

54285

أحمد بورباع

دبلوم الدراسات العليا
في المحاسبة والتسيير سنة 1979
مدقق و مراقب الحسابات منذ 1985
عضو المركز الدولي للوساطة و التحكيم بالرباط
شعبة: التحكيم التجاري
لغات الحوار: العربية - الإسبانية - الفرنسية
التجربة المهنية منذ 1966



خبير محاسب قضائي
قرار وزاري رقم 3305 بتاريخ 1995/10/31
عضو المجلس الوطني لخبراء العدل
عضو في جمعية الخبراء المحاسبين المحلفين لدى
المحاكم المغربية و مقبول في هيئة الأمم المتحدة
سنديك التسوية والتصفية القضائية منذ 2004
التسجيل بالباتنتا 10 مارس 1983



محكمة الاستئناف التجارية بفاس
المحكمة التجارية بطنجة
المقررة: حدة . جماعة أومغار
ملف رقم: 2017/8103/921

تقرير خبرة

المدعى عليه عليه: أحمد الحاج احسانين
بصفته كفيل شركة اللكوس ميपाल العلمي

المدعى: البنك الشعبي لطنجة- تطوان

النسخة

العرايش: شارع ابن خلدون، رقم 05 - 05 : 0539 91 21 02/36 94 فاكس: 0539 91 49 64
طنجة: ب.ش. الحسن II عمارة مورامونظي الطابق الأول رقم 12 - 12 : 0539 93 14 98 فاكس: 0539 93 55 12
بتانتا رقم: 53700513 التعريف الجمالي: 86400680. ص.ت: 624. ص.وض.رج: 1115585. البريد الإلكتروني: ahmedbourbah@gmail.com

أحمد بورباع

دبلوم الدراسات العليا
في المحاسبة والتسيير سنة 1979
مدقق و مراقب الحسابات منذ 1985
عضو المركز الدولي للوساطة و التحكيم بالرباط
شعبة: التحكيم التجاري
لغات الحوار: العربية - الإسبانية - الفرنسية
التجربة المهنية منذ 1966



خبير محاسب قضائي
قرار وزاري رقم 3305 بتاريخ 1995/10/31
عضو المجلس الوطني لخبراء العدل
سنديك التسوية والتصفية القضائية منذ 2004
عضو في جمعية الخبراء المحاسبين المحلفين لدى
المحاكم المغربية و مقبول في هيئة الأمم المتحدة
التسجيل بالباتنتا 10 مارس 1983

طبعة في، 05 ماي 2017

إلى جنسك السيدة المحترمة
رئيسة المحكمة التجارية
بطنجة



المفكرة: دة. عائشة أومغار

ملف رقم: 2017/8103/921

الموضوع: تحديد النسب الافتتاحي لعقار.

السلم نأمر بوجوه مولانا الأمام

و بعد،

القرار

أنا الموقع أسفله،

أحمد بورباع بصفتي خبيراً قضائياً مقبولاً و مسجلاً بالمحكمة الوضعية للخبراء في سعة المحاسبة، أشرف
باجراء تقرير خبرة في الملف المشار إليه أعلاه، و ذلك بناء على الأمر الصادر عن الاستاذة عائشة
أومغار رئيسة المحكمة التجارية بطنجة، و التي حصرت مهني في النقطة التالية:

1- تحديد النسب الافتتاحي للعقار في الرسم العقاري عدد 36/3431 موضوع ملف التنفيذ
رقم 2017/8516/46.



هـ الإهمال والزلزلة:

بتاريخ 29 مارس 2017، توصلنا من المحكمة التجارية بطنجة بقرار أمر القيام بتحديد الثمن الافتتاحي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 36/3431 موضوع ملف التنفيذ رقم 2017/8516/46، وبعد اطلاعنا على الملف قمنا بالاتصال بالمنتدب القضائي الأستاذ عبد اللطيف فلاح لكي يعرفنا على موقع العقار موضوع الخبرة.

هـ الوثائق في عين المكان:

يوم الأربعاء 03 ماي 2017 و على الساعة السادسة وخمسة وأربعون دقيقة مساء ، انتقلنا إلى العقار المسمى "عبد العالي 2" الكائن برقم 6 مكرر طريق الرباط القصر الكبير، والذي هو عبارة عن قطعة أرضية تشمل عدة مستودعات بسيطة، تبلغ مساحتها 1.812 م² ، وهي لحد الآن مازالت في اسم السيد أحمد الحاج احساين بن العلمي حسب ما هو وارد في شهادة الملكية.

هـ تقرير التقييم اللائق للعقار:

استنادا على المعاينة التي قمنا بها بعين المكان فإن العقار ذي الرسم العقاري عدد 36/3431 موضوع ملف التنفيذ رقم 2017/8516/46، يتواجد داخل المدار الحضاري لمدينة القصر الكبير (طريق الرباط)، و تبلغ مساحته 1.812 م².

