

تقرير الخبرة
2021

المحكمة التجارية
بالدار البيضاء



تسليم

53040

2021 08 نونبر

المرجع: 2021/177
ملف عدد: 2021/8103/25068
امر رقم: 25068
امر بتاريخ: 2021/09/08
ملف التنفيذ رقم: 2017/8516/691

الطرف الطالب: مصرف المغرب.

ينوب عنه الأستاذان بسماط-العراقي.

-المحاميتان بهيئة الدار البيضاء-

الطرف المطلوب: بلغيتي احمد

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

BELAIDI REDA

Expertises Belaidi Reda
Architecte Expert Judiciaire

رضا بلعدي

مهندس معماري - خبير قضائي
محلف مقبول لدى المحاكم

الدار البيضاء في: 2021/11/08

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2021/177
ملف عدد: 2021/8103/25068
امر رقم: 25068
امر بتاريخ: 2021/09/08
ملف التنفيذ رقم: 2017/8516/691

الطرف الطالب: مصرف المغرب.

ينوب عنه الأستاذان بسمات-العراقي.
-المحاميتان بهيئة الدار البيضاء-

الطرف المطلوب: بلغيتي احمد

سيدي، فضيلة الرئيس المحترم،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمتكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الامر الصادر بتاريخ 08/09/2021 والذي جاء بمنطوقه ما يلي:

ماهية الأمر على الخبير؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 01/46330 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقاً او 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.

فور توصلني بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية، قصد الاطلاع على الرسم عدد 46330/01 للملك المسمى " اريكا 2" وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة، وبعد ذلك انتقلت الى العقار حيث وجدت العقار مغلق وبعد 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 46330/01 للملك المسمى " اريكا 2" بشارع عبد الكريم الخطابي رقم 04 مكرر -انفا عين الذئاب عمالة انفا الدار البيضاء.

وهو عبارة عن أرض بها بناية على شكل فيلا مكونة من طابق تحت ارضي طابق سفلي و طابق علوي و سطح + مرأب للسيارات و صور خارجي،

تبلغ مساحة الأرض حسب معطيات الرسم العقاري 10ار 96سنتيار -مع كامل التحفظات بسبب عملية الاحداث الطبوغرافية-

- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة : تنامي لانطلاق المزاد العلني للعقار 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 للاثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل وبالاطلاع على عروض أثمان لعقارات ذات نفس المواصفات بنفس المنطقة ، يتبين أن أثمان العقارات بالمنطقة تتراوح تقريبا في مبلغ 17.000,00 درهم حسب معطيات قيمة الأرض المحددة في بيانات الإدارة العامة للضرائب و المحافظة العقارية.

وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف استقرارا اقتصاديا لقطاع السكن والاشغال 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 (*)

