

56019

تقرير الخبرة
2021

المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

نسخة

المرجع: 2021/90
ملف عدد: 2021/8103/17657
امر رقم: 17657
امر بتاريخ: 2021/06/07
ملف التنفيذ رقم: 2019/8516/3115

الطرف الطالب: القرض الفلاحي المغرب.
ينوب عنه الأستاذتان بسمات-العراقي.
-المحاميتان بهيئة الدار البيضاء-

الطرف المطلوب: النفع مراد

رضا بلعدي

مهندس معماري - خبير قضائي محلف - مقبول لدى المحاكم

17، باستور حي المستشفيات شارع عبد المومن، الطابق 2 الدار البيضاء. الهاتف: 212 6 69 12 13 28
17, place Pasteur- quartier des hôpitaux Bd Abdelmoumen- 2^{ème} étage. Mob +212 6 69 12 13 28. E-mail :
reda52b@gmail.com

الدار البيضاء في: 2021/07/06

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2021/90:
ملف عدد

2021/8103/17657:

امر رقم 17657:

امر بتاريخ 2021/06/07:

ملف التنفيذ رقم 2019/8516/3115:

الطرف الطالب: القرض الفلاحي المغرب.

ينوب عنه الأستاذان بسمات-العراقي.

-المحاميتان بهيئة الدار البيضاء-

الطرف المطلوب: النعنع مراد

سيدي، فضيلة الرئيس المحترم،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموماً إليها طرته والتي
سبق لمحكماتكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الامر الصادر
بتاريخ 2021/04/06 والذي جاء بمنطوقه ما يلي:

ماهية الأمر على الخبير؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 53/15622 وتحديد مساحته الحقيقية بعد
مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو
مغلقاً أو مشغولاً 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 53/15622 للملك المسمى " كاردن بيتش 32" وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجهه المحدد على تصميم المنطقة، وبعد ذلك انتقلت الى العقار حيث وجدت الشقة مغلقة بعد المعاينة من الخارج، وبعد الاطلاع على الملف وكذا على معطيات الرسم العقاري، وبالمعاينة الخارجية قمت بالمطلوب كالتالي:

أ - الوصف الإجمالي للعقار:

فور توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية، قصد الاطلاع على الرسم عدد 53/15622 للملك المسمى " كاردن بيتش 32" وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجهه المحدد على تصميم المنطقة، وبعد ذلك انتقلت الى العقار حيث وجدت الشقة مغلقة لكنها فارغة بعد المعاينة من الخارج، وبعد الاطلاع على الملف وكذا على معطيات الرسم العقاري، وبالمعاينة الخارجية قمت بالمطلوب كالتالي:

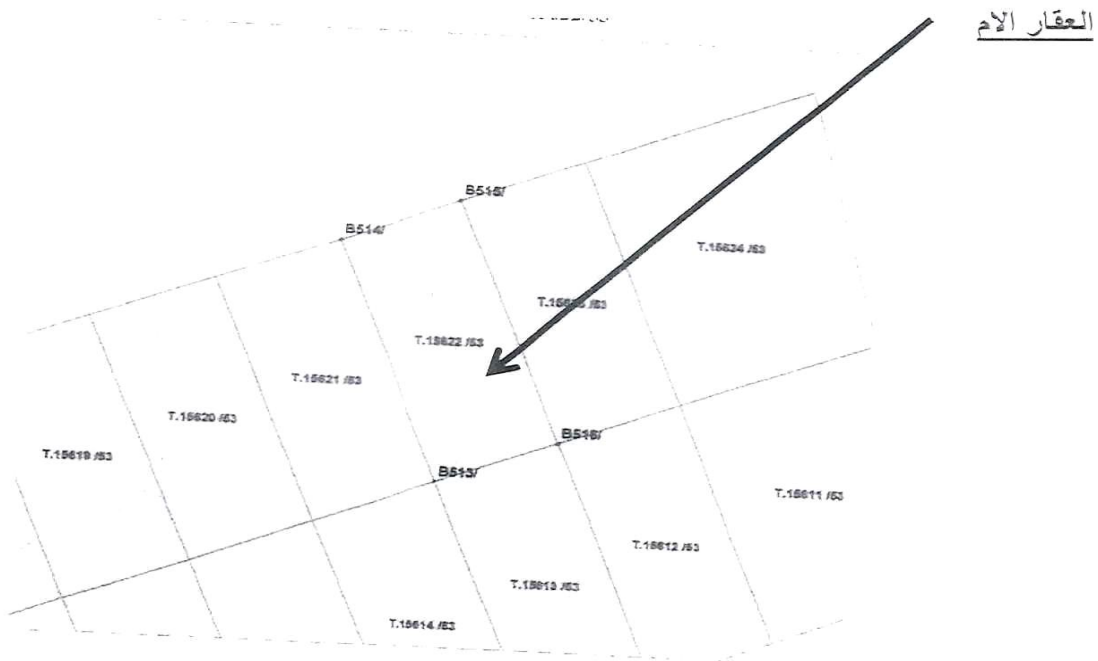
أ - الوصف الإجمالي للعقار:

يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 53/15622 للملك المسمى " كاردن بيتش 32" بالجماعة الحضرية سيدي رحال الشاطئ 32 تجزئة كاردن بيتش ، عمالة برشيد.

وهو عبارة عن بقعة ارضية بها بناية عبارة عن فيلا مكونة من قبو+سفلي+طابق اول

تبلغ مساحتها الارضية حسب معطيات الرسم العقاري 225 متر مربع

الموقع الطبوغرافي للعقار



الموقع الجوي للعقار



لائحة المساحة العقار الام calcul de contenance

Num	X	Y
B514/	262 169,84	322 341,47
B515/	262 179,08	322 345,27
B516/	262 187,63	322 324,5
B513/	262 178,35	322 320,68

- 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 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 لعقارات ذات نفس الموصفات بنفس المنطقة ، يتبين أن آثمان العقارات بالمنطقة تتراوح تقريبا في مبلغ **1.600.000,00 درهم** .
وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف استقرارا اقتصاديا لقطاع السكن والاشغال العمومية ، هو ما تؤكدته مذكرة الشهرية لوزارة المالية شهر فبراير 2021 .

مقتطف للموشر القطاعي ، المدكرة عدد 288 عن وزارة المالية

Note de conjoncture

N° 288 | Février 2021

TENDANCES SECTORIELLES (*)

SECTEUR	2019	SEPT	OCT	NOV	DEC	EVOLUTION CUMULEE
Activités primaires	Agriculture	●	●	●	●	●
	Pêche	●	●	●	●	●
	Phosphates et dérivés	●	●	●	●	●
	Automobile	●	●	●	●	●
	Aéronautique	●	●	●	●	●
Activités secondaires	Electronique et électrique	●	↗	●	●	●
	Agroalimentaire	●	●	●	●	●
	Textile et cuir	●	●	↗	●	●
	Energie électrique	●	●	●	●	●
	BTP	●	↗	↗	●	●
Activités tertiaires	Tourisme	●	●	●	●	●
	Transport	●	●	●	●	●
	Télécommunications	●	●	●	●	●

● Amélioration
● Stabilité
● Recul

↗ Amélioration incertaine
↘ Dégradation incertaine

* appréciation basée sur les données statistiques disponibles

وبالنظر الى مؤشر (IPAI) INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS الصادر عن ادارة المحافظة العقارية خلال الفصل الرابع لسنة 2020 والذي يشير الى تطور العمليات العقارية السنوية بنسبة 27,1 في المائة ، وذلك بتطور خلال هذا الموسم بزائد 1,4 في المائة بالنسبة للقطاع السكني وناقص 0,5 بالنسبة للأراضي وناقص 1 في المائة بالنسبة للعقارات المهنية .

بيان تفصيلي لمؤشر (IPAI) INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS ناقص 0 الصادر عن ادارة المحافظة العقارية خلال الفصل الرابع لسنة 2020



بنك المغرب
BANK AL-MAGHRIB



ANCFCC

INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS

N° 43

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

TENDANCE GLOBALE DU MARCHÉ IMMOBILIER AU 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	-58,1 0
Professionnel	-54,2 0	-57,2 0
Local commercial	-54,4 0	-56,4 0
Bureau	-52,9 0	-61,1 0

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%.

