



مهندس معماري

86 149

منصف
حكيم

خير محلف لدى المحاكم في الشؤون العقارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة

ملف رقم : 2020/8103/19794

أمر رقم : 19794

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/278

المحكمة التجارية بالدار البيضاء
الأستاذ مونيير نكبي نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه : الأستاذتين

بسمات الفاسي فهري و أسماء العراقي الحسني

المحاميتين بهيئة الدار البيضاء

المطلوب : السيد زروال زروالي

منصف حكيم
مهندس معماري
خير محلف لدى المحاكم في الشؤون العقارية بالدار البيضاء
34 شارع محمد الخامس تطابق رقم 65 الدار البيضاء
الهاتف: 212 5 22 29 67 66 / 26 57 72
الفاكس: 212 5 22 29 80 66 المبر: 212 5 22 29 99 61 06

1/5

34 ، شارع محمد الخامس طابق 1 رقم 65 الدار البيضاء الهاتف: 212 5 22 29 67 66 / 26 57 72 فاكس: 212 5 22 29 80 66 البريد الإلكتروني: cabinet.mhakim@gmail.com

N°TVA 82.28.83.N°Patente : 33.10.36.22 N°Identification fiscale 41.40.36.22 Cnss : 6335196 ICE 001778262000083

الدار البيضاء في 2020/11/04

من : منصف حكيم
خبير محلف لدى المحاكم
في الشؤون العقارية
بالدار البيضاء

إلى السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

سيدي الفاضل المحترم،

لقد أسندت إلي محكمكم الموقرة بمقتضى الأمر رقم 19794 الصادر بتاريخ 2020/10/19 مهمة القيام بانجاز خبرة في الملف رقم 2020/8103/19794 بين المدعية القرض الفلاحي للمغرب نائبها بسمات الفاسي فهري و أسماء العراقي الحسني من جهة، و بين المدعي عليه السيد زروال زروالي من جهة أخرى.
و حيث حددت مأموريتي على الوجه التالي :

- الانتقال إلى العقار المملوك للسيد زروال زروالي المسمى "العريسة" موضوع الرسم العقاري عدد 31071/C الكائن بقبيلة أولاد صباح برشيد موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/8516/278.
- تحديد الثمن الانطلاقي لبيع الحقوق المشاعة المملوكة للسيد زروال زروالي في العقار الأنف ذكره مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة من طرف الخبير السيد الحاج عبد الرفيق لحلو الذي حدد فيها ثمن انطلاقي، 160.796,00 درهم مرتفع و لا يتناسب و القيمة للعقار .
- إيداع تقرير بذلك لدى كتابة الضبط المختصة بهذه المحكمة قصد الرجوع إليه.

منصف حكيم
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم في الشؤون العقارية بالدار البيضاء
34 شارع محمد الخامس لطابق 1 رقم 65 الدار البيضاء
الهاتف: 212 5 22 29 67 66 / 26 57 72
الفاكس: 212 5 22 29 80 المحمول: 06 61 13 21 99

**** إجراءات عملية الخبرة ****

أولا : الانتقال لعين المكان

عملا على مواصلة تطبيق المقتضات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلى مراجعه أعلاه، و تنفيذًا للبنود المنضمة للخبرة بقانون المسطرة المدنية خاصة المادة 48/ منه، فقد انتقلت إلى عين المكان موضوع الطلب يوم الأربعاء 2020/11/04 على الساعة الثانية و نصف زوالا حيث تعرفت على موقع العقار بمساعدة أعوان السلطة لجماعة أولاد الصباح و جماعة جاقمة حيث يوجد الأرض محل الخبرة عن طريق برشيد نحو الكارة. و بعد الوقوف عليه وجدته عبارة عن أرض فلاحية.

ثانيا : الوصف الإجمالي

الملك المسمى "العريسة" يتواجد بقبيلة أولاد صباح دائرة برشيد و له رسم عقاري مسجل تحت عدد 31071/C ، في منطقة لازالت ذات صيغة فلاحية وهي على الشياح. العقار موضوع الخبرة على وجه الخصوص عبارة عن بقعة أرضية فلاحية صالحة للنشاط الفلاحي، تربتها من نوع "تيرس".

