

بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري

د . سميحة حنان خوادجية

كلية الحقوق

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

الملخص:

وضع المشرع ضوابط تحد من تصرفات النائب الشرعي بما يؤدي لحفظ حقوق وصيانة أموال القاصر، فقد قنن قانون الاسرة الجزائري الذي سلك مسلك الفقه الاسلامي الجوانب الموضوعية لبيع عقار القاصر، وتم تنظيم الجوانب الاجرائية لبيع عقار القاصر بالمزاد العلني في قانون الاجراءات المدنية والإدارية. وبحكم اشتراك اجراءات بيع عقار القاصر مع إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المفضي للبيع بالمزاد العلني تبين أن الضمانات القانونية تعترضها سلبيات أهمها أن إجراءات البيع بالمزاد العلني تكتنفها إجراءات بطيئة معقدة ومكلفة مما يؤثر في مصلحة القاصر المالية، وهذا ما يستدعي إعادة النظر فيها، وفصل إجراءات بيع عقار القاصر بالمزاد العلني عن بيع العقار بالمزاد العلني في إطار الحجز العقاري، وإفراد لها نصوص خاصة ومستقلة بما يحفظ حقوق القاصر.

الكلمات المفتاحية: البيع في المزاد العلني؛ القاصر؛ النائب الشرعي؛ بيع عقار القاصر.

Abstract:

In order to protect the inheritance of the minor, the Algerian legislation has emitted several restrictions to limit the authority of the legal tutor. However, the Family Code followed the Islamic jurisprudence in defining the sales conditions in the selling of minor's real estates, while the civil and administrative law takes over the sales process at public auctions.

Nevertheless, in accordance with the common process between the sale of minor's real estates and the seizure of immovable assets, it appears that the legal assurances are weakened by the long duration of the process and the procedural complexity which could affect the financial interests of the minor.

To avoid any prejudice, a separation between the both procedures is required for the purposes of saving the interests of the minor.

Key words: Minors; legal tutor; sales process at public action; the financial interests of the minor.

مقدمة:

خص الفقه الاسلامي حيزا مهما من القواعد للعاجزين ومنهم القصر عن القيام بشؤونهم الخاصة، وذلك بإسناد مهمة الاعتناء بهم للنائب الشرعي. والمشرع الجزائري سلك مسلك الفقه الاسلامي وذلك بتعيينه للنائب القانوني وتحديد مهمته وسلطاته، وهي ضمانه خاصة وقوية تظل قائمة في مواجهة الغير الذي قد يستغل عدم اكتمال نضج القاصر، وضعف إدراكه الذي يؤثر على حسن اختياره وتصرفه.

وحرصا على ألا يتخلل التصرف في أموال القاصر غبن أو استغلال، وضع المشرع الجزائري أساسا لتنظيم عملية بيع عقار القاصر فوضع ضوابط تحد من تصرفات النائب الشرعي(الولي،

الوصي، المقدم) خلال عملية بيع عقار القاصر، حيث قنن قانون الأسرة الجوانب الموضوعية المرتبطة بالبيع، وتولى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجوانب الاجرائية لبيع عقار القاصر في المزاد العلني. وإن بيع عقار القاصر في المزاد العلني طبقا للأحكام الخاصة بالولاية يدخل في نطاق البيوع العقارية الخاصة، حيث يتم فرض هذا الاجراء قانونا حفاظا على أموال القاصر، وهو إجراء يختلف عن الحجز العقاري المفضي للبيع بالمزاد العلني، إلا أن التشابه يقع في القواعد الاجرائية المشتركة في البيع بالمزاد العلني حيث تتم في جلسة البيوع بالمحكمة حفاظا على أموال القاصر عسى أن تأتي بأعلى ثمن.