وعليه فقد حددنا الثمن الافتتاحي لهذا العقار كما يلي :

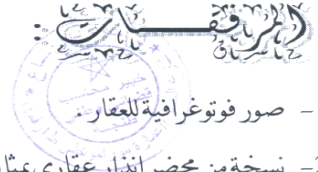
قيمة الأرض .. :	1.812 م ² × 4.000,00 درهم	=	7.248.000,00 درهم
قيمة البناء :	(جزايف حسب المعاينة)	=	600.000,00 درهم
المجموع		=	7.848.000,00 درهم

سبعة ملايين وثمانمائة وثمانية وأربعون ألف درهم

وبهذهنا نكون قد أنهينا مهمتنا ولما كنا منكم الموقرة وأبغ النظر.

إمضاء:

أحمد بونزيانج
خبير محاسب زبدي قفاني

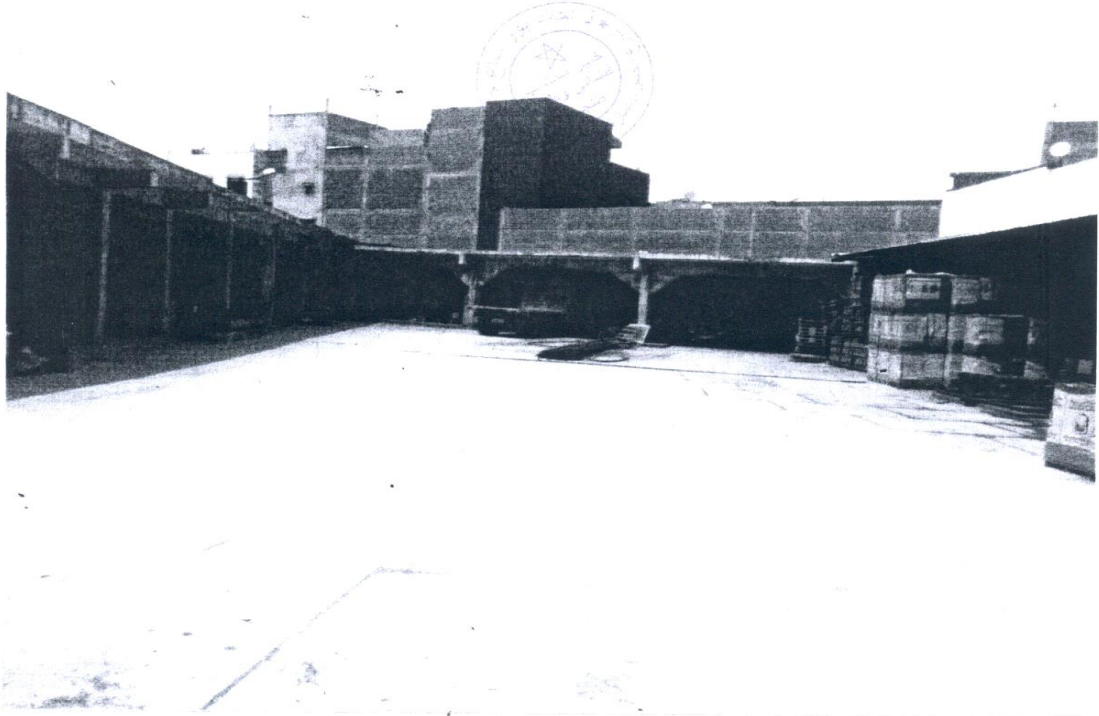


- 1- صور فوتوغرافية للعقار .
- 2- نسخة من محضر إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري .
- 3- نسخة من شهادة الملكية للعقار .

①



صورة لواجهة العقار موضوع التمر الافتتاحي وأخرى من داخله



285

(2)

محضر إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري
(قانون رقم 39/08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية)
المواد 214 وما يليها

بتاريخ: 2017/03/02.

إن الموقع أسفله عبد اللطيف فلاح منتدب قضائي بالمحكمة التجارية بطنجة.
تطبيقا للمواد 214 وما يليها من القانون رقم 39/08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
بمقتضى الشهادة الخاصة بتقييد الرهن المسلمة من طرف السيد المحافظ على الأملاك
العقارية والرهن بالعرائش. المتعلقة بالملك المدعو * عبد العالي 2 * ذي الرسم العقاري عدد
36/3431 الواقع بالقصر الكبير ، والذي يوجد في اسم السيد أحمد الحاج احساين.
و بناء على طلب البنك الشعبي لطنجة تطوان في شخص ممثله القانوني الكائن مقره الاجتماعي
ب

76 شارع محمد الخامس طنجة ، الجاعل محل المخابرة معه بمكتب ذ/ بسمات وشريكها
المحامين بهياة الدار البيضاء بالتوجه عند شركة اللكوس ميपाल العلمي ش م م الكائن مقرها
الأساسي ب 6 مكرر طريق الرباط القصر الكبير/القصر الكبير ، وكفيلها السيد أحمد الحاج
احساين الساكن بحي المسيرة الخضراء مجموعة A الزنقة 5 رقم 32 القصر الكبير ،
وإنذارهما بأداء ما للطالب على شركة اللكوس ميपाल العلمي وقدره 19.795.734,53 درهم
وتوابعه ، تحت طائلة بيع العقار المرهون ذي الرسم العقاري أعلاه.
يشهد بأنه انتقل إلى العقار موضوع الحجز المدعو * عبد العالي 2 * ذي الرسم العقاري. رقم :
36/3431 الكائن طريق الرباط القصر الكبير ، فوجد شخصا رفض الإدلاء بهويته ، الذي بعد
أن اطلع على صفة العون وعرفه بموضوع مهمته صرح بأنه سيخبر المنفذ عليه قصد السعي
لمحاول الصلح مع طالب التنفيذ.