و هي ذات الرسم العقاري عدد 31071/C الملك المسمى "العريسة" البالغ مساحته 5 هكتارات و 10 أرات 90 سنتارا أي ما يعادل 51090 متر مربع، الكائن بقبيلة أولاد صباح برشيد، و المتكون من أرض فلاحية، و هو في اسم عدة مالكين على الشياح بنسب مختلفة و هم :

- الغضفة الصخراوي بنت الصخراوي تملك نسبة 5055264 سهم على 55296000 سهم
 - فوزية زروالي بنت عبد اللطيف تملك نسبة 2685609 سهم على 55296000 سهم
 - بديعة زروالي بنت عبد اللطيف تملك نسبة 2685609 سهم على 55296000 سهم
 - مونيا زروالي بنت عبد اللطيف تملك نسبة 2685609 سهم على 55296000 سهم
 - لبنى زروالي بنت عبد اللطيف تملك نسبة 2685609 سهم على 55296000 سهم
 - دنيا زروالي بنت عبد اللطيف تملك نسبة 2685609 سهم على 55296000 سهم
 - ابتسام زروالي بنت عبد اللطيف تملك نسبة 2685609 سهم على 55296000 سهم
 - اشرف زروالي بن عبد اللطيف يملك نسبة 5371218 سهم على 55296000 سهم
 - الزهرة بنت زروال تملك نسبة 1380000 سهم على 55296000 سهم
 - محمد زروالي يملك نسبة 6045176 سهم على 55296000 سهم
 - فاطمة زروالي تملك نسبة 616296 سهم على 55296000 سهم
 - نعيمة زروالي تملك نسبة 616296 سهم على 55296000 سهم
 - الموصى لهم بالثلث الأولاد الذين سيولدون و منهم الزروالي طارق، الزروالي جلال، الزروالي المعطي و ، الزروالي منير، عبد اللطيف زروالي، زروال زروالي، منهم عبد الرحيم زروال بن زروال، اشرف زروالي بن عبد اللطيف بنسبة 5634680 سهم على 55296000 سهم
 - فاطمة مسكلي بنت سعيد تملك نسبة 3791448 سهم على 55296000 سهم
 - زروال زروالي يملك نسبة 10671968 سهم على 55296000 سهم
- و ذلك حسب ما جاء في نسخة من شهادة الملكية العقارية الصادرة عن مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد.

منصف حكيم
مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم في الشؤون العقارية بالدار البيضاء
34. شارع محمد الخامس لطابق 1 رقم 65 الدار البيضاء
الهاتف: 212 5 22 29 67 66 / 26 57 72
فاكس: 212 5 22 29 80 68 الممول: 212 5 22 29 67 66

(1) الايجابيات :

- حيث يوجد جانب طريق غير معبدة (Piste) مدخلها من طريق برشيد نحو الكارة.
- أرض صالحة للزراعة من نوع "تيرس".

(2) السلبيات :

- أرض على الشياح بين المالكين الذين يستغلونها حاليا و يقطنون بجانبها، و قد منعونا من أخذ صور فوتوغرافية لجميع زوايا الأرض محل الخبرة.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 1997/11/27 (سجل 6 عدد 1304) ضمانا لسلف مبلغه 624.538,63 درهم. كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف زروال زروالي المذكور أعلاه لفائدة القرض الفلاحي للمغرب.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/11/01 (سجل 34 عدد 287) ضمانا لسلف مبلغه 131.160,00 درهم من طرف زروال زروالي المذكور أعلاه.

ثالثا : تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني

بالنظر إلى ما ذكر أعلاه و استنادا لمعرفة المعلومات المستخلصة في المنطقة، فقد توصلت إلى أن ثمن الهكتار الواحد المتداول و السائد بالنسبة للعقار موضوع الخبرة و مراعيًا في ذلك انه قد تم عرضه للبيع عدة مرات بالمزاد العلني، و بناءا على الاستنتاجات السالفة الذكر، فسأقوم باعتماد معدل الأثمان و هو 195.000,00 درهم للهكتار الواحد في تحديد قيمته التجارية الحالية. و حيث أن مجموع مساحة العقار موضوع الطلب تبلغ 5 هكتارا و 10 ارا 90 سنتارا أي ما يعادل 51090 متر مربع.

و عليه احدد قيمة العقار في تلك الجهة كالآتي :

5 هكتارا و 10 ارا 90 سنتار x 195.000,00 درهم = 996.255,00 درهم
(تسعة مائة و ستة و تسعون ألف و مائتين و خمسة و خمسون درهما)

و حيث أن نسبة ملك السيد زروال زروالي تبلغ ما مجموع نسبته 10671968 سهم على 55296000 سهم، و يملك أيضا نسبة مع الموصى لهم بالثلث من مجموع الأسهم 5634680 أي ما يمثل في واجبه 930304 سهما، بعد خصم نسبة 52852 المملوكة للسادة عبد الرحيم زروال بن زروال و اشرف زروالي بن عبد اللطيف من مجموع الأسهم الموصى بها حيث ستقسم بقية الأسهم على 6 أفراد بالتساوي و من ضمنهم المنفذ عليه.