ومن هذا المنطلق تتجلى الاشكالية: هل وفر المشرع الجزائري الحماية اللازمة في بيع عقار القاصر بالمزاد العلني؟ وهل وفر المشرع ضمانات لحقوق القاصر بحكم اشتراك الحجز العقاري وبيع عقار القاصر طبقا للأحكام الخاصة للولاية في القواعد الاجرائية للمزاد العلني؟ والإجابة عن هذه الاشكالية المحورية لن تتأت إلا من خلال مجموعة من التساؤلات الفرعية في خضم هذا الموضوع أهمها:

هل الشروط الموضوعية لبيع عقار القاصر توفر الحماية اللازمة لحقوقه؟، وهل الجوانب الاجرائية لبيع عقار القاصر بالمزاد العلني تحفظ حقوقه وتصون أمواله؟، هل يتم تحقيق التوازن بين مصلحة القاصر والأغيار عند بيع عقار القاصر في المزاد العلني؟

للإجابة عن هذه الاشكالية يستلزم تقسيم البحث على النحو التالي:

أولا - شروط بيع عقار القاصر بالمزاد العلني.

ثانيا - إجراءات بيع عقار القاصر بالمزاد العلني.

أولاً-شروط بيع عقار القاصر بالمزاد العلني:

إن سلطة الوالي أو النائب القانوني ليست مطلقة لأنه عليه التصرف وفق الحدود التي رسمها له القانون، حيث جاء في نص المادة 88 / 01 من قانون الأسرة الجزائري ما يلي: "على الوالي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص، ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام".

ومادام البيع من أخطر التصرفات الناقلة للملكية، فهو يصنف ضمن التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، وأوجب المشرع ضرورة حصول الوالي على إذن من القاضي، حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 88 ما يلي: وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

- بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة.

- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.

- استثمار في أموال القاصر بالإقراض أو الاقتراض أو المساهمة في شركة

- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاثة سنوات أو تمتد من سنة بعد بلوغه سن الرشد.

وخلافاً للقانون الجزائري الذي ذكر التصرفات الموجبة للإذن القضائي على سبيل الحصر بنصه على ما يلي: "وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية"، فإن القانون التونسي⁽¹⁾ أورد التصرفات الدائرة بين النفع والضرر التي تستلزم إذن قضائي على سبيل الذكر لا على سبيل الحصر، وهو ما يفهم من حكم الفصل 15⁽²⁾ من قانون الأسرة التونسي لما جاء فيها "وغير ذلك مما هو مصرح به في القانون، مما يجعل الإذن ينسحب على عديد التصرفات الأخرى والمتواجدة في نصوص قانونية متفرقة.

1-الإذن:

إن إذن القاضي بمباشرة التصرف في عقار القاصر بالبيع يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي يباشره بما له من حق الولاية وباعتباره واحداً من ولاية الأمر الذين يملكون توجيه الناس

¹ - المهدي قياس، القاضي المدني وحماية القاصر، مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، سنة 2015 ص39

² - "أن الاب المدير لكسب ابنه الصغير أو السفهيه، والوالي وكل مدير لكسب بوجه قانوني ليس لهم أن يتصرفوا فيها هو موكل لنظرهم يمثل بيع ومعاوضة وكراء لمدة 3 أعوام وإنزال وشركة ومقاسمة ورهن وغير ذلك مما هو مصرح به في القانون إلا بإذن خاص من المحاكم المختصة "

والسيطرة عليهما لتحقيق مصلحة المجتمع⁽¹⁾، ومن هنا جاءت تسميتها بالأعمال الولائية لأنها تسند إلى ولاية القاضي.

إن الاذن يعد إجراء شكليا يشمل إزالة عقبة قانونية وضعها المشرع أمام صاحب الولاية فيمنعه من إبرام التصرف فيلجأ للقضاء ليصرح له بذلك⁽²⁾، ويرمي الإذن الذي يدخل ضمن الاعمال الولائية للقاضي إلى حماية عدم الاهلية أو ناقصها، وهو بمثابة إجراء وقائي ضد التصرفات غير المجدية والمتسرعة للأولياء، حيث يلزم الولي أو الوصي أو المقدم الاستئذان قبل التصرف في أموال القاصر لإجازتها لأن حماية أموال القاصر من النظام العام. وقد اتجه الاجتهاد القضائي الجزائري في هذا الاتجاه، حيث في قرار المحكمة العليا رقم 41470 المؤرخ في 1986/06/30 جاء فيه: متى كان من المتفق عليه فقها وقضاء في أحكام الشريعة الإسلامية الأم (الولية) لا تتصرف في حق ابنها إلا بعد الرجوع إلى العدالة وأن حماية حقوق القاصر من النظام العام يجوز التمسك بها في اي مرحلة كانت عليها الدعوى، فإنه من المتعين تطبيق هذا الحكم عند تصرف الولي في حق القاصر⁽³⁾.

