

أحمد بورباع

دبلوم الدراسات العليا
في المحاسبة و التسيير 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 و التصفية القضائية منذ 2004
التسجيل بالبانكا 10 مارس 1983

النسخة**03 مايو 2018**

محكمة الاستئناف التجارية بفاس
المحكمة التجارية بطنجة
ملف رقم : 2017/8103/3599
القاضي المقرر : د/ حسن الوزاني التهامي

53630**تقرير خبرة****المدعى عليها: الشركة العقارية تمزي****المدعية: البنك الشعبي لجهة طنجة-تطوان**

العرائش: شارع ابن خلدون ، رقم 05 - 05 : 0539 91 21 02/36 94 فاكس : 0539 91 49 64
طنجة: ش. الحسن II عمادة مورا الوطني الطابق الاول رقم 12 - 0539 93 14 98 فاكس : 0539 93 55 12
بتانكا رقم : 53700513. التبريف ايجبالي : 86400680. م.س.ت : 624. م.س.و.ج : 115585. البريد الالكتروني : 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

طنجة، 27 أبريل 2018

إلى جناب السيدة السيرة المحترمة
رئيسة المحكمة التجارية
بطنجة

المقرر رقم: حس (الوزلاني) النهائي
ملف رقم: 2016/8103/3272
الموضوع: تحديد النسب الافتتاحي للعقار

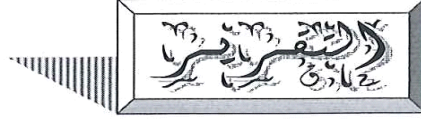
السلم نام بوج وود مولانا الإمام

و بعد،

القرار

أنا الموقع أسفله،
أحمد بورباع بصفتي خبيراً قضائياً مقبولاً و مسجلاً بالمحكمة الوطنية للغيراء في شعبة المحاسبة، أتشرف
باجراء تقرير خبرة في الملف المشار إليه أعلاه، و ذلك بناء على الأمر الصادر عن الاستاذ حسن
الوزلاني النهائي رئيسة المحكمة التجارية بطنجة، و التي صهرت مهني في النقطة التالية:

1- تحديد النسب الافتتاحي للعقار في الرسم العقاري عدد 19/9417 موضوع ملف التنفيذ
رقم 26/2016/234.



الاجراءات الاولى:

بتاريخ 17 أبريل 2018، توصلنا من المحكمة التجارية بطنجة بقرار أمر القيام بتحديد الثمن الافتتاحي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 19/9417 موضوع ملف التنفيذ رقم 26/2016/234، وبعد اطلعنا على الملف قمنا بالاتصال بالمنتدب القضائي الأستاذ محمد بنسعيد بمكتب التنفيذ بالمحكمة التجارية بطنجة لكي يعرفنا على موقع العقار موضوع الخبرة

الوقوف في عين المكان:

يوم السبت 21 أبريل 2018 وعلى الساعة الثالثة وثمانية دقائق بعد الزوال ، انتقلنا إلى العقار المسمى "سلمى" ذي الرسم العقاري عدد 19/9417 الكائن بكاونيكرو تطوان و الذي كان عبارة عن أرض عارية تبلغ مساحتها 5.157 م² حيث لم نجد هناك أي حارس ، و هو لحد الآن مازال في اسم الشركة العقارية تمزي ش.م.م وأنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري ماعدا "ملاحظة" : مع الإشارة إلى أن هذا الملك قد استخرج منه الرسم العقاري عدد 8752/76 موضوع تجزئة.

1- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2006/10/13 (سجل 28 عدد : 422) من الرتبة الثانية على كافة الملك المذكور ضمانا لأداء واجبات التسجيل التكميلية.

لفائدة :

الدولة (مصلحة التسجيل و التبر) .

2- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2007/04/26 (سجل 30 عدد 816) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه اثنان وأربعون مليون درهم (42.000.000,00 درهم) بفائدة معدّلها 5.5% سنويا على كافة الملك المذكور من طرف: شركة العقارية تمزي ش.م.م (المذكور هـ) أعلاه

البنك الشعبي لطنجة تطوان

الشروط على الرهن

- منع التقويت .

