

20/05/21

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



المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع: 2021/90

ملف عدد: 2021/8103/8627

امر رقم: 8627

امريتاريخ: 2021/03/22

ملف التنفيذ عدد: 2018/8516/1216

نسخة

الطالب: القرض الفلاحي
ينوب عنه الأستاذة بسمات
المطلوب: الرامي عبد الرحيم

تقرير خبرة



1. زنقة واد زم ، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء

Email : casaexpertise7@gmail.com

الهاتف 0648-949-252



الدار البيضاء في : 2021/04/29

الى جناب السيد رئيس
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع : 2021/90
ملف عدد : 2021/8103/8627
امر رقم : 8627
امري تاريخ : 2021/03/22
ملف التنفيذ عدد : 2018/8516/1216

الطالب : القرض الفلاحي
ينوب عنه الأستاذة بسمات
المطلوب : الرامي عبد الرحيم

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمة الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2021/03/22 والذي جاء بمنطوقه ما يلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 12/197734 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته 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 النقاط الواردة بالأمر القضائي ؟

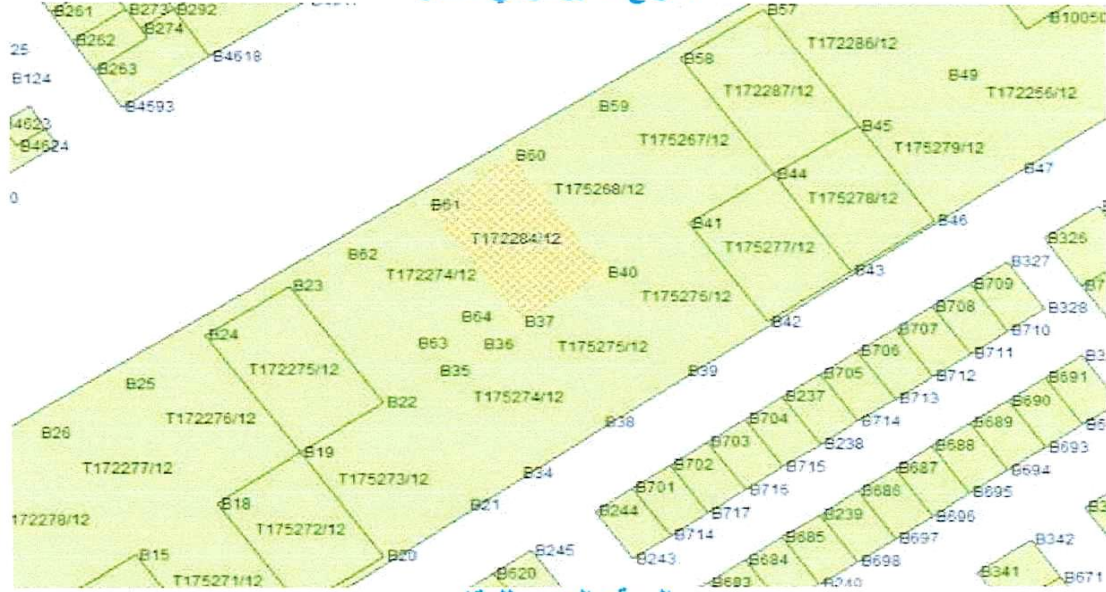
فور توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد 12/197734 للملك المسمى " عائشة 7/16 " وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت الى العقار ، وبعد الاطلاع على الملف وكذا على معطيات الرسم العقاري ، قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار:

يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري 12/197734 للملك المسمى " عائشة 7/16 " بالبقعة 7 تجزئة عائشة ، الطابق الخامس ، شقة 13 ، شارع ادريس الحارثي ، مولاي رشيد ، حي الفلاح ، الدار البيضاء

وهو عبارة عن شقة بالطابق الخامس في عمارة متكونة من قبو وسفلي و 5 طوابق ، خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، ذات الجزء المفروز رقم 21 تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 108 متر مربع وتشتمل كذلك على مانسبته 10000/677 من مجموع الأجزاء المشتركة للرسم العقاري الأصلي عدد 12/172284

الموقع الطبوغرافي للعقار



الموقع الجوي للعقار



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 للآثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الذي يعرفه مستوى آثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل وبالاطلاع على عروض آثمان للبيع لشقق بنفس المنطقة ، وبالأستئناس بتقرير الخبرة السابق بالملف ، يتبين أن آثمان العقارات بالمنطقة تتراوح تقريبا في مبلغ **4.000,00 درهم للمتر المربع الواحد** وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف استقرارا اقتصاديا لقطاع السكن والأشغال العمومية ، هو ما تؤكدته مذكرة الشهرية لوزارة المالية شهر فبراير 2021 .