والعقار عبارة عن قطعة أرضية بنيت فوقها مستودعات أرضية بسيطة.
لأجله فإنه يشعر شركة اللكوس ميपाल العلمي ، وكفيلها السيد أحمد الحاج احساين بأن هذا
الإنذار يعتبر وحده بمثابة حجز عقاري ، كما ينذره أن يؤدي ما بذمته لفائدة الطالب داخل أجل
خمس عشرة يوما من توصله بهذا الإنذار ، أو التخلي عن العقار المذكور قصد بيعه بالمزاد
العلمي لتسديد ما بذمته اتجاه الطالب.

وبمضمونه حرر هذا المحضر ، وسيسلم في التاريخ المثبت في التسليم إلى شركة اللكوس
ميपाल العلمي ، وكفيلها السيد أحمد الحاج احساين المذكور ، وإلى المحافظ الأملاك العقارية
طبقا للفقرة الثانية من المادة 216 من القانون أعلاه.

وبمضمونه حرر هذا المحضر بتاريخه.

التوقيع
عبد اللطيف فلاح
ش.م.م. قضاوي من الدرجة الممتازة



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف
التجارية بفاس
المحكمة التجارية بطنجة
مصلحة كتابة الضبط
مكتب التنفيذ
ملف تنفيذي

عدد : 85178516/46

يذكر هذا الرقم في جميع
المراسلات

الطالب
البنك الشعبي لطنجة
المطلوب
شركة اللكوس ميपाल
العلمي

الرسوم القضائية
رقم التوصيل:
الواجب

يبين تاريخ تبليغ هذه
الوثيقة طبقا للقانون
المسطرة في شهادة
التسليم من طرف
السلطة التي قامت
بالتبليغ



شهادة الملكية

(3)

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى "عبدالعالى 2"، ذي الرسم العقاري عدد 36/3431 الكائن بالقصر الكبير طريق الرباط مساحته 18 أر 12 سنتييار المتكون من أرض عارية، هو في اسم:

1- احضد الحاج احساين بن العلمي

-و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2000/07/27 (سجل : 12 عدد: 550) من الرتبة الأولى ، ضمنا لسلف مبلغه مليونان درهم (2000000 دهم) بفائدة معدلها 10 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

احمد الحاج احساين بن العلمي (المذكور(ة) أعلاه)
لفائدة:

البنك الشعبي لطنجة تطوان BP

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :
-منع الرهن
-منع التفويت
-منع الكراء

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2001/01/03 (سجل : 13 عدد: 677) من الرتبة الثانية ، ضمنا لسلف مبلغه خمسمائة الف درهم (500000 دهم) بفائدة معدلها 10 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

احمد الحاج احساين بن العلمي (المذكور(ة) أعلاه)
لفائدة:

البنك الشعبي لطنجة تطوان BP

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :
-منع التفويت
-منع الرهن
-منع الكراء

3 - الرهن الرسمي الإضافي للرهن المقيد بتاريخ 2000/07/27 (سجل : 12 عدد: 550) و الذي دون بتاريخ 2004/12/15 (سجل : 23 عدد: 162) ، ضمنا لسلف مبلغه مليون درهم (1000000 دهم) على كافة الملك المذكور من طرف:

احمد الحاج احساين بن العلمي (المذكور(ة) أعلاه)

رسم عقاري عدد : 36/3431 الصفحة (3/1)

Service de la Conservation Foncière de LARACHE

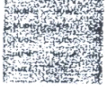
مصلحة المحافظة العقارية للعرائش

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504
Lctissémert Al Wafaem B.P.: 4389 - Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

(3)

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

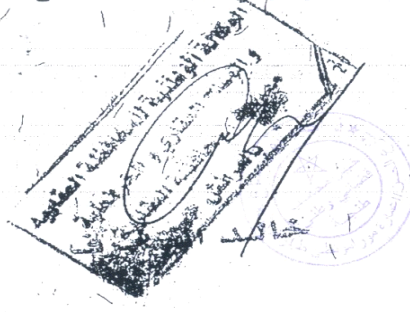
N° J 575960



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

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

حرر بالعرائش في 2017/02/07 على الساعة 9 و 55 دقيقة و 15 ثانية



سجل المداخل : 2381907

رقم : 744

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2017/02/07

طالب الشهادة : بسمات وشريكاتها

رسم عقاري عدد : 36/3431 - الصفحة (3/3)

Service de la Conservation Foncière de LARACHE

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504
Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 . Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504