- منع الرهن .

3- الرهن الرسمي المقيّد بتاريخ 2011/10/25 (سجل: 6 عدد: 914) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه مليونان و سبعمائة و ستون ألف درهم (2.760.000 درهم) بفائدة معدّلها 8% سنويا على كافة الملك المذكور من طرف :

- الشركة السماة تيمزي S.A.R.L.

لفائدة :

- البنك الشعبي لطنجة تطوان.

- الشروط على الرهن :

الشروط و الإلتزامات المنصوص عليها في العقد، منها :

-منع التقويت.

-منع الرهن.

حسب ما جاءت به شهادة الملكية للمحافظة العقارية، وبمعاينتنا لهذا العقار وجدنا أنه شيدت فوق الأرض أربع (4) عمارات اثنان منهما تشتملان على أربعة طوابق (4) و اثنان آخران تشتملان على ثلاثة طوابق (3) إضافة إلى كل مرآب (انظر الصور).

تقدر (الشن) الاقتحامي للعقار:

استنادا على المعاينة التي قمنا بها بعين المكان فإن العقار ذي الرسم العقاري عدد 19/9417 موضوع ملف التنفيذ رقم 26/2016/234، يتواجد داخل المدار السياحي لمدينة تطوان (كابونيكرو) وهي منطقة معروفة بالحركة السياحية و خصوصا في فصل الصيف ، وأن المساحة الإجمالية لهذا العقار تبلغ 5.157 م².

وعليه وبناء على هذه المعطيات فقد حددنا الثمن الاقتحامي لهذا العقار كما يلي :

قيمة الأرض (محفظة) ... :	5.157 م ² × 3.000,00 درهم	=	15.471.000,00 درهم
قيمة البناء (جزافيا) 3 طوابق :	700.000,00 درهم × 2	=	1.400.000,00 درهم
قيمة البناء (جزافيا) 4 طوابق :	800.000,00 درهم × 2	=	1.600.000,00 درهم
المجموع		=	18.471.000,00 درهم

