

80466

cabinet khalid karbach

Expert judiciaire assermenté Auprès des tribunaux  
Aux affaires immobilière générales commerciales

Inscrit à la liste National des Experts judiciaires

D.N: 152/2015

Membre de l'Organisation Africaine des Experts

Membre de la fédération marocaine

Des association des experts judiciaires

C.M.N N° 2/29 135

DU 21-11-94

DOSSIER n° 1257/94



مكتب خالد قرباش

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

في الشؤون العقارية العامة التجارية

مسجل بـ لجدول الوطني للخبراء القضائيين

قرار عدد : 2015/152

عضو المنظمة الأفريقية للخبراء

عضو الجامعة المغربية لجمعيات

الخبراء القضائيين

رسالة وزارية رقم 2/29 135

بتاريخ 94-11-21

ملف رقم 94/1257

**تقرير خبرة**  
**نسخة المطابقة للأصل**  
**RAPPORT D'EXPERTISE**  
**Copie COMFORMES**

32 Rue zerktoni 1er étage N°24 - 24 شارع الزركطوني طابق الاول رقم 24

هاتفه الفاكس 11 46 33 539 00212 tél./Fax

البريد الإلكتروني E-mail: khalidkarbach@hotmail.com



## المحكمة التجارية بطنجة

ملف عدد: 2022/8103/223

أمر عدد: 223

ملف التنفيذ عدد: 2020/8516/470

بتاريخ 2022/01/24

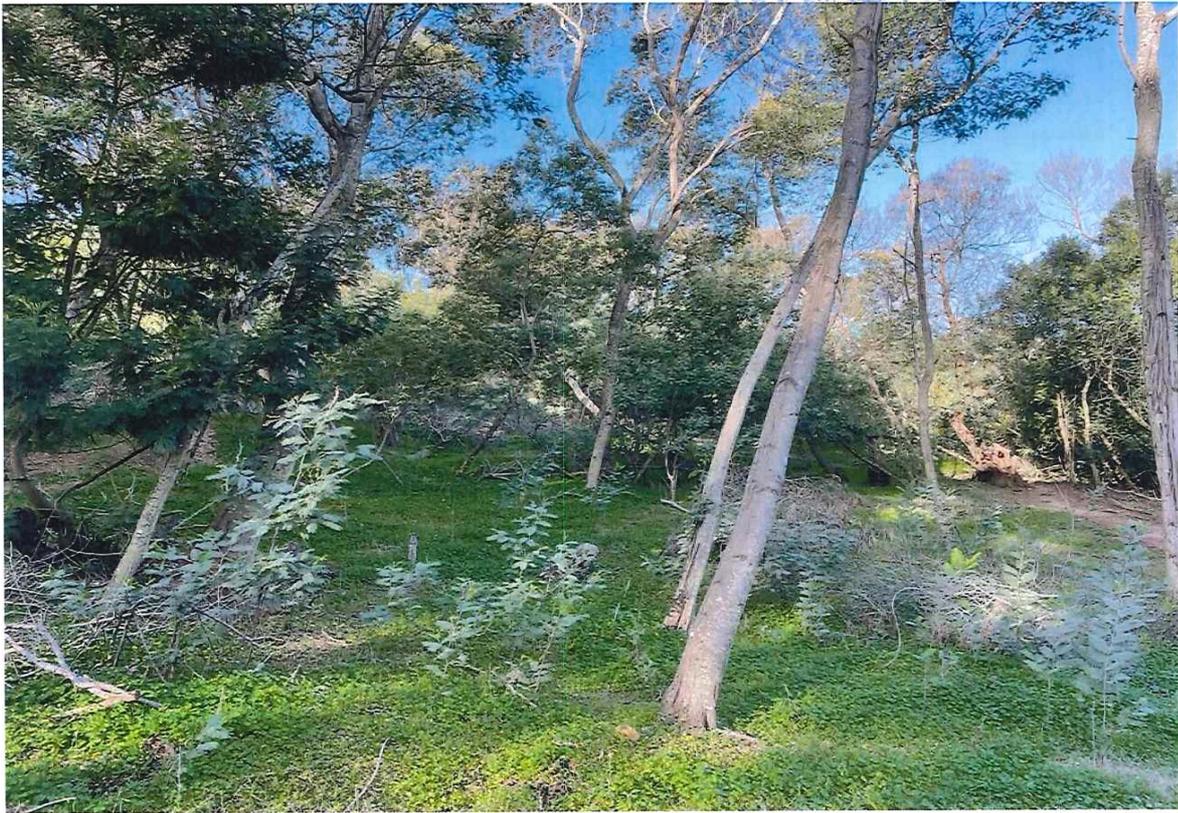
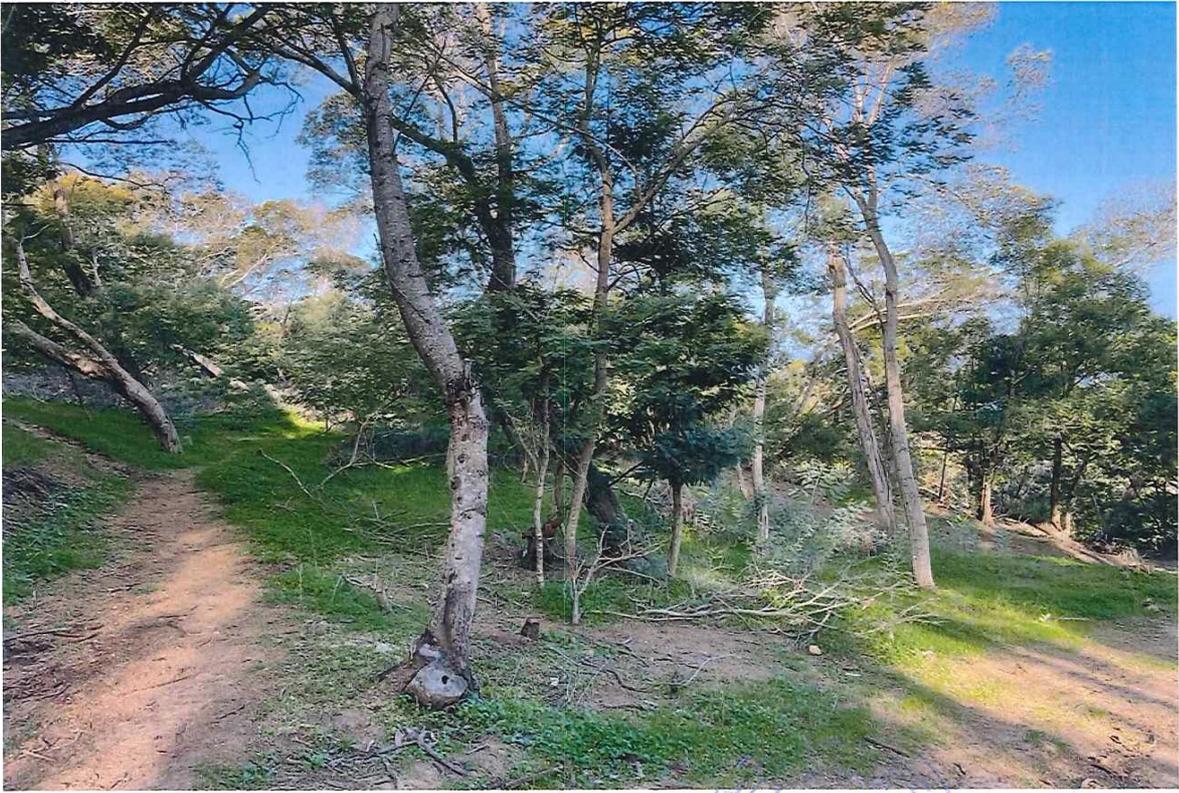
جناب السيد رئيس المحكمة  
التجارية بطنجة

### تقرير خبرة

يتشرف الموقع أسفله خالد قرياش، خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية، عضو الجامعة المغربية لجمعيات الخبراء القضائيين، عضو الجمعية الوطنية للتقنيين الخبراء القضائيين في الشؤون العقارية العامة التجارية المقبولين لدى محاكم الاستئناف بالمملكة، عضو المنظمة الإفريقية للخبراء، معتمد من طرف الأبنك، المكلف بإجراء خبرة قضائية في القضية المشار إليها في الهامش أعلاه بناء على الأمر الصادر عن جناب السيد نائب رئيس المحكمة التجارية بطنجة الأستاذ حسن الوزاني التهامي، بأن يعرض المستنتاجات الآتية.