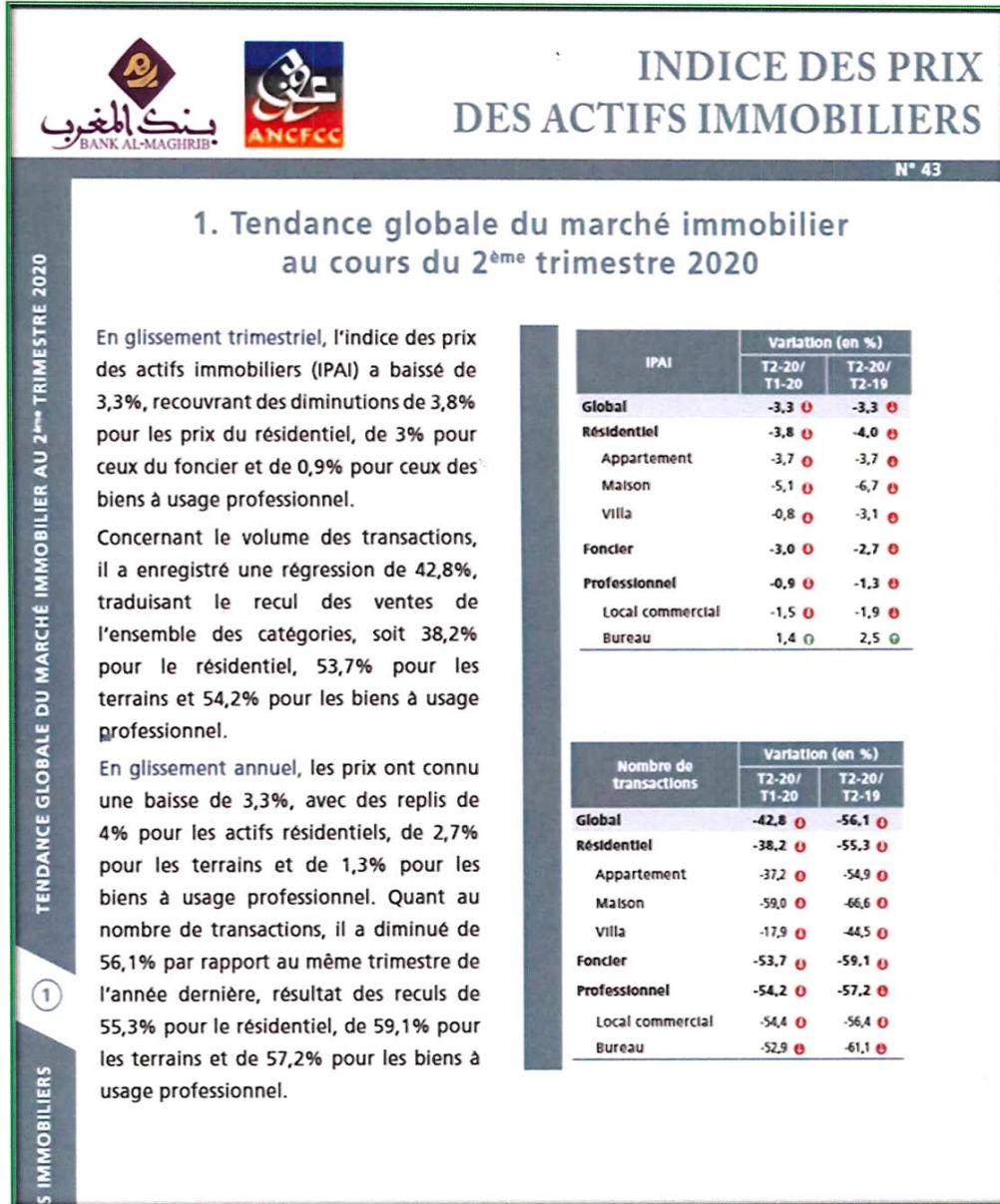
SECTEUR	2019	SEPT	OCT	NOV	DEC	EVOLUTION CUMULEE
Activités primaires	Agriculture	●	●	●	●	●
	Pêche	●	●			●
Activités secondaires	Phosphates et dérivés	●	●	●	●	●
	Automobile	●	●	●	●	●
	Aéronautique	●	●	●	●	●
	Electronique et électrique	●	▲	●	●	●
	Agroalimentaire	●	●	●	●	●
	Textile et cuir	●	●	●	▲	●
	Energie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

● Amélioration
● Stable
● Recul
▲ Amélioration récente
▲ Dégradation récente

*: appréciation basée sur les derniers baromètres conjoncturels 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 PRI(IPAI) ناقص 0,0 DES ACTIFS IMMOBILIERS الصادر عن ادارة المحافظة العقارية خلال الفصل الرابع لسنة 2020



2. Tendence 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%.

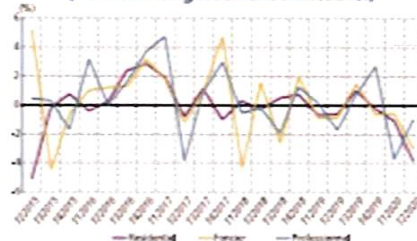
Commercial

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.

