2021 غشت 23

76325

تقرير الخبرة
2021

المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

نسخة

المرجـــــــع:2021/119
ملف عـــــدد:2021/8103/14037
امـــر رقـــم :14037
امر بتاريخ :2021/04/30
ملف التنفيذ رقم :2019/8516/2746

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنها الأستاذة بسمات – العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء –

المطلوب: المصطفى مدراني

رضـــا بلعيـــدي
مهندس معماري – خبير قضائي محلف –مقبول لدى المحاكم

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

BELAIDI REDA
Expertises Belaidi Reda
Architecte Expert Judiciaire

رضا بلعيدي
مهندس معماري – خبير قضائي
محلف مقبول لدى المحاكم

الدار البيضاء في: 2021/08/23

المرجـــــــــع: 2021/119
ملف عـــــــدد: 2021/8103/14037
امـــــر رقـــــم : 14037
امر بتاريخ : 2021/04/30
ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/2746

إلـى جـــــناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنها الأستاذة بسمات – العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء –

المطلوب: المصطفى مدراني

سيدي، فضيلة الرئيس المحترم،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية المومإليها طرته والتي سبق لمحكمتكم الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الامر الصادر بتاريخ2021/04/30والذي جاء بمنطوقه ما يلي:

ماهية الأمر على الخبير؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 08/73953وتحديدمساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقا او مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء دلك 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 العقاري عدد **08/73953 للملك المسمى "رفيقة"** ودلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة، وبعد دلك انتقلت الى العقار حيث وجدته عبارة عن ارض صناعية بها بناية متنوعة، وبعد الاطلاع على الملف وكدا على معطيات الرسم العقاري، والمعاينة الميدانية، قمت بالمطلوب كالتالي:

أ ـ الوصف الإجمالي للعقار:

فور توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية، قصد الاطلاع على الرسم العقاري عدد **08/73953 للملك المسمى "رفيقة"** ودلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة، وبعد دلك انتقلت الى العقار حيث وجدته عبارة عن ارض فلاحية بعد المعاينة من الخارج، وبعد الاطلاع على الملف وكدا على معطيات الرسم العقاري، وبالمعاينة الخارجية قمت بالمطلوب كالتالي:

أ ـ الوصف الإجمالي للعقار:

يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد**08/73953 للملك المسمى "رفيقة"** بالجماعة القروية اولاد بوعزيز، عمالة الجديدة حهة الدار البيضاء سطات

وهو عبارة عن ارض فلاحية عارية

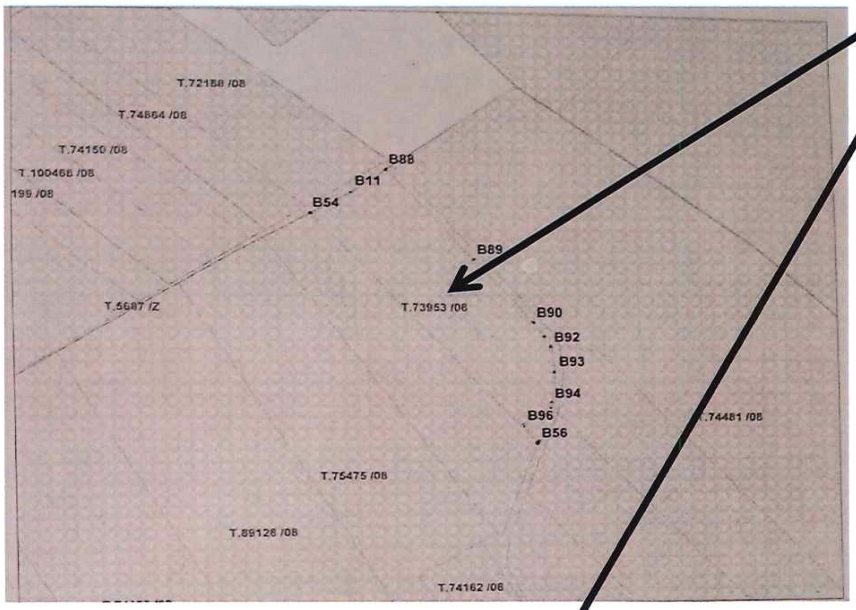
- تتشكل حدوده العامة كالتالي:

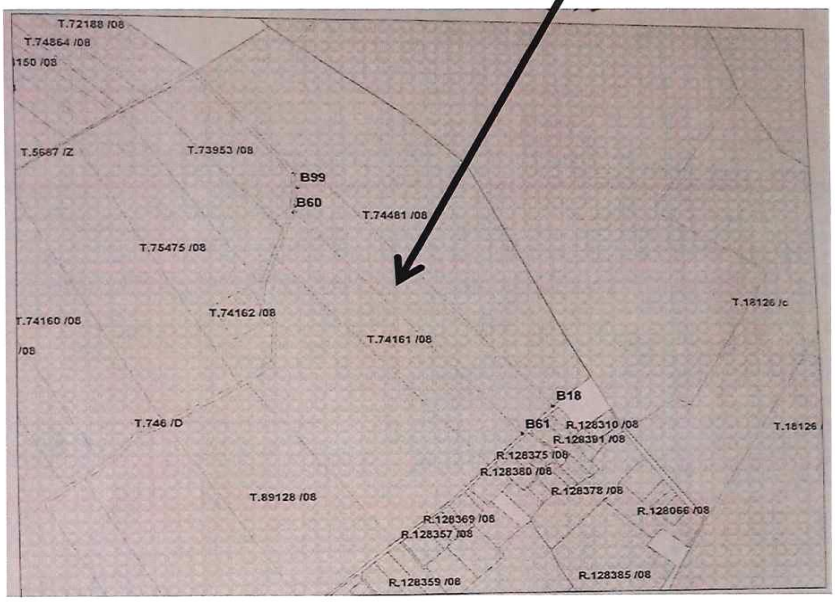
- شمالا : الرسم العقاري 08/72188
- شرقا: الرسم العقاري 08/74481
- جنوبا : المطلب 08/128394
- غروبا : الرسم العقاري 08/74161 -P2-

وتبلغ المساحة الأرضية للعقار حسب التصميم الطوبوغرافي التي حصلت عليها:
11 هكتار 94 ار 75 سنتيار

الموقع الطبوغرافي للعقار

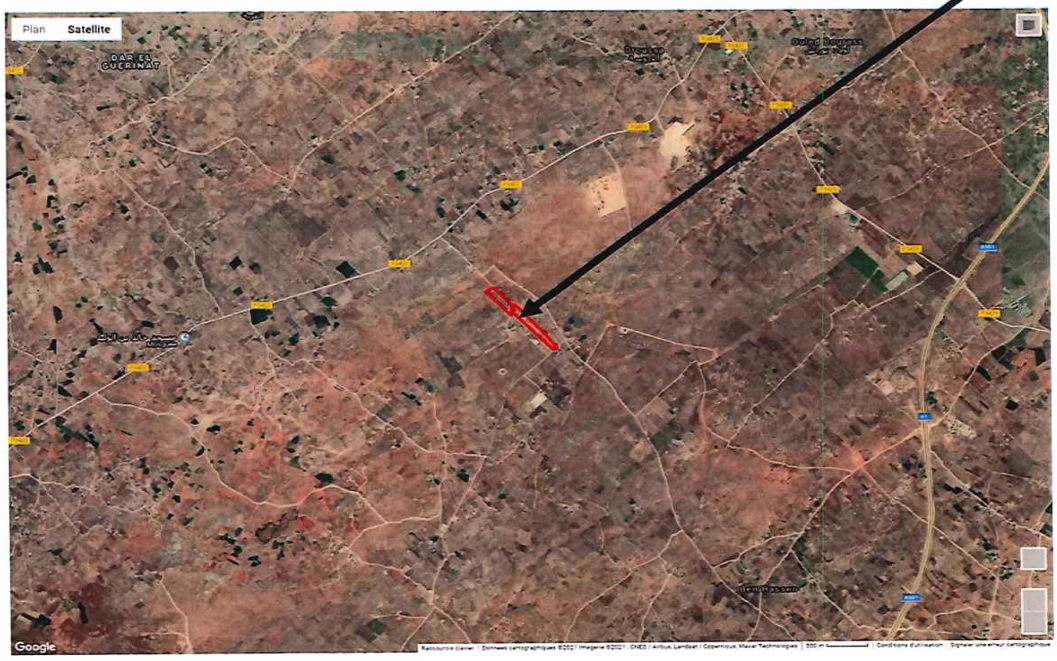
العقار





الموقع الجوي للعقار

العقار الام



calcul de contenance لائحة المساحة للعقار

Num	X	Y
B54	200 583,92	270 237,42
B11	200 635,51	270 267,78
B88	200 678,79	270 299,68
B89	200 786,67	270 172,45
B90	200 860,76	270 083,86
B91	200 874,89	270 063,96
B92	200 883,14	270 049,29
B93	200 887,6	270 013,73
B94	200 882,81	269 969,39
B95	200 881,43	269 964,31
B96	200 846,96	269 938,1
B97	200 865,43	269 915,65
B56	200 864,33	269 912,01