وخلافا للقانون الجزائري، اعطت مدونة الاسرة المغربية حيزا واسعا للولي في إدارة أموال القاصر فلم تقيده بالحصول على إذن قضائي⁽⁴⁾، وهو ما تم تأكيده في أحد قرارات المجلس الاعلى المغربي الذي جاء فيه: أن تصرفات الولي لأذن قاضي شؤون القاصرين غير مشروطة بضرورة الحصول على إذن القاضي المختص⁽⁵⁾.

أما الوصي والقيم، استوجب المشرع المغربي فيهما الحصول على إذن قضائي بصدد بيع عقار القاصر إذا تجاوزت قيمته 10.000 درهم، مما يشكل تراجعا عن الضمانات الحمائية للقاصر مقارنة مع القانون الجزائري الذي فرض هذا الاجراء على الولي والوصي والقيم.

1 - عمر زردة، الاجراءات المدنية على ضوء آراء وأحكام القضاء، منشورات communication، الجزائر، سنة 2008، ص 187.

2- المرجع السابق، ص 191 .

3- المجلة القضائية، العدد 2 سنة 1989 ص 81

4- المادة 240 من مدونة الاسرة المغربي: " لا يخضع الولي لرقابة القضاء القبلية في إدارته لأموال المحجور ..."

5- قرار منقول عن: مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية العدد 01، سلسلة البحوث الجامعية، سنة 2014، 40.

وبخصوص الاذن ببيع عقار القاصر، لم يضع المشرع حدا أدنى بقيمة العقار الذي يتخذ كمعيار لضرورة الأخذ بالإذن من عدمه، وخلافا للقانون الجزائري، يجوز في القانون المصري⁽¹⁾ للأب التصرف في العقار إذا لم تزد قيمته عن ثلاثمائة جنيه بدون إذن المحكمة، وحسبنا ذلك لا يحقق حماية فعالة للقاصر لأن الولي أو النائب القانوني يستطيع التحايل على القانون بجعله إجراء التصرف الذي تجاوز قيمته 3000 جنيه على دفعات لذلك وجب تقييد هذا الحق بجعله دفعة واحدة .

ونجد أن المشرع الجزائري، وضح كيفية الحصول على الاذن بشيء من التفصيل، ففي ذلك قضت المادة 479 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بما يلي: "يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا والمتعلق ببعض تصرفات الولي من قبل قاضي شؤون الاسرة بموجب أمر على عريضة"، وتضيف المادة 424 من نفس القانون على ما يلي: " يتكفل قاضي شؤون الاسرة على الخصوص بالسهر على حماية مصالح القاصر " .

ويفهم من خلال المادة 311 من نفس القانون أن الولي أو الوصي يقدم العريضة من نسختين التي يجب أن تكون معللة وتتضمن الاشارة إلى الوثائق المحتج بها المتعلقة بالعقار المرغوب بيعه والأسباب الموجبة لبيع ذلك العقار.

وعلى هذا الاساس، يجب على القاضي عند تفحص الطلب استناد لنص المادة 89 من قانون الاسرة مراعاة في الاذن ثلاث شروط: حالة الضرورة، والمصلحة، وأن يتم بيع عقار القاصر في المزاد العلني.

¹ -المادة 07 من قانون الولاية المصري، نقلا عن موسوس جميلة، الولاية على مال القاصر في القانون الجزائري والفقہ الإسلامي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع عقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، سنة 2005 -2006، ص 59 .

