

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

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع: 2020/230
ملف عدد: 2020/8103/30025
امبرقم: 30025
امري تاريخ: 2020/12/17
ملف التنفيذ عدد: 2018/102

31 دجنبر 2020

الطالب: القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنها الأستاذة بسمات - العراقي
المطلوب: التعاونية الفلاحية لواد زم

تقرير خبرة



10 زنقة واد زم ، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء

Email : casaexpertise7@gmail.com

الهاتف 0648-949-252



الدار البيضاء في: 2020/12/31

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2020/230
ملف عدد: 2020/8103/30025
امر رقم: 30025
امرتاريخ: 2020/12/17
ملف التنفيذ عدد: 2018/102

الطالب: القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنها الأستاذة بسمات -العراقي
المطلوب: التعاونية الفلاحية لواد زم

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

بشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الامر الصادر بتاريخ 2020/12/17 والذي جاء بمنطوقه ما يلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 26416/18 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 **26416/18 للملك المسمى "امل 12 م ص 1"** وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت الى العقار ، وبعد الاطلاع على الملف وكذا على معطيات الرسم العقاري ، والمعاينة ، وتقرير الخبرة السابق قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار:

يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد **26416/18 للملك المسمى "امل 12 م ص 1"** بالحي الصناعي ، تقاطع زنقة الاستثمار وزنقة الإنتاج ، خريكة . وهو عبارة عن بقعة أرضية بها إدارة ومستودع (مع العلم أن هذا العقار يشكل مع 5 رسومات عقارية أخرى مقر للتعاونية الفلاحية واد زم ذات نشاط استيراد الحبوب وتخزينها وبيعها للفلاحين) . تبلغ المساحة الارضية للعقار **22 آر 04 سنتيار**

ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

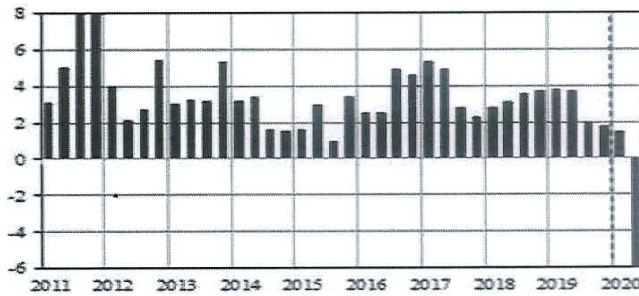
1- تحديد الثمن الحقيقي :

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 أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل وبالاطلاع على عروض أثمان للبيع بنفس المنطقة ، وباطلاعي على الخبرة السابقة بالملف . وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف انكماشاً اقتصادياً خاصة للطلب بفعل تدهور القدرة الشرائية ، هو ما تؤكده مذكرة 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

بالنظر الى مؤشر **INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS (IPAI)** الصادر عن ادارة المحافظة العقارية خلال الفصل الثاني لسنة 2020 والذي يشير الى انخفاض العمليات العقارية بنسبة 42,8 في المائة ، وانخفاض 3,3 في المائة من الثمن .

مقتطف من مؤشر **INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS (IPAI)** الصادر عن ادارة المحافظة العقارية خلال الفصل الثاني لسنة 2020



INDICE DES PRIX DES ACTIFS IMMOBILIERS

N° 43

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 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	-59,1 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%.

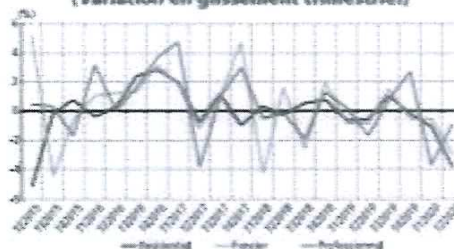
Commercial

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.

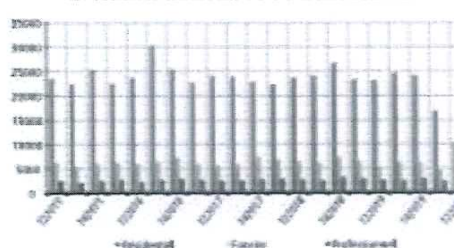
Le volume des transactions a, pour sa part, baissé de 54,2%, résultat des replis de 54,4% des ventes des locaux commerciaux et de 52,9% de celles des bureaux.

