

كاسا

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2020/39
ملف عدد : 2020/8103/8462
أمر رقم : 8462
بتاريخ : 2020/05/06
رقم ملف الخبرة : 803
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/2210

طالب التنفيذ : القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات والعراقي
المطلوب ضده التنفيذ : فتاح منير

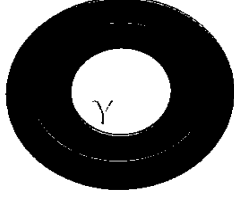
تقرير خبرة



10 زنقة واد زم ، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء

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

ياسين المختار
خبير وطني محلف لدى المحاكم



الدار البيضاء في: 2020/07/01

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2020/39
ملف عدد: 2020/8103/8462
أمر رقم: 8462
بتاريخ: 2020/05/06
رقم ملف الخبرة: 803
ملف التنفيذ رقم: 2017/8516/2210

طالب التنفيذ: القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنه الأستاذ بومات- العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ: فتاح منير

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمةكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2020/05/06 والذي جاء بمنطوقه مايلي :

ماهية الأمر على الخبير؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 53/15589 وحديد 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 .

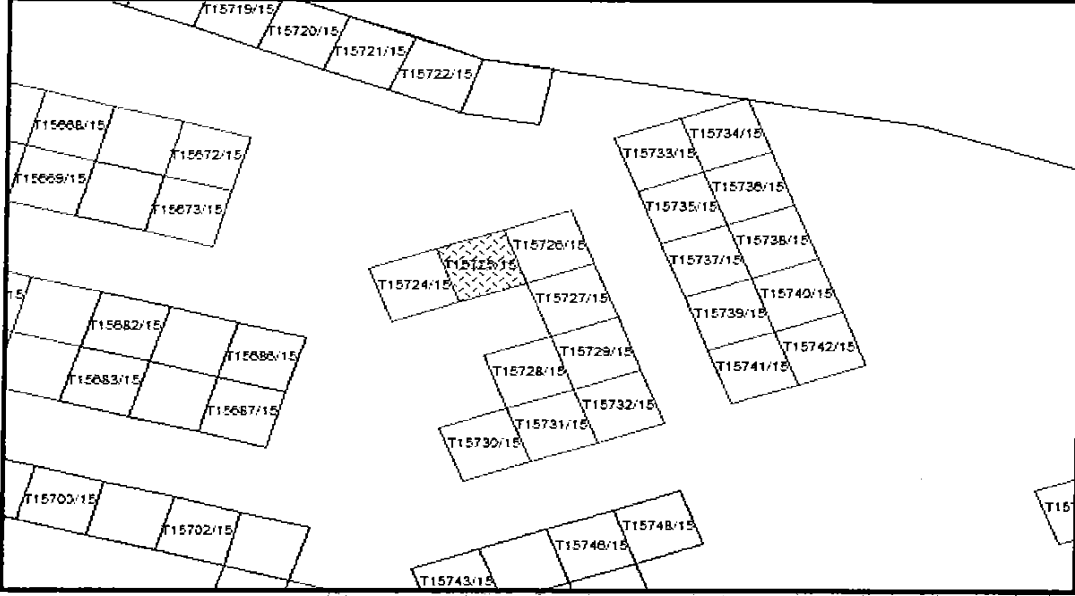
الجواب على النقاط الواردة بالأمر القضائي؟

فور توصلني بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية، قصد الاطلاع على الرسم عدد 53/15589 للملك المسمى " الامل 3" وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار، وتحديد

تموقعه بالاطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت الى عين المكان حيث وجدت الشقة مغلقة ، وبلاستتناس بمعطيات الرسم العقاري والمعايينة الخارجية قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 53/15589 للملك المسمى " الامل 3" بحي الهدى ، زنقة الفول ، الرقم 38 ، برشيد . وهو عبارة عن شقة بالطابق الاول ، خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، ، تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 72 متر مربع .

الموقع الطبوغرافي للعقار



الموقع الجوي للعقار



إحدى إحداثيات العقار الأصلي الام
X=295 903.76 - Y=299 395.76

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 ومستوى الأشغال الثانوية الخارجية للعقار حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة ، واعتبارا للأثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الحالية الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناء على قاعدة المقارنة بالمثل ، وبالنظر إلى مؤشرات الأثمان وتطورها بمدينة برشيد .