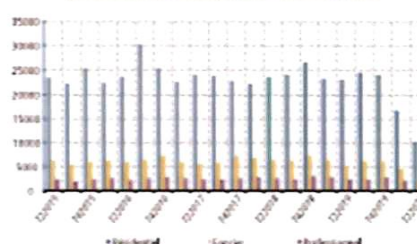
Le volume des transactions a, pour sa part, baissé de 54,2%, résultat des replis de 54,4% des ventes des locaux commerciaux et de 52,9% de celles des bureaux.

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)

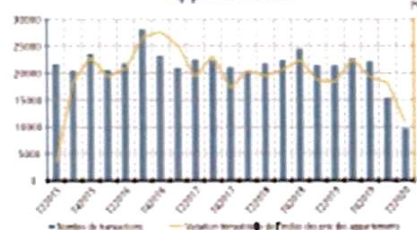


Evolution du nombre de transactions



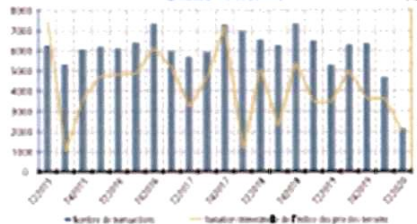
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

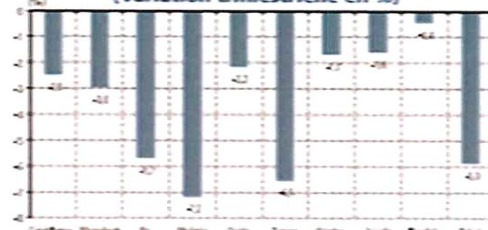
Au niveau de Rabat, les prix se sont repliés de 5,9% en glissement trimestriel, avec des baisses de 6,7% pour le résidentiel et de 10% pour les biens à usage professionnel, ceux des terrains ayant en revanche augmenté de 3,8%. Les transactions ont diminué de 57,1%, avec des reculs de 59,6% pour le résidentiel,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