مقتطف للمؤشر 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	●	●				●
Activités secondaires						
Phosphates et dérivés	●	●	●	●	●	●
Automobile	●	●	●	●	●	●
Aéronautique	●	●	●	●	●	●
Electronique et électrique	●	■	●	●	●	●
Agroalimentaire	●	●	●	●	●	●
Textile et cuir	●	●	●	■	●	●
Energie électrique	●	●	●	●	●	●
BTP	●	●	■	■	●	●
Activités tertiaires						
Tourisme	●	●	●	●	●	●
Transport	●	●	●	●	●	●
Télécommunications	●	●	●	●	●	●

● Amélioration
● Stable
● Déclin

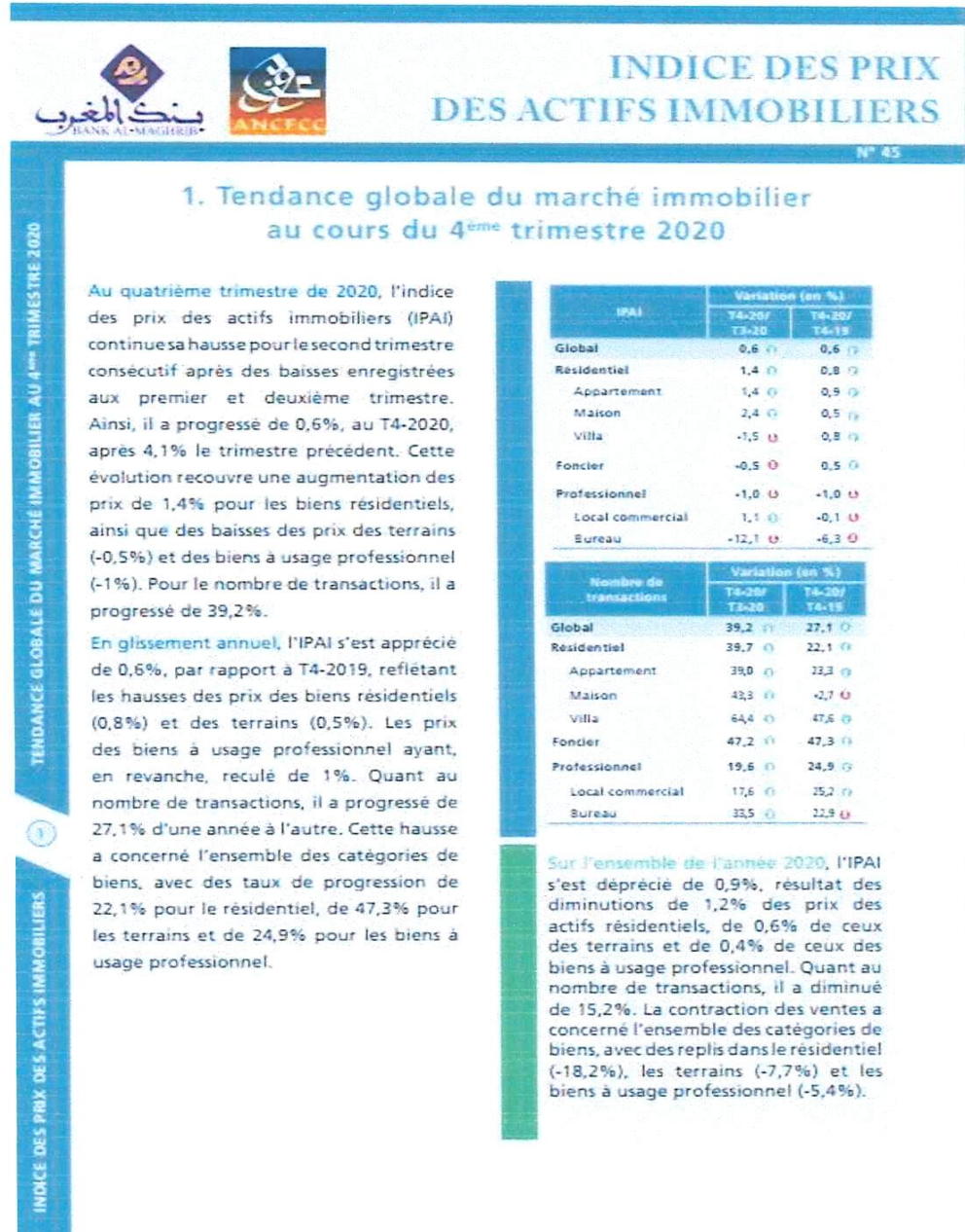
■ Amélioration récente
■ Dégradation récente