2- حالة الضرورة:

يشترط لجواز بيع عقار القاصر وجود حاجة أو ضرورة، وقد اتفق الفقهاء على عدم جواز بيع الولي عقار القاصر لغير حاجة أو ضرورة، واختلف الفقهاء⁽¹⁾ في الزام الولي بذكر السبب الموجب للبيع، ففريق منهم رأى الإلزام، وفريق آخر لم يقل به إذا توافرت في الاب شروط الولاية على المال وانتفت موانعها، حيث أن الحنفية وهم يسايرون بذلك المالكية يقرون بجواز بيع الاب لعقار ابنه القاصر دون ذكر الموجب، أما الشافعية يرون أن للأب بيع عقار ابنه القاصر⁽²⁾، لكن الامر عندهم مشروط بشرطين أن يكون البيع لمصلحته بالإتفاق والكسوة أو قلة غلة العقار، أو أن يكون البيع لغبطة ظاهرة.

ومن خلال ما سبق، يتضح من أقوال الفقهاء أن تصرفات الاب في عقار القاصر محمولة دائما على النظر والسداد حتى يثبت خلافه ولا يحتاج إلى ذكر الأسباب. والعمل القضائي يأخذ بهذا المبدأ، حيث جاء في الأمر الصادر عن قسم قضاء الأسرة بالرباط: ثبت أن الضرورة تدعو إلى بيعه وأنه أولى بالبيع من غيره نأذن للسيد ببيع عقار القاصر في المقال والمحضر صحبته⁽³⁾. أما بالنسبة للوصي، يميز الفقه الشافعي بيع عقار القاصر إذا دعت الحاجة إلى ذلك كالنفقة والكسوة، ونفس الرأي ذهب إليه الفقه الحنفي والحنبلي أما الفقه المالكي لا بد للوصي من ذكر السبب عند بيع عقار القاصر⁽⁴⁾.

1- مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، منشورات مجلة المنارة، سلسلة البحوث العلمية، العدد 01 سنة 2014، ص 35.

2- بوشعيب بلقاضي، إدارة أموال القاصر بين الفقه الاسلامي والقانون الوضعي -دراسة مقارنة - وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 2002-2003 ص 175 .

3- مراد عامر، مرجع سابق، ص 37.

4- بوشعيب بلقاضي، مرجع سابق، ص 176.

3-المصلحة:

يتباين مفهوم المصلحة حسب الظروف الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، وهو ما يؤثر في تحديد معنى المصلحة نظرا لصعوبة حصرها، لذلك سنعالج الموضوع من الجانب اللغوي والشرعي، ثم القانوني.

والمصلحة لغة⁽¹⁾ تعني المنفعة وهي مثلها لفظا، فكل ما يتعاطاه الإنسان من الأعمال الباعثة على النفع تسمى المصلحة كطلب العلم مثلا، وكل ما كان فيه نفع سواء كان بالجلب وتحصيل الفوائد أو بالدفع والاتقاء كاستبعاد المضار فهو جدير أن يسمى مصلحة⁽²⁾.

أما من الجانب الشرعي، عرفها الأستاذ الغزالي⁽³⁾: عبارة في الأصل عن جلب المنفعة أو دفع المضرة، ونعني بالمصلحة المحافظة على مقصود الشرع، ومقصود الشرع خمسة: هو أن يحفظ عليهم دينهم، ونفسهم، وعقلهم ونسلهم، ومالهم، فكل ما يتضمن حفظ هذه الأموال الخمسة هو مصلحة، وكل ما يفوت هذه الأصول هو مفسدة وعرفها البعض الآخر⁽⁴⁾، أنها المنفعة في قصد الشارع الحكيم لعباده من حفظ دينهم ونفوسهم وعقولهم ونسلهم وأموالهم، طبقا لترتيب معين فيما بينهم، فكل أمر أيسر بتحقيقه نفع، فهو مصلحة.

والفقه الإسلامي لا يضع مصالح الإنسان على قدم المساواة بل يصنفها حسب سلم الأولويات، فتقسم المصالح⁽⁵⁾ إلى مصالح معتبرة، ومصالح ملغاة، ومصالح مرسلة.

1- المنجد الأبيدي، الطبعة الثانية، دار المشرق، بيروت، لبنان، سنة 1969، ص 645.

