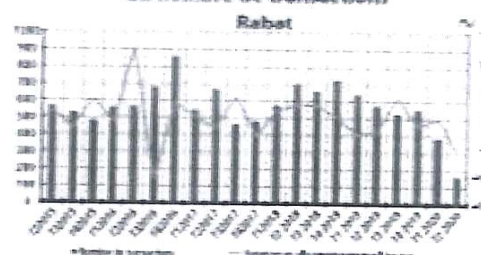
A Marrakech, les prix ont enregistré un repli de 3% au deuxième trimestre 2020, résultat des baisses de 2,6% pour le résidentiel, de 4,7% pour les terrains et de 2,7% pour les biens à usage professionnels. Pour ce qui est des transactions, elles se sont contractées de 39,6% traduisant des reculs de celles portant sur toutes les catégories, avec notamment 25% pour le résidentiel, 68,6% pour les terrains et 54,1% pour les biens à usage professionnel.

A Tanger, l'indice des prix a marqué une baisse de 6,5%, reflétant des replis des prix pour toutes les catégories, soit 8,7% pour les biens résidentiels, 5,1% pour les terrains et 8,1 pour les biens à usage professionnel. De même, les ventes ont diminué de 40,2%, résultat des baisses de 38,8% pour le résidentiel, de 41,7% pour les terrains et de 53,4% pour les biens à usage professionnel.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville
(Variation trimestrielle en %)



Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions



الوضعية الحالية لسوق العقار :
بناءا على الوضعية الحالية لسوق العقار بفعل جائحة كورونا ، فان قطاع العقار خاصة العقارات المستعملة
2EME MAIN أشارت دراسات مهنيين الى توقع انخفاض في القيمة مابين 10 الى 15 في المائة اي
بمعدل 12,50 في المائة .

بذلك احدد الثمن الحقيقي للارض (غير مجهزة) موضوع الخبرة كالتالي :

900,00 درهم . × 8 هكتار 72 آر 29 سنتيار × 0.875 = 68.692.837,50 درهم .

قاعدة التقويم SOL ET CONSTRUCTION

المرفق	قيمه الحقيقية
الأرض	68 692 837,50
البناء	212 945 786,35
التجهيز	8 722 900,00
القيمة الحقيقية	290 361 523,85

2 - الثمن الافتتاحي :
احدد مانسبته 85% من الثمن الحقيقي كثن افتتاحي كالتالي :

المرفق	قيمه الحقيقية
الأرض	68 692 837,50
البناء	212 945 786,35
التجهيز	8 722 900,00
القيمة الحقيقية	290 361 523,85
الثمن الافتتاحي	246 807 295,27

بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد
10876/25 للملك المسمى " المنصورية 4" مبلغ:
246 807 295,27 درهم .
- مائتان وستة واربعون مليون وثمانمائة وسبعة الاف ومائتان وخمسة وتسعون درهما - .

الإمضاء



المرفقات : شهادة الملكية
صور مختلفة للعقار والبنائات المتواجدة فوقه .

الدار البيضاء في: 2020/10/08

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2020/133
ملف عدد: 2019/8103/1763
امر رقم: 1763
امريتاريخ: 2020/09/16
ملف التفيد عدد: 2020/8516/1149

الموضوع : طلب الزيادة في الاتعاب

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،
يشرفني أن ارفع إلى جنابكم طلبي هذا المرتبط بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمةكم الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الامر الصادر بتاريخ 2020/09/16.
حيث انه فور توصلي بالمهمة القضائية قمت بالانتقال الى عين المكان لاقيام بالمطلوب
وحيث ان طبيعة المهمة خلافا لما جرت به العادة ، تبين انه يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي للعقار عدد 10876/25 للملك المسمى " المنصورية 4 " .
وبالمعانة الميدانية تبين لي ان هذا العقار عبارة عن عن بقعة أرضية تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 8 هكتار 72 آر 29 سنتييار ، تم تشييد فوقها مركب سكني بالقرب من البحر بعضها مكتمل الاشغال والبعض الآخر غير مكتمل كما سيأتي بيانه بعده ، ويدعى **complexe residentiel atlantic beach** ، وهو من المركبات السياحية المخصصة للسكن السياحي والترفيهي .
وبشتمل على :

الشطر	المجموعة السكنية	المساحة الأرضية المقام عليها بالمتر المربع	مشمولاتها
1	GH1	20202	46 عمارة ، مسابح ، ممرات ، مساحة خضراء
2	GH2	28509	60 عمارة ، مسابح ، ممرات ، مساحة خضراء، مركزين للكهرباء (POSTES ELECTRIQUES) وفضاءات رياضية
3	GH3	22532	46 عمارة ، مسابح ، ممرات ، مساحة خضراء
تهئية خارجية	VRD +ESPACES VERTES	15986	طرق ، وكهربية عمومية وشبكات الكهرباء و التطهير والماء الصالح للشرب (VRD) ومساحات خضراء.
المجموع		8 هكتارات 72 آر 29 سنتييار	

وبالتالي فقيامي بالمهمة القضائية تطلب مني مجهودا ومصاريف اضافية نظرا لضخامة المشروع .
لهاته الأسباب التمس من جنابكم سيدي الرئيس وبكل احترام
التفضل ان امكن وقبول طلب الزيادة في الاتعاب الى 25.000,00 درهم إضافية (خمسة وعشرون ألف درهم) .
وتقبلوا سيدي الرئيس فائق التقدير والاحترام .