* appréciation basée sur les derniers baromètres conjoncturels disponibles.

وبالنظر الى مؤشر **INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS (IPAI)** الصادر عن ادارة المحافظة العقارية خلال الفصل الرابع لسنة 2020 والذي يشير الى تطور العمليات العقارية

السكنية بنسبة 27,1 في المائة ، وذلك بتطور خلال هذا الموسم بزيادة 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 0,0
عن إدارة المحافظة العقارية خلال الفصل الرابع لسنة 2020



2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont progressé de 1,4% en relation avec les hausses des prix de 1,4% pour les appartements et de 2,4% pour les maisons. En revanche, les prix des villas ont reculé de 1,5%. Pour ce qui est des transactions, elles ont enregistré une hausse de 39,7%, avec des progressions de 39% pour les appartements, de 43,3% pour les maisons et de 64,4% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel se sont appréciés de 0,8%, reflétant des hausses des prix de 0,9% pour les appartements, de 0,5% pour les maisons et de 0,8% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a connu un accroissement de 22,1%, résultat des augmentations des ventes des appartements de 23,3% et des villas de 47,6%, celles des maisons ayant en revanche baissé de 2,7%.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains se sont repliés de 0,5%. En parallèle, les transactions ont progressé de 47,2% d'un trimestre à l'autre.

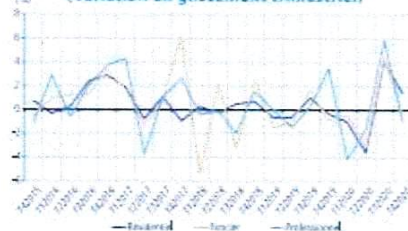
En glissement annuel, les prix du foncier ont augmenté de 0,5%, et le nombre de transactions a progressé de 47,3%.

Professionnel

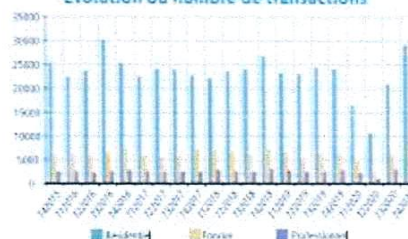
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont marqué une baisse de 1%, recouvrant un repli de 12,1% de ceux des bureaux et une hausse de 1,1% des prix des locaux commerciaux. Le nombre de transactions a augmenté de 19,6%, reflétant les accroissements des ventes des locaux commerciaux et des bureaux de 17,6% et de 33,5% respectivement.

En glissement annuel, les prix ont affiché un repli de 1%, avec des baisses des prix de 0,1% pour les locaux commerciaux et de 6,3% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont enregistré une hausse de 24,9%, résultat des progressions des ventes des locaux commerciaux de 25,2% et des bureaux de 22,9%.