منصف حكيم
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم في الشؤون العقارية بالدار البيضاء
34. شارع محمد الخامس لطلين 1 رقم 65 الدار البيضاء
الهاتف: 212 5 22 29 87 66 / 26 57 72
الفاكس: 212 5 22 29 80 الممبل: 212 5 22 29 80

و عليه فان مجموع الأسهم المملوكة للسيد زروال زروالي تتحدد كالاتي :
10671968 سهم + 930304 سهم = 11602272 سهم و بها أن نسبة المنفذ عليه المعني بالأمر
السيد زروال زروالي في تحديد ثمن حصته المشاعة تبلغ 11602272 سهماً من أصل سهمها
55296000 سهماً كما يلي :

$$996.255,00 \text{ درهم} \times 11602272 \text{ سهماً} = 209.035,40 \text{ درهم}$$
$$55296000 \text{ سهم}$$

يكون عليه التخفيض في هذا و تفصيل ذلك

$$209.035,40 \text{ درهم} \times 75 = 156.776,55 \text{ درهم}$$
$$100$$

و لهذا احدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 156.776,55 درهم
(مائة و ستة و خمسون ألف و سبع مائة و ستة و سبعون درهما و خمسة و خمسون سنتيما)

ذلك و تبعا بما تم بيانه بتفصيل أعلاه هذا ما ألت إليه مهمتي و لمحكمتمكم الموقرة الرأي السيد

تحت جميع التحفظات
إمضاء الخبير منصف حكيم


منصف حكيم
خبير محلف لدى المحاكم في الشؤون العقارية بالدار البيضاء
34. شارع محمد الخامس لطلينج رقم 65 الدار البيضاء
الهاتف: 212 5 22 29 67 66 / 26 57 72
الفاكس: 06 61 13 21 99 / 212 5 22 29 80 68

المرفقات :

- 1- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة
- 2- صور فوتوغرافية
- 3- صورة من شهادة الملكية

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف التجارية بالدار
البيضاء
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

خبرة على عقار

نحن نكبي موتير نائب/ة رئيس/ة المحكمة التجارية بالدار البيضاء
بناء على المقال حوله والأسباب الواردة فيه المقدم من طرف القرض الفلاحي
للمغرب بواسطة الأستاذ/ة المحامي/ة بهيئة في مواجهة زروال زروالي
والرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد
س/31071 الكائن ببرشيد
وحيث يظهر أن الطلب مبني على أساس.
وبناء على الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم
53/95 المحدث للمحاكم التجارية.

لهذه الأسباب

نعين الخبير السيد حكيم منصف الذي عليه التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد
مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك
بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن
الافتتاحي لانطلاق الميزان العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.
ونحدد أتعاب الخبرة مؤقتا في مبلغ 2.000,00 درهم يؤديها الطالب /
داخل أجل أسبوع من تاريخ صدور هذا الامر تحت طائلة حفظ الملف .
وعلى الخبير المذكور أن يضع تقريره بكتابة ضبط هذه المحكمة داخل أجل 15
يوما من تاريخ توصله.
ونصرح بأن على الخبير الرجوع إلى مأمور التنفيذ في حالة وجود تعذر القيام
بمهمته بسبب من الأسباب بما في ذلك وجوده للمحل مغلقا .

حرر بمكتبنا بتاريخ 01/10/2020

لإمضاء



ملف رقم:
2020/8103/19794

أمر رقم:
19794

ملف التنفيذ رقم :
2018/8516/278

الطالب :
القرض الفلاحي للمغرب
المحامي :
بسمات-العراقي
ضد
المطلوب
زروال زروالي
عنوانه :
بين المدن زنقة 51 رقم 28 -الدار
البيضاء

المفوض القضائي :

2020/09/24

مقال رام إلى إجراء خبرة تحفيضية

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

غ: 17/56141

سيدي الرئيس،

ان القرض الفلاحي للمغرب وهي شركة مساهمة رأسمالها 4.227.676.500 درهم ذات مجلس إدارة
جماعية ومجلس رقابة في شخص ممثلها وأعضاء مجلس إدارة ممثلها الذي أحدث بمقتضى ظهير 1-03-221 بتاريخ
2003/11/11 مقرها الأساسي بساحة العلويين بالرباط.
متقاضي في شخص رئيس وأعضاء مجلسه الإداري القاطن بصفته هذه بنفس العنوان.
الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذتين بسمات الفاسي فهري وأسماء العراقي الحسيني
المحامين بهيئة الدار البيضاء

له الشرف بان يعرض على أنظار جنابكم ما يلي :

حيث أن العارض يباشر حاليا إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للحقوق المشاعة المملوكة للسيد
زروال زروالي في العقار المدعو " العريسة " موضوع الرسم العقاري عدد C/31071 الكائن بقبيلة ولاد صباح
برشيد موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/8516/278.