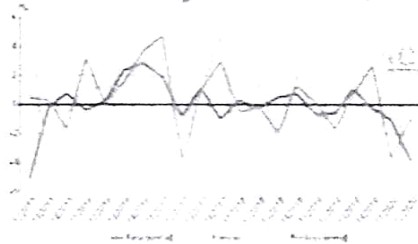
Commercial

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.

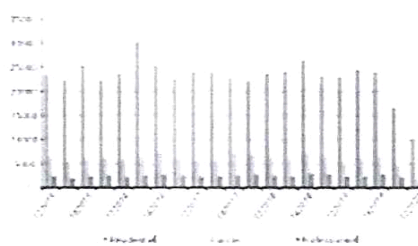
Le volume des transactions a, pour sa part, baissé de 54,2%, résultat des replis de 54,4% des ventes des locaux commerciaux et de 52,9% de celles des bureaux.

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)

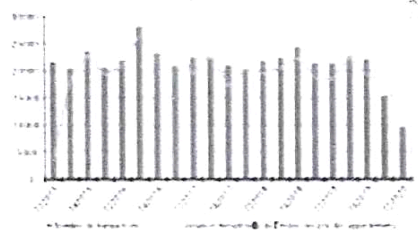


Evolution du nombre de transactions



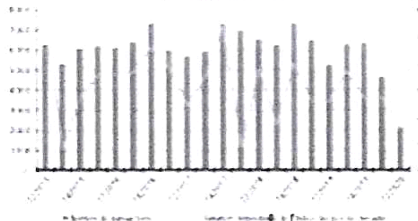
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendances du marché immobilier par ville

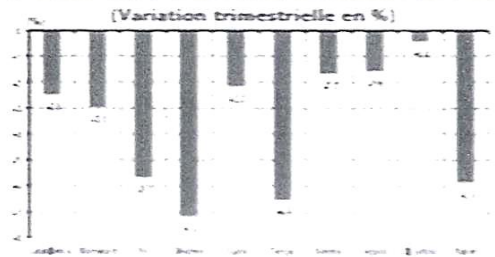
Au niveau de Rabat, les prix se sont repliés de 5,9% en glissement trimestriel, avec des baisses de 6,7% pour le résidentiel et de 10% pour les biens à usage professionnel, ceux des terrains ayant en revanche augmenté de 3,8%. Les transactions ont diminué de 57,1%, avec des reculs de 59,6% pour le résidentiel,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

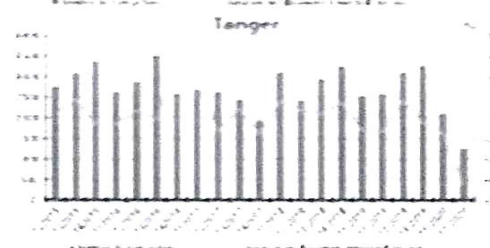
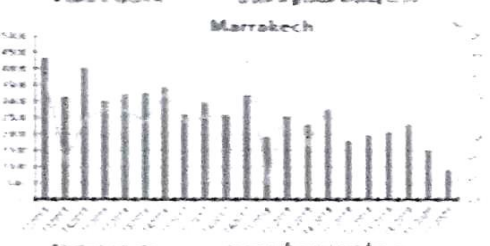
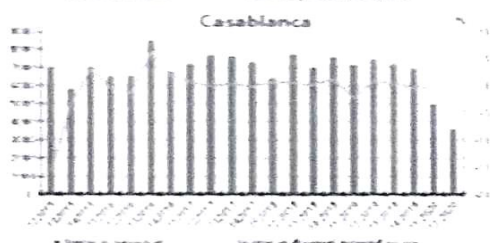
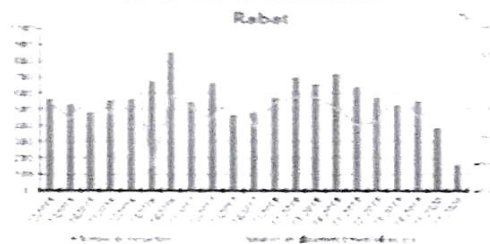
A Marrakech, les prix ont enregistré un repli de 3% au deuxième trimestre 2020, résultat des baisses de 2,6% pour le résidentiel, de 4,7% pour les terrains et de 2,7% pour les biens à usage professionnels. Pour ce qui est des transactions, elles se sont contractées de 39,6% traduisant des reculs de celles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