**المهمة:** تخفيض الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع ملف التنفيذ عدد 2020/8516/470 بالمزاد العلني.

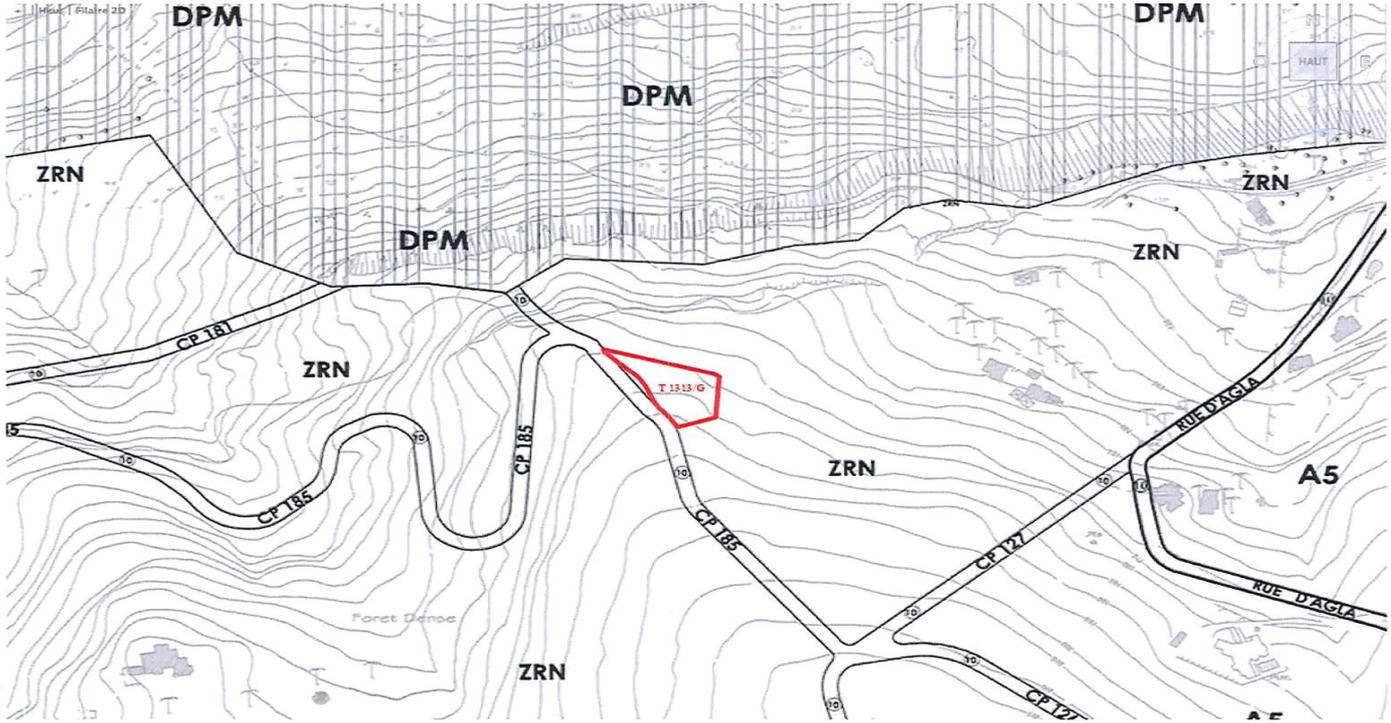
**الإجراءات:** بمجرد توصلنا بقرار إجراء الخبرة وإطلاعنا على ملف القضية بقسم التنفيذ، لتفقد الوضعية القانونية للعقار المذكور أعلاه، بعده انتقلنا إلى عين المكان الواقع بمدينة طنجة مقاطعة طنجة المدينة الرميلات، حيث وجدنا العقار موضوع هذه الخبرة:  
1- العقار موضوع الرسم العقاري عدد 1.313/ج للملك المدعو "سلمبو" والمشمول على:  
أ. أرض عارية بها أشجار مساحتها 1967 متر مربع.  
حيث ان الرسم العقاري على اسم الشركة انفرنمون اي برومسيون ش.م.م.، حسب ما هو وارد ومقيد بالرسم العقاري.  
حيث ان الرسم العقاري به عداة رهون و حجوزات مفصلة بالشهادة الملكية المرفقة طي هذا التقرير.