2- حميدو زكية، مصلحة المحضون في القوانين المغاربية، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان سنة 2004/2005، ص 67.

3-أبي حامد بن محمد الغزالي، المستصفي من علم الأصول، ج1، دار إحياء التراث العربي، بيروت 1324 هـ، ص 286.

4- حميدو زكية، المرجع السابق، ص 69.

5- المصالح المعتبرة: هي المصالح التي قام الدليل الشرعي على رعايتها، وتنقسم إلى ضروريات وحاجيات وتحسينات اما المصالح الملغاة هي ما خالفت الأدلة الشرعية، ولم توافق ما جاء من أحكام، والمصالح المرسلة هي التي لا نص فيها مطلقا، ويتعين ان يكون ملائمة لمقاصد الشارع، ويتعين أن تكون ملائمة لمقاصد الشارع وأن يكون الأخذ بها دفع حرج أو مفسدة ولا تكون معارضة لأصل من الأصول.

أما في تعريف الفقه القانوني⁽¹⁾، البعض منهم اعتبر المصلحة رغبة الأفراد نحو الأموال لإشباع الحاجات، وضُرب مثال لتوضيح التعريف، فالخبز مال والجوع حاجة والحصول على الخبز مصلحة، وفي هذا المعنى المصلحة هي قيمة تساهم في منفعة إشباع الحاجات.

- وأكد البعض أن المصلحة هي الغاية من الحق، وليس الحق ذاته⁽²⁾، ومفهوم المصلحة في قانون الإجراءات، السبب الذي من أجله يرفع المتقاضى دعواه، ورفع الدعوى بما يطلبه المدعي يحقق له مصلحة بصيانة حق قانوني أو مركز قانوني يخصه.

- ولم تغفل اتفاقية حقوق الطفل الدولية لسنة 1989⁽³⁾،

لاسيما اتفاقية نيويورك لسنة 1990⁽⁴⁾ عن ضرورة أخذ بعين الاعتبار المصلحة العليا للقاصر في كل القرارات المتعلقة بحماية القصر الصادرة عن المؤسسات العمومية أو الخاصة، والمحاكم، والسلطات الإدارية والتشريعية⁽⁵⁾، وحسبنا إذا وجدت مصلحة عليا بالمقابل توجد مصلحة دنيا للقاصر، وهذا النعت في غير محله، وهو محل انتقاد.

أما القانون الجزائري وظف مفهوم المصلحة في عدة مواضع، مثال ذلك المادة 07 من قانون الأسرة⁽⁶⁾ التي عالج فيها الإذن بالزواج دون السن القانونية وقيده بمصلحة القاصر، وفي موضوع

¹ -حميدو زكية، مرجع سابق، 74.

² - عبد الفتاح عبد الباقي، نظرية الحق، الطبعة الثانية، مطبعة النهضة الجديدة، القاهرة، سنة 1965، ص 303.

³ <http://cofradeenfrance.files.wordpress.com/2011/05/diaporama-michc3a8le-7-avril-2011.pdf>

الجزائر صادقت على الاتفاقية بتاريخ 19 ديسمبر 1992 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92-461 الجريدة الرسمية المؤرخة في 23 ديسمبر 1992

⁴ - <http://www.unicef.org/morocco/french/CDE.pdf>

⁵ -Selon l' article 3 Alinéa paragraphe 1 de la convention de New York de 1990: <<Dans toutes les décisions qui concernent les enfants, qu'elle que soient le fait des institutions publiques ou privées de protection sociale, des tribunaux, des autorités administratives ou des organes législatives, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiales>>.

⁶ - القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم.

الحضانة أوجب المشرع في المادة 67 من قانون الأسرة مراعاة مصلحة المحضون عند تقرير القاضي إسقاط الحضانة، أما في النيابة الشرعية اعتبر المشرع أن تعارض مصلحة القاصر مع مصلحة الولي سببا لتعيين متصرفا خاصا تلقائيا يحل محل الولي، بمعنى إسقاط الولاية عنه، كذلك يراعي القاضي في التصرف في أموال القاصر حالة الضرورة، والمصلحة .