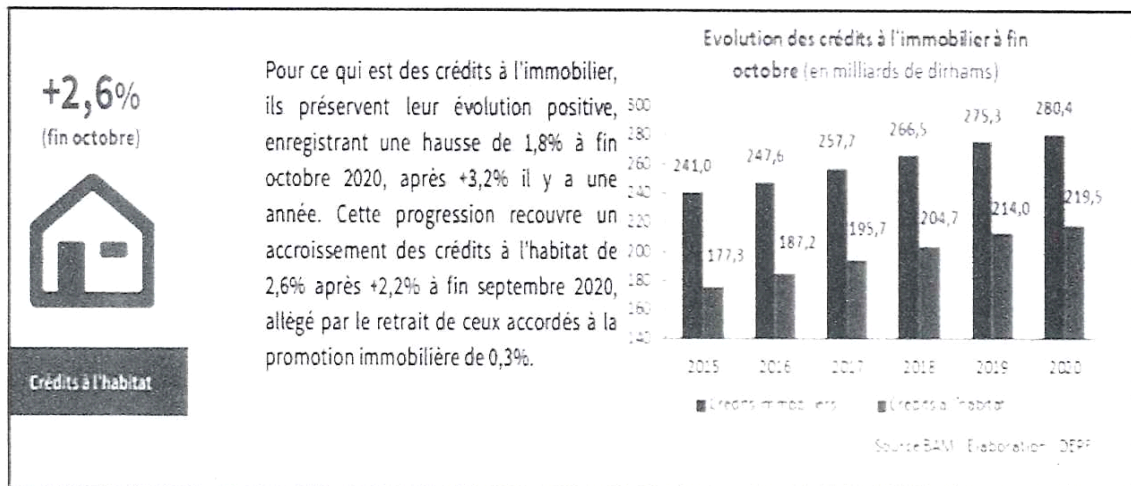
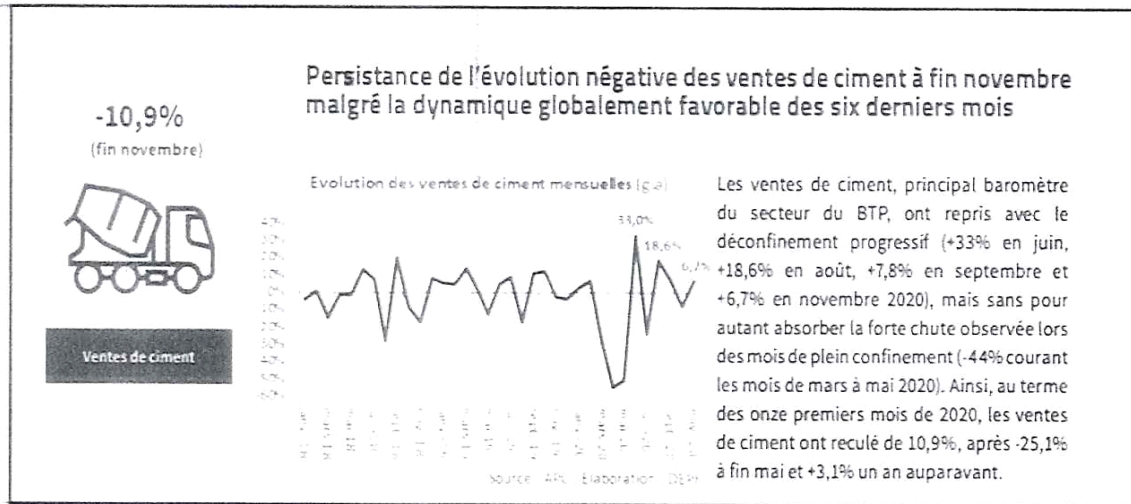
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