الموقع الجغرافي : يقع العقار داخل المدار لحضري لمدينة طنجة مقاطعة طنجة الرميلات .



**الموقع الجغرافي حسب تصميم التهيئة :** يقع العقار في منطقة ZRN مخصصة كمناطق محمية طبيعية ممنوعة من البناء ( يسمح بها بناء طفيف من الخشب او الزنك على مساحة 20 متر مربع و ان لا يتعدى علو البناء 2,8 متر ).



**الخلاصة:** بعد المعطيات السالفة الذكر، وبعد وقوفنا في عين المكان وتفقدنا لمختلف المرافق الخارجية التي يشتمل عليها العقار انه بعد إطلاعنا على مختلف الوثائق والمستندات التي توضح الوضعية القانونية والتقنية والمجالية لهذا العقار ونظرا لموقعه داخل المدار الحضري لمدينة في منطقة ZRN مخصصة كمناطق محمية طبيعية وبعد أخذنا بعين الاعتبار، قيمة العقار موضوع هذه الخبرة، مع قيمة العقارات المتشابهة في الخصائص والمميزات، ونظرا لكون أن العقار يقع داخل المدار الحضري، في منطقة ZRN مخصصة كمناطق محمية طبيعية ممنوعة من البناء ( يسمح بها بناء طفيف من الخشب او الزنك على مساحة 20 متر مربع و ان لا يتعدى علو البناء 2,8 متر ) لا غير، حيث لا تتوفر على التجهيزات الضرورية، لكل هذه الاعتبارات نخفض قيمة الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز جزا تنفيذيا في الملف التنفيذي عدد 2020/8516/479 في مبلغ قدره **370.000,00 درهم** (ثلاثمائة و سبعون الف درهم).

**وبهذا نكون قد أنهينا مهمتنا  
ولمحكمتم الموقرة واسع النظر**

حرر بطنجة يوم 2022/02/09





Digitally signed  
by JARNI  
ABDEL-ILAH  
Date: 2020.07.20  
09:34:15 +01:00



FD4D3CF6-59D

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بطنجة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد G/1313 هي كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى " سلمبو "، ذي الرسم العقاري عدد G/1313 الكائن بمدينة طنجة طريق الجبل، مساحته 19 آر 67 سنتيار المتكون من أرض بها أشجار

### بيانات الملك

1- شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( ) (Societe ENVIRONNEMENT ET PROMOTION sarl)

### بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

- 1- حق مرور المقيد بتاريخ: 1937/01/14 ( سجل : 4 عدد: 250) ببقعة عرضها 4 سنتيار تمتد بين الحدين ب1-ب2 وب7-ب8.
- 2- منطقة محرمة البناء المقيد بتاريخ: 1937/01/14 ( سجل : 4 عدد: 250) عرضها 4 سنتيار تمتد على جزء من الحدين ب2-ب3 وب6-ب7.
- 3- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2005/12/07 (سجل : 153 عدد: 1587) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور من طرف: شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( ) (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: مصلحة التسجيل والتنبر ( ) الشروط على الرهن: الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد
- 4- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2005/12/07 (سجل : 153 عدد: 1588) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغه احد عشر مليون درهم (11000000 دها) بفائدة معدلها 7 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( ) (المذكور(ة) أعلاه) لفائدة: البنك المغربي لافريقيا والشرق ( ) S.A.