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)

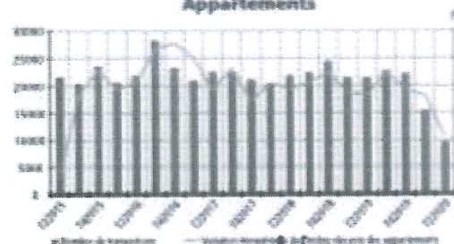


Evolution du nombre de transactions



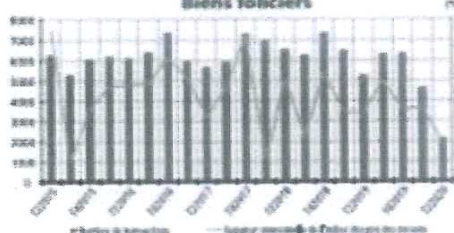
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

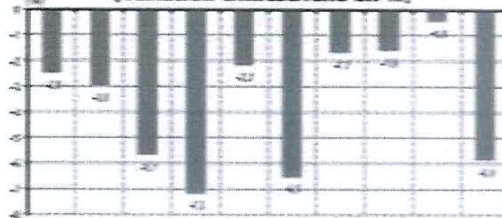
Au niveau de Rabat, les prix se sont repliés de 5,9% en glissement trimestriel, avec des baisses de 6,7% pour le résidentiel et de 10% pour les biens à usage professionnel, ceux des terrains ayant en revanche augmenté de 3,8%. Les transactions ont diminué de 57,1%, avec des reculs de 59,6% pour le résidentiel,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

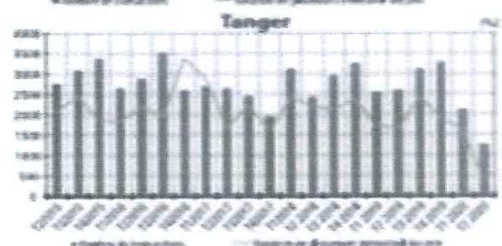
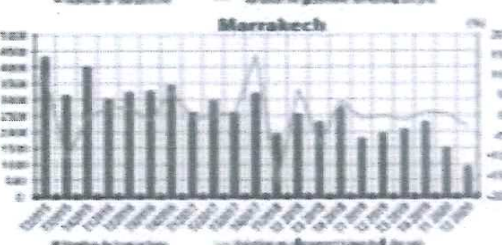
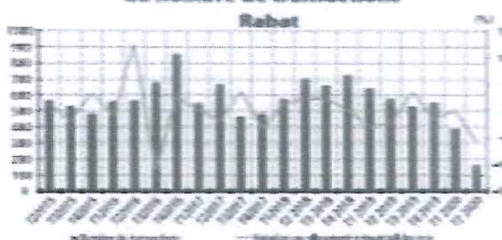
A Marrakech, les prix ont enregistré un repli de 3% au deuxième trimestre 2020, résultat des baisses de 2,6% pour le résidentiel, de 4,7% pour les terrains et de 2,7% pour les biens à usage professionnels. Pour ce qui est des transactions, elles se sont contractées de 39,6% traduisant des reculs de celles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



بناء على الوضعية الحالية لسوق العقار بفعل جائحة كورونا ، فان قطاع العقار خاصة العقارات المستعملة **2EME MAIN** أشارت دراسات مهنيين الى توقع انخفاض في القيمة ما بين 10 الى 15 في المائة اي بمعدل 12,50 في المائة .

بذلك احدد الثمن الحقيقي للعقار موضوع الخبرة كالتالي :

قيمة الارض :

22 آر 04 سنتيار $\times$ 1200 درهم $\times$ 0.875 = 2.314.200,00 درهم .

قيمة البناء :

الادارة 100.000,00 درهم

المستودع 80.000,00 درهم

المجموع 2.494.200,00 درهم .

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبت 80 % من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

2.494.200,00 درهم $\times$ 80% = 1.995.360,00 درهم .

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد

26416/18 للملك المسمى "امل 12 م ص 1" في مبلغ:

1.995.360,00 درهم .

- مليون وتسعمائة وخمسة وتسعون ألف وثلاثمائة وستون درهم -.

الإمضاء



المرفقات : نسخة من شهادة الملكية
نسخة من تقرير خبرة سابق