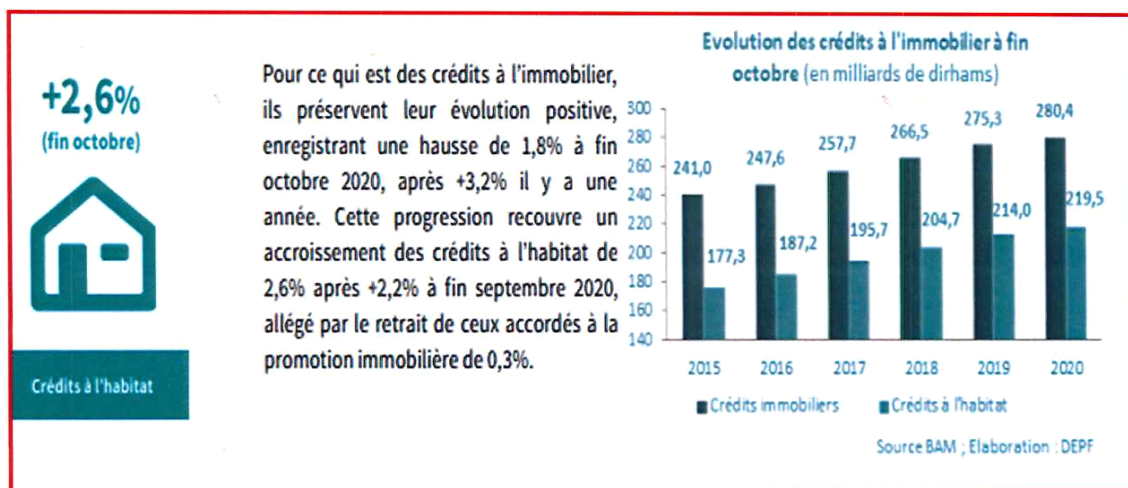
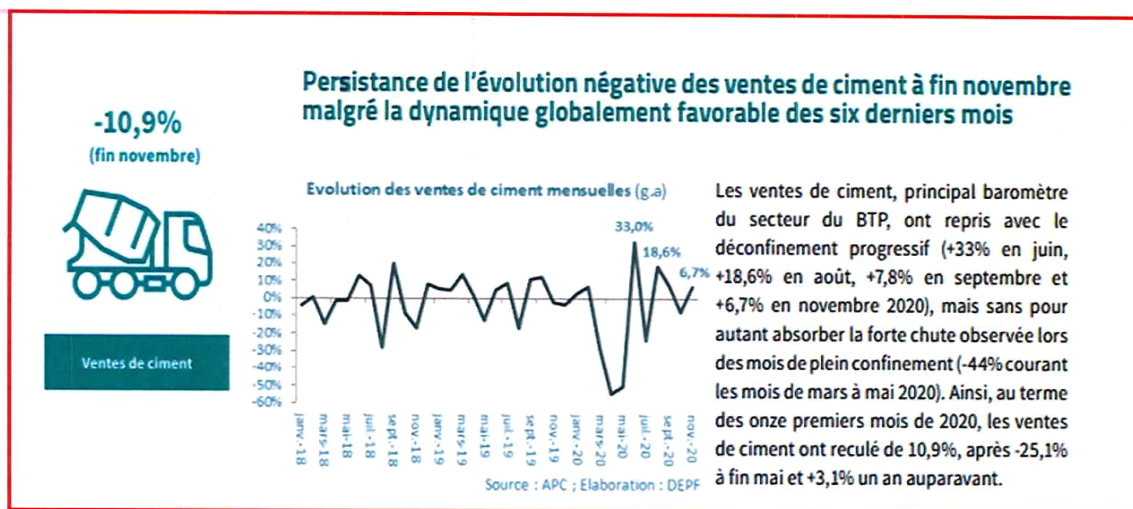


TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER PAR VILLE AU 2^{ème} TRIMESTRE 2020

69

INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS

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 اكتوبر 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 و مواد 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 ب%)				الأنشطة القطاعية ومؤشرات النمو
Secteurs et indicateurs de croissance		2019		2020		
		III	IV	I	II	
PIB (prix 1998)	Valeur ajoutée agricole	-5,7	-5,6	-5,0	-6,9	القيمة المضافة للشاط الفلاحي
	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 الاسمنت
	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 الى ما بين 10 إلى 15 في المائة اي بمعدل 12,50 في المائة.

وبالنظر إلى التقييدات المسجلة على العقار.

بذلك احدد **الثنم الحقيقي للعقار** موضوع الخبرة كالتالي:

$17.000,00$ درهم. $\times 1096$ متر مربع $\times 0,875 = 16.303.000,00$ درهم. -الأرض-
قيمة المنشآت المقامة على العقار احدها جزافيا في **3.000.000,00** درهم نظرا لأقدمية البناء

19.303.000 00, درهم

المجموع

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد ما نسبته 50% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي:

19.303.000,00 درهم. $\times 50\% =$ **9.651.500,00** درهم.

وبذلك يصبح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد **46330/01** للملك المسمى " اريكا 2" بشارع عبد الكريم الخطابي رقم **04** مكرر - انفا عين الذئاب عمالة انفا الدار البيضاء. مبلغ:

9.651.500,00 درهم

تسع ملايين وستمائة وواحد وخمسون ألفاً وخمسمائة

درهم.

وبهذا اكون قد انهيت المهمة المسندة
الي من طرف محكمكم الموقرة
والتي يبقى لها واسع النظر

الإمضاء



المرفقات:

- تقرير من خبرة سابق - الخبير السيد عبد الرفيق لحلو
- صور فوتوغرافية