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



وبناء على بيان الظرفية عدد 286 لشهر دجنبر 2020 الصادر عن مديرية الدراسات والتوقعات المالية التابعة لوزارة الاقتصاد والمالية المغربية، والمؤشرات العقارية المضمنة والتي تعبر عن انخفاض الطلب بشكل عام وارتفاع طفيف للقروض العقارية:



وبناء على بيان الظرفية عدد 37 لشهر أكتوبر 2020 الصادر عن المندوبية السامية للتخطيط والتي تعبر عن تباطؤ الطلب الداخلي ويتوقع ان يواصل الطلب الداخلي تراجعته، خلال الفصل الثالث من 2020، ولكن بوتيرة أقل من الفصل السابق. حيث ستشهد نفقات الأسر الموجهة نحو الاستهلاك انخفاضا يقدر بـ 8,10، % عوض 2,21، % خلال الفصل الثاني. ويعزى هذا التطور الى انتعاش طفيف في نفقات المواد المصنعة كالملابس ومواد التجهيز وكذلك النقل والمطاعم. كما سيشهد الاستهلاك العمومي نموا يناهز 9,5، % خلال نفس الفترة بالموازاة مع تطور نفقات التسيير فيا لإدارة العمومية والخدمات الاجتماعية. في المقابل يرجح أن يشهد الاستثمار تراجعا يقدر بـ 4,17، % خلال الفصل السابق، وذلك بالموازاة مع تباطؤ الاستثمارات في المواد الصناعية و أنشطة البناء.

TABLEAU DE BORD (glissement annuel en %)					جدول قيادي (التغير السنوي بـ%)		
Secteurs et indicateurs de croissance		2019		2020		الأنشطة القطاعية ومؤشرات النمو	
		III	IV	I	II		
PIB (prix 1998)	Valeur ajoutée agricole	-5,7	-5,6	-5,0	-6,9	القيمة المضافة للشاطئ الزراعي	النتائج الداخلية الإجمالي، سعر 98
	Valeur ajoutée non-agricole	3,5	3,5	0,9	-15,6	القيمة المضافة للأنشطة غير الفلاحية	
	PIB global	2,4	2,3	0,1	-14,9	الناتج الداخلي الإجمالي	
Indicateurs sectoriels	Ventes de ciment	1,8	4,1	-7,0	-52,0	مبيعات الإسمنت	مؤشرات قطاعية
	Indice de production électrique	11,3	4,9	-3,4	-12,7	مؤشر إنتاج الكهرباء	
	Indice de production industrielle	1,6	2,4	0,5	-21,4	مؤشر إنتاج الصناعة	

وبالتالي وبناء على ما سبق يتضح ضعف الطلب على العقار كما انه وبناء على الوضعية الحالية لسوق العقار بفعل جائحة كورونا، فقد أشارت دراسات مهنيين الى توقع انخفاض في قيمة العقارات بمعدل 12,50 في المائة.

وبالنظر إلى التقييدات المسجلة على العقار.

بذلك احدد الثمن الحقيقي للعقار موضوع الخبرة كالتالي:

$$1.600.000,00 \text{ درهم} \times 0.875 = 1.400.000,00 \text{ درهم}$$



2 - الثمن الافتتاحي :

احدد ما نسبته 85% (نضرا لا قدمية العقار و جودة بنيته) من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي:

10.000,00

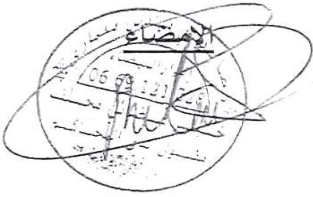
1.400.000,00 درهم. $\times 85\% = 1.190.000,00$ درهم.

وبذلك يصبح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد
53/15622 للملك المسمى " كاردن بيتش 32" مبلغ:
1.190.000,00 درهم.

- مليون ومائة وتسعون ألفاً

درهما -

وبهذا اكون قد انهيت المهمة المسندة
الى من طرف محكماتكم الموقرة
والتي يبقى لها واسع النظر



المرفقات:

- نسخة من شهادة الملكية