Num	X	Y
B60	200 890,07	269 953,67
B98	200 893,18	269 970,82
B99	200 897,66	270 013,83
B84	200 893,01	270 050,88
B83	200 944,31	270 042,27
B18	201 444,45	269 471,82
B61	201 375,6	269 402,8

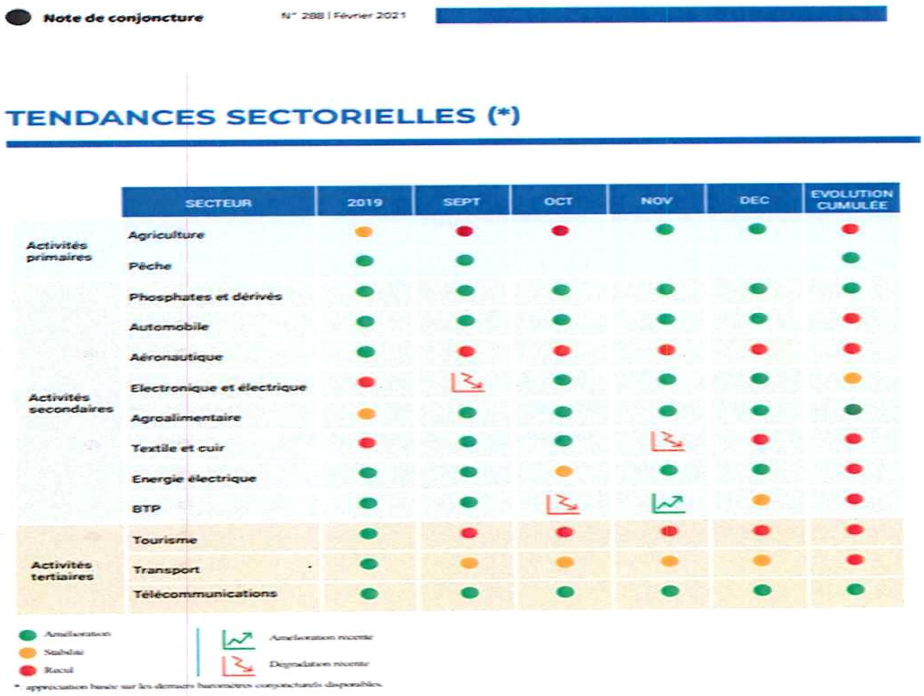
ـ تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

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 للاثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل وبالاطلاع على عروض أثمان لعقارات دات نفس المواصفات بنفس المنطقة ،يتبين أن أثمان العقارات بالمنطقة تتراوح تقريبا في مبلغ **75000,00درهم للهكتار الواحد .**

وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف استقرار اقتصاديا لقطاع السكن والاشغال العمومية ، هو ما تؤكده 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 CUMULÉE
Activités primaires	Agriculture						
	Pêche						
	Phosphates et dérivés						
Activités secondaires	Automobile						
	Aéronautique						
	Electronique et électrique						
	Agroalimentaire						
	Textile et cuir						
	Energie électrique						
	BTP						
Activités tertiaires	Tourisme						
	Transport						
	Télécommunications						

Amélioration
Stabilité
Recul
Amélioration récente
Dégradation récente

* appréciation basée sur les données conjoncturelles disponibles

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

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

بنك المغرب BANK AL-MAGHRIB

ANCFCC

INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS

N° 43

TENDANCE GLOBALE DU MARCHÉ IMMOBILIER AU 2ème TRIMESTRE 2020

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2ème 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	-3,3
Résidentiel	-3,8	-4,0
Appartement	-3,7	-3,7
Maison	-5,1	-6,7
Villa	-0,8	-3,1
Foncier	-3,0	-2,7
Professionnel	-0,9	-1,3
Local commercial	-1,5	-1,9
Bureau	1,4	2,5

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

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%.

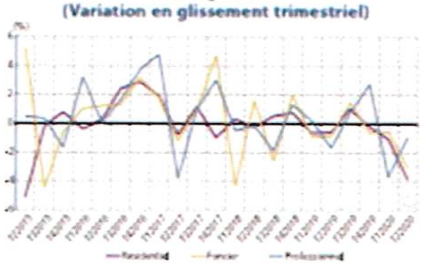
Commercial

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.

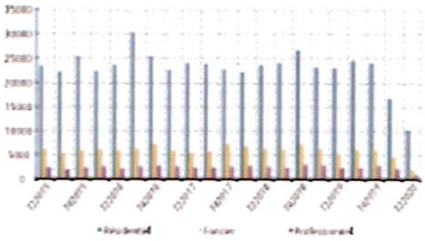
Le volume des transactions a, pour sa part, baissé de 54,2%, résultat des replis de 54,4% des ventes des locaux commerciaux et de 52,9% de celles des bureaux.