حيث سبق للمحكمة أن انتدبت الخبير السيد الحاج عبد الرفيق لحلو قصد تحديد الثمن الانطلاقي
لبيع الحقوق المشاعة المملوكة للسيد زروال زروالي في العقار المذكور أعلاه

حيث بالفعل فقد حددت الخبرة الثمن الانطلاقي لبيع الحقوق المشاعة المملوكة للسيد زروال زروالي في
العقار الأنف ذكره في مبلغ 160.796,00 درهم.

مرفقة 1 : نسخة من تقرير الخبرة

حيث فعلا تم تعيين تاريخ إعلان السمسرة قصد بيع العقار الأنف ذكره بالمزاد العلني بالتواريخ التالية:
2019/06/26، 2020/09/11، 2020/09/16

لكن تعذر على السيد مأمور الإجراء بيع هذا العقار بالتواريخ المذكورة أعلاه نظرا لعدم تقديم عروض كما يتجلى ذلك من محاضر عدم تقديم عروض.

مرفقة 2: محاضر عدم تقديم عروض

حيث يتجلى هكذا أن المبلغ المحدد من طرف الخبرة مبالغ فيه ولا يتناسب والقيمة الحقيقية للحقوق المشاعة المملوكة للسيد زروال زروالي في العقار الأنف ذكره.

حيث ان العارض تضرر من جراء هذه التأخيرات مما يكون معه محق في إجراء خبرة تخفيضية وعادلة قصد بيع الحقوق المشاعة المملوكة للسيد زروال زروالي في العقار الأنف ذكره بالمزاد العلني.
لذا ومن اجله :

يلتمس العارض من المحكمة الموقرة :

- تعيين احد السادة الخبراء في المادة العقارية تكون مهمته :

الانتقال الى

العقار المملوك للسيد زروال زروالي المدعو " العريسة " موضوع الرسم العقاري عدد 31071 / C الكائن بقبيلة ولاد صباح برشيد موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/8516/278.

- تحديد الثمن الانطلاقي لبيع الحقوق المشاعة المملوكة للسيد زروال زروالي في العقار الأنف ذكره مع الإخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة المنجزة من طرف الخبير السيد الحاج عبد الرقيع لحلو الذي حددت فيها ثمن انطلاقي جد مرتفع ولا يتناسب والقيمة الحقيقية للعقار وهو 160.796,00 درهم.

- إيداع تقرير بذلك لدى كتابة الضبط المختصة بهذه المحكمة قصد الرجوع إليه قانونا

- البث في الصائر وفق ما يقتضيه القانون

تحت جميع التحفظات

طيه :

- نسخة من الخبرة السابقة

- محاضر عدم تقديم عروض





Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

شهادة الملكية

إن المحافظ. على الأملاك العقارية ببرشيد الممضي أسفله يشهد:

- أن الملك المسمى " العريضة "، ذي الرسم العقاري عدد C/31071 الكائن بقبيلة أولاد صباح مساحته 5 هكتار 10 أوب سنتييار المتكون من أرض فلاحية، هو في اسم:

- 1- الغضفة الصحراوي بنت الصحراوي. (بنسبة 55296000/5055264)
 - 2- فوزية زروالي بنت عبد اللطيف. (بنسبة 55296000/2685609)
 - 3- بديعة زروالي بنت عبد اللطيف. (بنسبة 55296000/2685609)
 - 4- مونيا زروالي بنت عبد اللطيف. (بنسبة 55296000/2685609)
 - 5- لبنى زروالي بنت عبد اللطيف. (بنسبة 55296000/2685609)
 - 6- دنيا زروالي بنت عبد اللطيف. (بنسبة 55296000/2685609)
 - 7- ابتسام زروالي بنت عبد اللطيف. (بنسبة 55296000/2685609)
 - 8- اشرف زروالي بن عبد اللطيف. (بنسبة 55296000/5371218)
 - 9- الزوهره بنت زروال بنسبة 55296000/1380000
 - 10- محمد زروالي بنسبة 55296000/6045176
 - 11- فاطمة زروالي بنسبة 55296000/616296
 - 12- نعيمة زروالي بنسبة 55296000/616296
 - 13- الموصى لهم بالثلث الأولاد الدين سيولدون ومنهم الزروالي طارق - الزروالي جلال - الزروالي المعطي و الزروالي منير- عبد اللطيف زروالي- زروال زروالي- منهم عبد الرحيم زروال بن زروال- اشرف زروالي بن عبد اللطيف (بنسبة 55296000/5634680) 52852
 - 14- فاطمة مسكلي بنت سعيد (FATIMA MESKALI) بنسبة 55296000/3791448
 - 15- زروال زروالي بنسبة 55296000/10671968
- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:
- 1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 27/11/1997 (سجل : 6 عدد : 1304) ، ضمانا لسلف مبلغه ستمائة وأربعة و عشرون ألف و خمسمائة و ثمانية و ثلاثون درهم و ثلاثة و ستون سنتيما (624538.63 دهم) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:
زروال زروالي (المذكور (ة) أعلاه)
لفائدة:
القرض الفلاحي للمغرب
 - 2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 01/11/2007 (سجل : 34 عدد : 287) ، ضمانا لسلف مبلغه مائة و واحد و ثلاثون ألف و مائة و ستون درهم (131160 دهم) كافة الحقوق العائدة للمدين من طرف:
زروال زروالي (المذكور (ة) أعلاه)

رسم عقاري عدد : C/31071 الصفحة (3/1)

Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

مصلحة المحافظة العقارية ببرشيد

7 شارع محمد الخامس ص.ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 الفاكس : 022324168

7 boulevard Mohamed V BP 292 Berrechid Tel : 022324791 . Fax : 022324168



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

8 - التقييد الإحتياطي المقيد بتاريخ 2017/07/19 (سجل : 93 عدد: 1080) بمقتضى أمر قضائي
لفائدة:

-حسناء زروالي

-مليلة لغول

ضد:

-فاطمة مسكلي بنت سعيد ومن معها

9 - التمديد المقيد بتاريخ 2017/09/14 (سجل : 94 عدد: 1729) بناء على أمر قضائي عدد...2299... ملف
رقم...17/1105/2299... للتقييد الإحتياطي المقيد بتاريخ 2017/07/13 (سجل : 93 عدد: 792)
لفائدة:

-زروال زروالي بن المعطي

-خوج زروالي

-احمد زروالي

-عائشة زروالي

ضد:

-اشرف زروالي بن عبد اللطيف

-فاطمة مسكلي بنت سعيد

10 - التمديد المقيد بتاريخ 2017/09/26 (سجل : 94 عدد: 2366) بناء على أمر قضائي عدد...2467... ملف
رقم...17/1105/2467... للتقييد الإحتياطي المقيد بتاريخ 2017/07/19 (سجل : 93 عدد: 1080)
لفائدة:

-حسناء زروالي

-مليلة لغول

ضد:

-فاطمة مسكلي بنت سعيد ومن معها

11 - التقييد الإحتياطي المقيد بتاريخ 2017/12/27 (سجل : 98 عدد: 111) بمقتضى أمر قضائي
لفائدة:

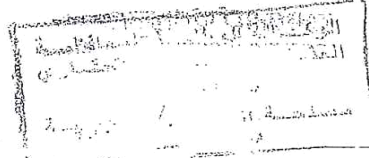
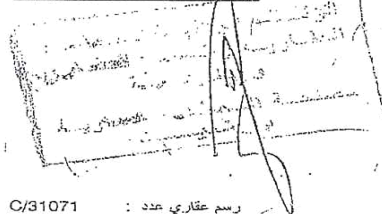
-فاطمة مسكلي بنت سعيد ومن معها

ضد:

-الغضفة الصحراوي بنت الصحراوي ومن معها

حرر ببرشيد في 2018/01/03 على الساعة 16 و 14 دقيقة و 36 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه



سجل المداخل:

رقم : 19

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2018/01/02

طالب الشهادة :

الصفحة (3/3)

C/31071

رسم عقاري عدد :

Service de la Conservation Foncière de BERRECHID

مصلحة المحافظة العقارية لبرشيد

7 شارع محمد الخامس ص ب 282 برشيد الهاتف : 022324791 . الفاكس : 022324168

7 boulevard Mohamed V BP 292 Berrechid Tel : 022324791 . Fax : 022324168