وبالنظر الى مرجع الأثمان الضريبي خاصة لمنطقة حي الهدى المشار إليها بالمرجع بالرمز **BER-A2-Z8**

7. Tableau des délimitations des Zones de la Commune Urbaine de Berrechid

Code zone	Points de repère
BER-A1-Z1	ANGLE FACADE MOHAMED V ET HASAN II
BER-A1-Z2	ANGLE ROUTE MEDIOUNA ET BD ABDERRAHIM BOUABID ET BD LALLA YACOUT.
BER-A1-Z3	ANGLE BD MOHAMED V A PARTIR DE L'AGENCE MAROC TELECOM VERS ROUTE DE BOUSEKOURA
BER-A1-Z4	ANGLE BD MOHAMED V ET HASSAN - ANGLE HASSAN II ET BD ABDERRAHIM BOUABID - ANGLE BD ABDERRAHIM BOUABID ET ROUTE MEDIOUNA (ZONE INERIEURE)
BER-A1-Z5	ANGLE BD ABDERRAHIM BOUABID A DROITE ET BD HASSAN II ET RUE PALESTINE A GAUCHE VERS BD SMHA - BD LALLA YACOUT VERS ROUTE MEDIOUNA
BER-A1-Z6	BLOC E - BLOC A - BLOC H - PAM - RUE PALESTINE - RUE EL HOUCIEMA
BER-A1-Z7	RUE EL HOUCIEMA - BD HASSAN II - BD DRISS LAHRIZI - LOTISSEMENT BLAD ELKHEIR - LOTISSEMENT BOUTOUIL - LOTISSEMENT HALIMA
BER-A1-Z8	LOTISSEMENT LAAMIRI - LOTISSEMENT CALIFORNIE - RESIDENCE LA GARE
BER-A1-Z9	LOTISSEMENT LAYALI - LOTISSEMENT RIYAD RAYHANE - LOTISSEMENT ZOUBIDA (HAY RIYAD) - LOTISSEMENT BERKOUR
BER-A1-Z10	LOT ISMAILIA
BER-A2-Z1	FACADE A PARTIR DE L'ANGLE DU BD MOHAMED MY ISMAIL JUSQU'AU RUE DU CAIRE
BER-A2-Z2	FACADE A PARTIR DE L'ANGLE DU BD MOHAMED MY ISMAIL JUSQU'A L'IMPASSE DU BD OMAR EL KHAYAM
BER-A2-Z3	ANGLE BD MOHAMED V ET OMAR BNOU ET KHATAB - RUE EL MADINA - ANGLE RUE TARIK BNOU ZIYAD ET AVENUE MY EL HASSAN - BD MARRAKECH (HAY ETTAKADOU)
BER-A2-Z4	ANGLE MOHAMED V ET MY ISMAIL - ANGLE RUE EL ZERKTOUNI - RUE DAMAS - RUE OMAR BNOU EL KHATTAB (HAY EL MOUSTAKBAL)
BER-A2-Z5	DERB JDID - ANGLE BD MY ISMAIL ET AVENUE MY AL HASSAN
BER-A2-Z6	IMMEUBLE EX GHIATI EN FACE DE LA MUNICIPALITE DE BERRECHID
BER-A2-Z7	HAY EL FARAH (RUE 2 MARS - RUE ABDELKRIM EL KHETTABI - RUE CHAKIB ARSALANE - RUE MARRAKECH) ANCIEN DERB TAHIRI
BER-A2-Z8	HAY EL HOUDA - LOTISSEMENT EL MADANIA - LOTISSEMENT EL IZDIHAR - LOTISSEMENT EL FIDIA - LOTISSEMENT LALLA MALIKA - LOTISSEMENT CHEIKH SALEH
BER-A2-Z9	LOTISSEMENT SAMIRA - LOTISSEMENT OULED HRIZ - COOPERATIVE CHABAB
BER-A2-Z10	LOTISSEMENT OMNIA - LOTISSEMENT AL MGHRIB EL KABIR - LOTISSEMENT ZOUHAIR - LOTISSEMENT ZAHER 7 - LOTISSEMENT ETTIKA - LOTISSEMENT AL HAMD
BER-A3-Z1	FACADE ANGLE BD MD V ET BD MY ISMAIL
BER-A3-Z2	HAY EL HASSANIA (ANCIEN SOUK) ET ANGLE BD MED ET MY ISMAIL SOUK AL MASSIRA
BER-A3-Z3	HAY EMARAT
BER-A3-Z4	HAY BOURHAL, HAY EL ANDLIB ET RUE OUED MELOUIYA
BER-A3-Z5	FACADE BD BIRANZARANE
BER-A3-Z6	HAY EL MOUNA, HAY EL HANA, HAY MOULAY ISMAIL ET IRAQUIA ROND POINT GARE FERROVIERE JUSQU'AU RUE DAKHLA - HAY SAADA (QUARTIER MME TITI)
BER-A3-Z7	HAY SAADA (QUARTIER MME TITI)
BER-A3-Z8	LOTISSEMENT BEN CHAIB - LOTISSEMENT ESSAFA