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. Tendance du marché immobilier par ville

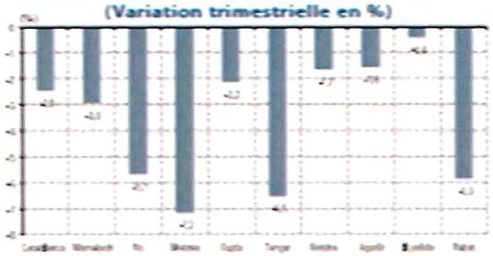
Au niveau de Rabat, les prix se sont repliés de 5,9% en glissement trimestriel, avec des baisses de 6,7% pour le résidentiel et de 10% pour les biens à usage professionnel, ceux des terrains ayant en revanche augmenté de 3,8%. Les transactions ont diminué de 57,1%, avec des reculs de 59,6% pour le résidentiel,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



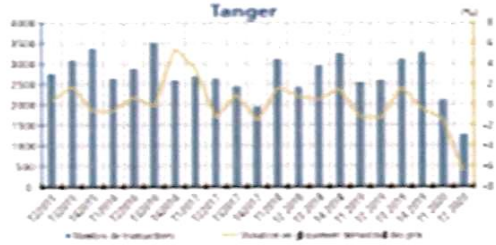
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Rabat

Casablanca

Marrakech

Tanger



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

-10,9%
(fin novembre)

Ventes de ciment

Persistance de l'évolution négative des ventes de ciment à fin novembre malgré la dynamique globalement favorable des six derniers mois

Evolution des ventes de ciment mensuelles (g.a)

Source : APC ; Elaboration : DEPF

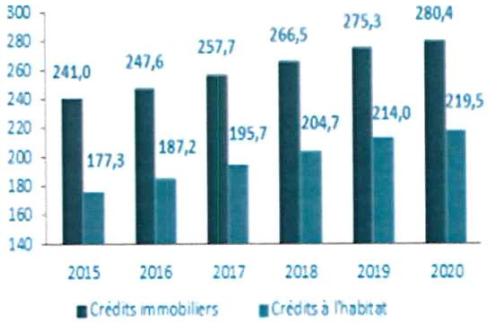
Les ventes de ciment, principal baromètre du secteur du BTP, ont repris avec le déconfinement progressif (+33% en juin, +18,6% en août, +7,8% en septembre et +6,7% en novembre 2020), mais sans pour autant absorber la forte chute observée lors des mois de plein confinement (-44% courant les mois de mars à mai 2020). Ainsi, au terme des onze premiers mois de 2020, les ventes de ciment ont reculé de 10,9%, après -25,1% à fin mai et +3,1% un an auparavant.

+2,6%
(fin octobre)

Crédits à l'habitat

Pour ce qui est des crédits à l'immobilier, ils préservent leur évolution positive, enregistrant une hausse de 1,8% à fin octobre 2020, après +3,2% il y a une année. Cette progression recouvre un accroissement des crédits à l'habitat de 2,6% après +2,2% à fin septembre 2020, allégé par le retrait de ceux accordés à la promotion immobilière de 0,3%.

Evolution des crédits à l'immobilier à fin octobre (en milliards de dirhams)



Source BAM ; Elaboration : DEPF

وبناءا على بيان الظرفية عدد 37 لشهراكتوبر 2020 الصادر عن المندوبية السامية للتخطيط والتي تعبر عن تباطؤ الطلب الداخلي ويتوقع ان يواصل الطلب الداخلي تراجعه، خلال الفصل الثالث من2020، ولكن بوتيرة أقل من الفصل السابق. حيث ستشهد نفقات الأسر الموجهة نحو الاستهلاك انخفاضا يقدرب8,10 ،٪عوض2,21-٪ 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 ب 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%)	
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 للنشاط الفلاحي	الناتج الداخلي 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 الاسمنت	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 وبناءا على ما سبق يتضح ضعف الطلب على العقار كما انه وبناءا 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 **الثمن الحقيقي للعقار** موضوع الخبرة كالتالي:

7.5درهم. × 11 هكتار 94 ار 75 سنتيار×0.875 = 784.054,70درهم.

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد ما نسبته 90% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي:

784.054,70 درهم. ×90 % =**705.649,23 درهم.**

وبذلك يصبح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد **08/73953** للملك المسمى **"رفيقة"** مبلغ:

705.649,23 درهم.

- سبعمائة وخمسة ألفاً وستمائة وتسعة وأربعون

درهما و 23 سنتيما -

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

المرفقات:

- تصميم طوبوغرافي 1
- تصميم طوبوغرافي 2