ثمانية عشر مليون واربعمائة وواحد وسبعون ألف درهم

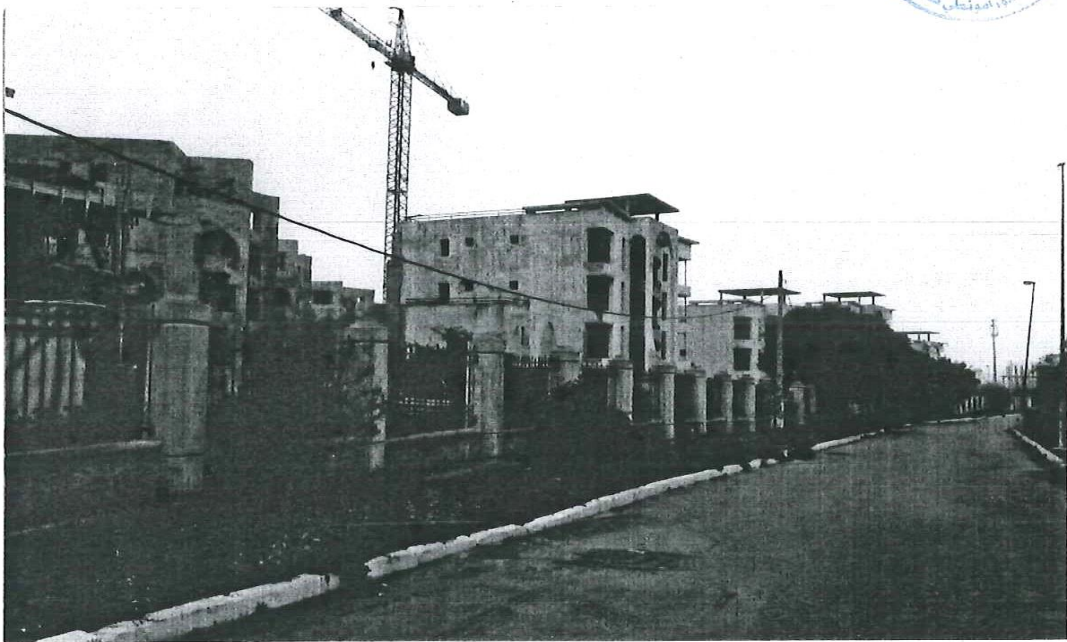
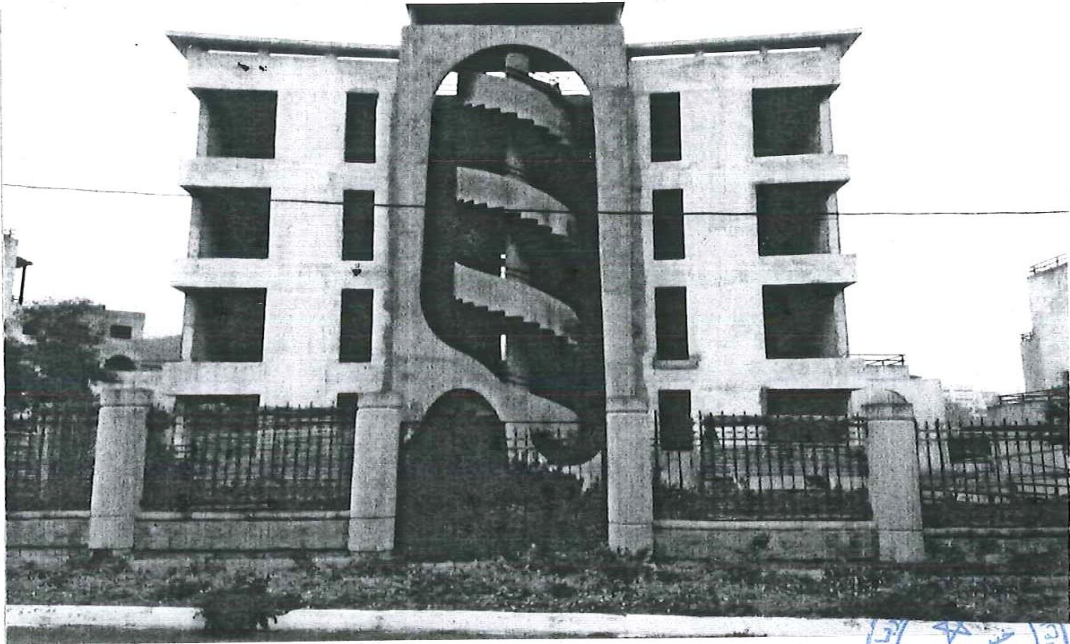
وبهذا نكون قد أنهينا مهمتنا ولما كنا منكم المهوكة واسع النظر.

أحمد بوزنارح
خبير محاسب قضائي



- 1- صور فوتوغرافية للعقار .
- 2- نسخة من شهادة الملكية للعقار .
- 3- نسخة من محضر إنداز عقاري (بمثلة حجز عقاري) .

صور فوتوغرافية للعقار موضوع الخبرة





وكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

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

شهادة الملكية

(2)

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالمضيق الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " سلمى ""، ذي الرسم العقاري عدد 19/9417 الكائن بعمالة المضيق الفينديق، بلدية مرتيل، المحل المدعو: كابونيكرو مساحته 51 آر 57 سنتيار المنكون من أرض عارية، هو في إسم:

1- شركة العقارية تمزي ش.م.م (SOCIETE IMMOBILIERE TEMZI S.A.R.L)

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

ملاحظة:

- مع الإشارة الى ان هذا الملك قد استخرج منه الرسم العقاري عدد 8752/76 موضوع تجزئة.