الصفحة (3/1)

رسم عقارى عدد : G/1313

Service de la Conservation Foncière de Tanger

مصلحة المحافظة العقارية لطنجة

شارع الامير مولاي عبد الله رقم 28 الهاتف : 060102856 . الفاكس : 065104877

Avenue Prince Moulay Abdellah n.28. Tel : 060102856 Fax : 065104877

شروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد  
شروطي بمقتضى أمر قضائي المقيّد بتاريخ 2011/06/30 (سجل : 192 عدد: 2420)

مصطفى بوهريز

شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( )

6- حجز تحفظي المقيّد بتاريخ 2012/03/05 (سجل : 199 عدد: 512) ضمانا لدين قدره 312514.94 دھ على  
كافة الملك المذكور

ضد :

شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( )

لفائدة:

-الغازن الجماعي بطنجة ( )

7 - الرهن الجبري المقيّد بتاريخ 2013/05/20 (سجل : 211 عدد: 162) من الرتبة الثالثة , ضمانا لدين مبالغه  
سبعمائة وثمانية و سبعون الف و خمسمائة و أربعة درهم و أربعون سنتيما (778504.4 دھ) على كافة  
الملك المذكور ضمانا لأداء واجبات ضربية قدرها 778504.40 درهم

ضد:

شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( ) (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

الادارة الجهوية للضرائب بطنجة. ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

8 - التقييد الإحتياطي بمقتضى أمر قضائي المقيّد بتاريخ 2016/04/08 (سجل : 247 عدد: 1717)

لفائدة:

مصطفى بوهريز

ضد:

شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( )

9 - الرهن الجبري المقيّد بتاريخ 2016/04/28 (سجل : 248 عدد: 1101) من الرتبة الرابعة على كافة الملك  
المذكور ضمانا لأداء الواجبات الضريبية و قدرها مليون و خمسمائة و ثلاثة عشر الف و سبعمائة و  
خمسة و عشرون درهم و أربعة و عشرون سنتيما (1513725.24 دھ).

ضد:

شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( ) (المذكور(ة) أعلاه)

الصفحة (3/2)

رسم عقارى عدد : G/1313

Service de la Conservation Foncière de Tanger

مصلحة المحافظة العقارية لطنجة

شارع الامير مولاي عبد الله رقم 28 الهاتف : 060102856 . الفاكس : 065104877

Avenue Prince Moulay Abdellah n.28. Tel : 060102856 . Fax : 065104877

المملكة - قابض إدارة الضرائب - ( )

القاضي بمقتضى أمر قضائي المقيد بتاريخ 2016/10/19 (سجل : 254 عدد: 466)

بمقتضى بوهريز

شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( )

١١- الرهن الجبري المقيد بتاريخ 2017/03/20 (سجل : 259 عدد: 1708) , ضمانا لدين مبلغه ثلاثمائة و سبعة و خمسون الف و مائتين و واحد و ستون درهم و خمسة و خمسون سنتيما (357261.55 دھ) على كافة الملك المذكور ضمانا لاداء واجبات ضريبية قدرها 357261.55 درهم ثلاثمائة و سبعة و خمسون الف و مائتين و واحد و ستون درهم و خمسة و خمسون سنتيما

ضد:

شركة انفرنمون إي برومسيون ش.م.م ( ) (المذكورة) أعلاه

لغاثة:

الادارة الجهوية للضرائب بطنجة. ( )

حرر بطنجة في: 2020/07/20 على الساعة 9 و 34 دقيقة و 12 ثانية

عن المحافظ ظ و بأمر منه

سجل المداخيل :

رقم :

محفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2020/07/18

طالب الشهادة : FASSI FIHRI BASSAMAT

الصفحة (3/3)

رسم عقاري عدد : G/1313

Service de la Conservation Foncière de Tanger

مصلحة المحافظة العقارية لطنجة

شارع الامير مولاي عبد الله رقم 28 الهاتف : 060102856 . الفاكس : 065104877

Avenue Prince Moulay Abdellah n 28 Tel : 060102856 Fax : 065104877