

**RAPPORT
SUR LE TROISIEME
ATELIER DE FORMATION DU CRNO**

**Préparé pour le CRNO par
SEMLALI El Hassane**

THEME

EXPERTISE IMMOBILIERE

REALITES ET PERSPECTIVES POUR L'IGT

Animé par :

Nabil Bounajma

Ingénieur Géomètre Topographe
Responsable du département Foncier
Compagnie Générale Immobilière



Date : Samedi 22 mai 2010 de 09h30 à 13h30

Lieu : Amphi Topo

Nombre de participants : plus de 80 personnes

Provenance des participants : Rabat, Témara, Nador, Meknès, Kenitra, Berrechid, Casablanca, Mohammedia, Oujda, Fès, Tiznit, IAV et Université Laval.

On remarque une participation massive des IGT et en provenance aussi bien du Nord que du sud.



1. Ouverture de la session

Après inscription et distribution du document de base préparé pour cette Formation, l'ouverture de la session a été donnée à 9h45 par le coordonnateur de la commission scientifique et représentant du CRNO (M. Semlali), en présence de l'animateur de la session Mr. Bounajma Nabil, IGT à la CGI et une audience composée d'une cinquantaine d'IGT et quelques étudiants.

Au début de cette session, au nom du CRNO, Mr Semlali a souhaité la bienvenue aux participants à ce troisième atelier de formation, en rappelant le contenu des deux premiers ateliers et des deux sessions de formation continue sur Covadis.

Il a aussi rappelé qu'une troisième session de formation sur COVADIS et une conférence sur le foncier seront programmées prochainement comme prévu dans le programme des activités du CRNO.

Ensuite, M. Semlali a présenté le thème de cette session et le programme puis une brève présentation de l'animateur et son expérience.

2. Contenu de la présentation

I. Préalables de l'expertise

- I.1. Définitions
- I.2. Rappel de quelques notions fondamentales
- I.3. Cadre et organisation de l'expertise



II. La pratique de l'expertise immobilière

- II.1. Les référentiels de l'expertise
- II.2. La démarche de réalisation
- II.3. Rédaction du rapport de l'expertise

III. Les fondamentaux de la valeur des immeubles

- III.1. Les types d'immeubles
- III.2. La définition de la valeur
- III.3. Les composantes de la valeur

IV. Les méthodes d'estimation

- IV.1. Les méthodes d'estimation
- IV.2. La méthode d'estimation par comparaison
- IV.3. La méthode d'estimation par le bilan du promoteur

V. Expertise judiciaire

- V.1. Le Cadre juridique
- V.2. L'expertise judiciaire en droit marocain
- V.3. Principes de l'expertise judiciaire

VI. Réalités et perspectives

VII. Cas pratiques



3. Débat : Suggestions et commentaires des IGT

Après une pause, des cas pratiques ont été présentés par l'animateur, puis un débat sur le sujet a été ouvert. Les points soulevés lors de ce débat concernent :

Terminologie :

- La Loi 30-93 spécifie dans son premier article, chap 1, que l'IGT exerce ce qui est exprimé en arabe par: (الخبرة في المجال العقاري).
- Il existe une différence entre Le terme **expertise immobilière** et **expertise foncière**
- Le terme relatif au foncier couvre la terre, alors que le terme immobilier est plus général, il couvre la terre et l'existant sur cette terre (bâties ou autre)
- L'expertise foncière est du ressort exclusif de l'IGT alors que l'expertise immobilière regroupe plusieurs intervenants en plus de l'IGT comme l'architecte, le génie civil,...
- Le terme (العقاري) est utilisé en arabe de la même manière pour le foncier et l'immobilier
- Ces termes doivent être revus et précisés avec le conseiller juridique

Autres points soulevés dans le débat :

- L'estimation des prix des être décomposée en deux composantes : le prix du foncier et le prix des immeubles
- La valeur vénale varie selon la qualité des équipements (peinture, menuiserie, ...)
- L'IGT doit lutter contre le noir
- Quel est l'Avenir de l'expertise pour l'IGT ?
- Problème de zoning appliqué par les CF (est-il réglementaire ?)
- Problème d'uniformisation des documents topographiques auprès des organismes
- Barème des prix et possibilités de son application

Recommandations pour l'ONIGT :

- L'ONIGT doit jouer un rôle pour faire valoir l'avis de l'IGT dans l'estimation de la valeur vénale
- Mise à niveau des IGT par des formations adéquates qui couvrent tous les domaines d'intervention de l'IGT.
- Les Formations Continues doivent être instaurées par l'ONIGT et devenir obligatoires à tous les IGT.
- Former une commission (de l'ONIGT) qui établit une charte de l'expertise immobilière et inviter les autres intervenants dans le domaine pour la valider
- Organiser une journée nationale sur le foncier et le rôle de l'IGT dans l'expertise foncière
- Inciter les IGT à s'inscrire dans les tribunaux comme experts
- Les instances de l'ONIGT doivent défendre le rôle de l'IGT dans l'expertise
- L'arrêté du ministère de la justice n° 1081-03 paru dans le BO n° de juin 2003, néglige le rôle de l'IGT dans l'expertise, et donne plus de droit aux rôles de l'architecte et de l'ingénieur génie civile pour le compte de l'IGT, l'ONIGT est appelé à intervenir pour soulever cette injustice. Cet arrêté ne donne aucun rôle à l'IGT dans le domaine (الخبرة الميدان في العقاري)
- L'ONIGT doit exiger le dépôt d'un rapport d'expertise avec chaque dossier déposé auprès des établissements publics.

4. Formations souhaitées

- L'expertise foncière
- La fiscalité immobilière
- L'économie immobilière
- Négociation et médiation (arbitrage)
- Droit de bail
- Comptabilité immobilière
- Déontologie et éthique
- Etudes VRD
- Morcellement
- Mise à jour
- Lotissement
- Copropriété
- Gestion d'entreprise
- Le social
- Nouvelle technologie : GNSS, Caméra laser



- Perspectives de la géomatique
- Expertise en expropriation
- Le doctorat dans le domaine de la topographie

Remarques et suggestions des participants pour d'autres formations :

- Transmettre les propositions des IGT aux instances de l'ordre
- Inviter les autres concernés : architectes, ingénieurs génie civile
- Diversifier les thèmes des formations
- Donner plus de temps à la discussion
- Prévoir des sessions de formation plus longues
- Conférence sur les litiges judiciaires entre la profession d'IGT et les autres corps professionnels (architectes, génie civile)
- Réserver une session sur l'expertise foncière
- Délocaliser les formations à l'extérieur de Rabat
- Autre créneaux de compétence des IGT à part le foncier
- Différencier entre atelier de formation et séminaire
- Améliorer la lisibilité des projections
- Prévoir un nombre suffisant de documents
- Le marché du foncier
- Sujet mérite une deuxième session
- Plus d'illustrations et d'images
- Durée longue (prévoir 2 pauses)



5. Clôture

A la fin de cette session, les IGT présents ont insisté sur le rôle que doit jouer l'ordre au profit de la profession, ils ont aussi demandé au représentant du CRNO de rapporter les points discutés aux instances de l'ONIGT.

De son côté, M. Semlali a promis aux IGT de rapporter les propositions des IGT aux instances de l'ordre, puis il a remercié les présents et l'animateur pour les efforts déployés pour préparer le document et la présentation qui était très riche.



NB : suite à cette session, une lettre de remerciement sera adressée à l'animateur

Pour la commission scientifique
 Semlali El Hassane
 Conseiller au CRNO