وبالنظر إلى السعر المرجعي للقطاع BER-A2-Z8

Zone	Type de bien	Etat	Prix du m²
	Maison	Ancien	PT : 10 000 - PC : 1800
	Terrain ZI	Loti	10 000
BER-A2-Z7	Appartement	Ancien	4 000
	Appartement	Récent	5 000
	Appartement	Neuf	5 500
	Maison	Ancien	PT : 7 000 - PC : 1 800
	Maison	Récent	PT : 7 000 - PC : 2 300
	Maison	Neuf	PT : 7 000 - PC : 2 800
	Terrain ZI	Loti	7 000
BER-A2-Z8	Appartement	Ancien	4 500
	Appartement	Récent	5 500
	Appartement	Neuf	6 500
	Maison	Ancien	PT : 7 000 - PC : 1 800
	Maison	Récent	PT : 7 000 - PC : 2 300
	Maison	Neuf	PT : 7 000 - PC : 2 800
	Terrain ZI	Loti	7 000
BER-A2-Z9	Appartement	Ancien	4 500
	Villa	Ancien	PT : 4 300 - PC : 3 500
	Villa	Récent	PT : 4 300 - PC : 4 000
	Villa	Neuf	PT : 4 300 - PC : 4 500
	Terrain ZV	Loti	4 300
BER-A2-Z10	Maison	Récent	PT : 6 000 - PC : 2 500
	Maison	Neuf	PT : 6 000 - PC : 3 000
	Villa	Récent	PT : 3 000 - PC : 4 000
	Villa	Neuf	PT : 3 000 - PC : 4 500
	Terrain ZI	Loti	6 000
	Terrain ZV	Loti	3 000

و تكون بالتالي القيمة الحقيقية للشقة كالتالي :

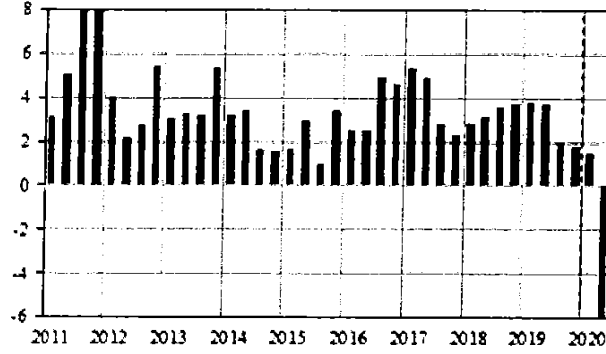
$$5.500,00 \text{ درهم} \times 72 = 396.000,00 \text{ درهم}$$

وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف انكماشاً اقتصادياً خاصة للطلب بفعل تدهور القدرة الشرائية ، هو ما تؤكد مذكره 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

كما ان هناك دراسات عقارية تمت في نفس الإطار أقرت بوجود انخفاض للطلب على شراء العقار بنسبة 28 في المائة - référence mubablog. - كما اشارت دراسات اخرى تمت في هذا الاطار ان العقارات المستعملة (Zeme main) ستعرف انخفاضا بنسبة 15 في المائة وبذلك يصبح الثمن الحقيقي التصحيحي باعتبار الوضعية الحالية الراهنة كالتالي :

$$396.000,00 \text{ درهم} \times 0,85 = 336.600,00 \text{ درهم} .$$

2 - الـثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 70% من الثمن الحقيقي كـثمن افتتاحي كالتالي :

$$336.600,00 \text{ درهم} \times 70\% = 235.620,00 \text{ درهم} .$$

و بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 53/15589 للملك المسمى " الامل 3 " في مبلغ **235.620,00 درهم** .
- مائتان وخمسة وثلاثون ألف وستمئة وعشرون درهما .-

الإمضاء

المرافقات : نسخة من شهادة الملكية .
- صورة لواجهة العمارة حيث تتواجد الشقة