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2006/10/13 (سجل : 28 عدد: 422) من الرتبة الثانية على كافة الملك المذكور ضمانا لأداء واجبات التسجيل التكميلية

لفائدة:

الدولة (مصلحة التسجيل والتمبر)

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2007/04/26 (سجل : 30 عدد: 816) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه اثنان و أربعون مليون درهم (42000000 دهم) بفائدة معدلها 5.5 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

شركة العقارية تمزي ش.م.م (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

البنك الشعبي لطنجة تطوان

الشروط على الرهن:

- منع التقويت

- منع الرهن

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/10/25 (سجل : 6 عدد: 914) من الرتبة الثالثة ، ضمانا لسلف مبلغه مليونان و سبعمائة و ستون ألف درهم (2760000 دهم) بفائدة معدلها 8 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

الشركة المسماة تيمزي S.A.R.L

لفائدة:

البنك الشعبي لطنجة تطوان

الشروط على الرهن:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

- منع التقويت

- منع الرهن

4 - الرهن الجبري المقيد بتاريخ 2016/01/06 (سجل : 19 عدد: 102) ، ضمانا لسلف مبلغه مليون و أربعمائة و سبعون الف و خمسمائة و ستة و أربعون درهم و تسعة و ستون هنتيما (1470546.69 دهم) على كافة الملك المذكور

من طرف:

شركة العقارية تمزي ش.م.م.

لفائدة:

قابض إدارة الضرائب بتطوان

حرر بالمضيق في: 2016/08/31 على الساعة 10 و 18 دقيقة و 44 ثانية

عن المحاف ظ و بأمر منه



سجل المداخل : 1876369

رقم : 4983

مدفوع : 75 درهم

بتاريخ : 2016/08/31

طالب الشهادة : مكتب بسمات وشريكها للمحامة

رسم عقاري عدد : 19/9417 الصفحة (2/2)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية للمضيق

الهاتف : . الفاكس :

Tel : . Fax :

(3)
إنذار عقاري
(بمثابة حجز عقاري)

(طبقا للقانون رقم 39/08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية المواد 214 وما يليها منه)

إن محمد بن سعيد منتدب قضائي من الدرجة الثانية المكلف بالتنفيذ
الموقع أسفله.

بمقتضى الشهادة الخاصة بتقييد الرهن المسلمة من المحافظة العقارية
بتطوان المتعلقة بالعقار المدعو (سلمى) "ذي الرسم العقاري رقم 19/9417 الكائن
بكابونيكرو/ تطوان، البالغ مساحته 51 أتر 57 سنتييار وهو عبارة عن أرض عارية،
المملوك للشركة العقارية تمزي ، توجه إلى العقار المذكور أعلاه قصد وصفه،
فوجد العقار عبارة عن أربع عمارات في كل عمارة أربع طوابق ومرآب حسب
تصريح حارس العمارة السيد عبد العزيز وليكة .

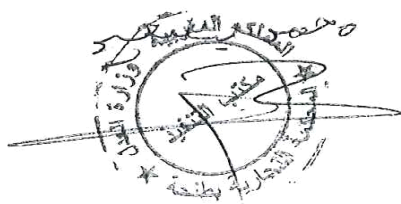
وبناء على طلب : البنك الشعبي لطنجة - تطوان

تنوب عنه ذات/ بسمات وشريكها محاميتان بهيئة الدار البيضاء
الرامي إلى توجيه إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري إلى الشركة العقارية تمزي ش
م م مقرها الأساسي بطريق كابونيكرو تجزئة منى بقعة رقم 66 مارتيل
تطوان .

وتبليغ نسخة من هذا الإنذار إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون
بالمضيق، قصد مطالبتها بأداء ما عليها من دين للطالب المذكور أعلاه، يقدر ب
42.000.000.00 درهم. وذلك داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل
بهذا الإنذار تحت طائلة بيع الملك المرهون المذكور اسمه ورقم رسمه العقاري
أعلاه بالمزاد العلني.

لذا يشعركم بأن هذا الإنذار يعتبر بمثابة حجز عقاري وينتج نفس آثاره.
وبمضمونه حرر هذا المحضر بتاريخ 2016/9/28.

عن رئيس كتابة الضبط



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف
التجارية بفاس
المحكمة التجارية بطنجة

مصلحة كتابة الضبط

مكتب التنفيذ

ملف عدد:
26/2016/234
الطالب :

البنك الشعبي لطنجة

تطوان

تنوب عنه ذات/

بسمات وشريكها

محاميتان بهيئة الدار

البيضاء

المطلوبة :

الشركة العقارية تمزي

ش م م مقرها الأساسي

بطريق كابونيكرو

تجزئة منى بقعة رقم

66 مارتيل تطوان