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



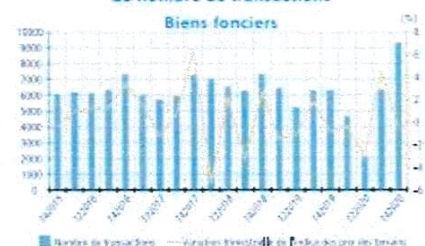
Evolution du nombre de transactions



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



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



3. Tendance du marché immobilier par ville

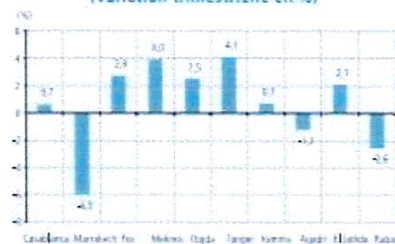
Au niveau de Rabat, les prix ont marqué une diminution trimestrielle de 2,6%, recouvrant des baisses des prix des biens résidentiels (-1,6%), des terrains (-2,1%) et des actifs à usage professionnel (-12,3%). Concernant les transactions, elles ont marqué une progression de 43,2%, traduisant l'accroissement des ventes des biens résidentiels (43,5%), des terrains (34,5%) et des biens à usage professionnel (50%). Sur l'ensemble de l'année 2020, les prix ont progressé de 0,7% et les transactions ont reculé de 17,4%.

A Casablanca, les prix ont augmenté de 0,7% d'un trimestre à l'autre, avec une hausse de 1,3% pour le résidentiel et des baisses des prix des terrains (-2,1%) et des actifs à usage professionnel (-3%). Concernant les ventes, elles ont enregistré un accroissement de 29%, reflétant des hausses des transactions des biens résidentiels (29%), des terrains (9,3%) et des actifs à usage professionnel (32,2%). Sur l'ensemble de l'année, l'indice des prix s'est déprécié de 0,6% et les transactions ont baissé de 10%.

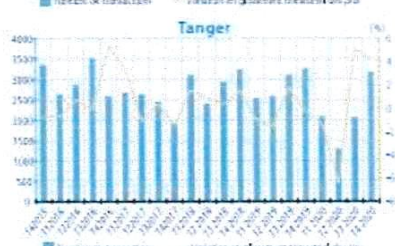
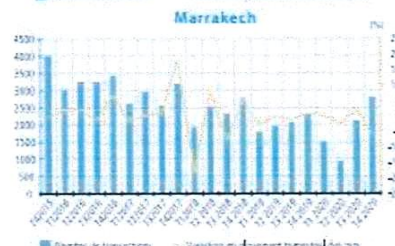
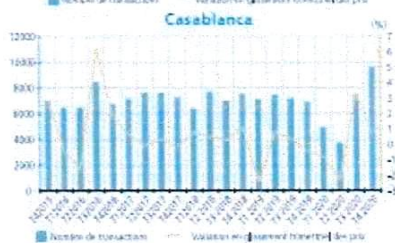
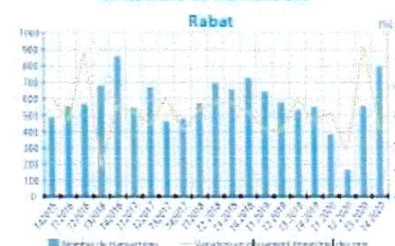
A Marrakech, les prix se sont dépréciés de 6% d'un trimestre à l'autre, résultat de la baisse de 9,7% des prix des terrains. Ceux des biens résidentiels et des actifs à usage professionnels ayant, en revanche, progressé respectivement de 1,1% et de 1%. En parallèle, les transactions ont marqué une augmentation de 32,5%, reflétant celle de l'ensemble des catégories de biens avec 47,3% pour les biens résidentiels, 9,5% pour les terrains et 25,6% pour les biens à usage professionnel. Sur l'ensemble de l'année, les prix ont régressé de 1,8% et les ventes ont reculé de 10,1%.

A Tanger, l'indice des prix a enregistré une hausse de 4,1% par rapport au troisième trimestre 2020, avec des progressions de 5,1% pour le résidentiel, de 4,3% pour les terrains et de 3,1% pour les actifs à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont augmenté de 52,9%, résultat des hausses de 54,4% des biens résidentiels, de 50,4% des terrains et de 41% des biens à usage professionnel. Sur l'ensemble de l'année, les prix ont baissé de 2,3% et le nombre de transactions a diminué de 25,2%.

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



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



وبناء على ماسبق ذكره احدد الثمن الحقيقي للعقار موضوع الخبرة كالتالي :

4.000,00 درهم . 108× متر مربع = 432.000,00 درهم .

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 80% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

432.000,00 درهم .. × 70% = 302.400,00 درهم .

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري
12/197734 للملك المسمى " عائشة 7/16" في مبلغ:
302.400,00 درهم .
-ثلاثمائة واثنان الف واربعمئة درهم -.

الإمضاء



المرفقات : تقرير خبرة سابق