والملاحظ أن المشرع اكتفى بإحالة القاضي في كل مرة إلى مصلحة القاصر دون التفضل باقتراح كل المعايير التي تساعد في تقدير المصلحة وتواجدها من عدمه، وهذا التوجه سديد لأن مفهوم المصلحة بطبيعته نسبي، ومتغير حسب الأزمنة والمجتمعات فما يمثل مصلحة القاصر الأمس قد لا يعد مصلحة اليوم.

لذلك دور المشرع ينحصر في تذكير القاضي بتغليب مصلحة القاصر، ويُحَوَّل له مهمة تحديد ما اشتمل عليه من الناحية العملية، وبهذا المصلحة مفهوم نسبي متطور يُترك لسلطة القاضي التقديرية.

وبعد تأكد القاضي من مراعاة مصلحة القاصر يستصدر الولي الاذن، تليها مرحلة بيع عقار القاصر في المزاد العلني الذي يفرض في القانون الجزائري مهما كان ثمن العقار، وهو غير موجود في القانون المغربي⁽¹⁾ فإذا كان ثمن العقار يقل عن 1000 درهم يباع العقار بالتراضي بعد إذن القاضي إذا كان وصيا أو مقدما، أما إذا تبين أن الثمن يتعدى ألفي درهم حين ذلك يلجأ ببيعه بالمزاد العلني .

ثانيا - إجراءات بيع عقار القاصر في المزاد العلني:

لا توجد أحكام خاصة ببيع عقار القاصر في المزاد العلني، فالأحكام الوحيدة في البيع تحيل بيع أموال القاصر إلى باب الحجوز العقارية، وهو ما قد يمس بحقوق القاصر لأنه لا ضمان في البيوع القضائية إذا كانت بالمزاد⁽²⁾ .

1 - مراد عمر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، مرجع سابق، ص 45.

2 - المادة 385 من الامر 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ويراد بالمزايدة العملية التي يعرض فيها المزايد بالزيادة في الثمن⁽¹⁾ وهي تمر بثلاثة مراحل، المرحلة الأولى إجراءات مسبقة لبيع عقار القاصر في المزايد العلني، المرحلة الثانية جلسة بيع العقار بالمزايدة. وأخيرا مرحلة حكم رسو المزايد.

1- إجراءات مسبقة لبيع عقار القاصر في المزايد العلني:

تتضمن الاجراءات المسبقة إيداع قائمة شروط البيع، الفصل في الاعتراضات وطلب وقف البيع، وأخيرا الاعلان عن البيع.

1-1- إيداع قائمة شروط البيع:

بناء على طلب الولي او الوصي أو المقدم، يعد المحضر القضائي قائمة شروط البيع تتضمن⁽²⁾:
*الاذن الصادر بالبيع، الممنوح من القاضي إذا تبين له أن البيع مرتبط بحجة شرعية وحجة الضرورة.

*تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها وعند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات،
وتشير هذه الفقرة تحفظنا بخصوص العقار المشاع، بمعنى إذا وجد بين الورثة قاصر وأراد بيع حصته مما يستلزم استصدار إذن من القاضي للبيع، حيث لا يوجد نص قانوني يحمي مصالح باقي الورثة من تعسف صاحب الولاية إذا تبين أن هذه الحصص قليلة الأهمية مقارنة مع باقي الشركاء.

*شروط البيع والتمن الاساسي الذي يحدد بناء على القيمة التقريبية له في سوق العقار و/أو الحقوق العينية العقارية جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من

¹ - الغوثي بن ملححة الحجز العقاري مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية لسنة 2004، الجزء الاول، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، ص 123.

² - المادة 783 من قانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

طرف رئيس المحكمة⁽¹⁾، والواقع العملي يبين أن الثمن الاساسي للعقار يحدد إداريا لاستناد الخبراء العقاريين على تقارير مصالح أملاك الدولة .

*تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الاساسي لكل جزء، وهو ما يؤكد أنه في حالة ملكية القاصر جزء من أجزاء العقار ولو كان قليلا، وبالمقابل امتلاك باقي الورثة أجزاء أكثر أهمية فإن ذلك لا يحول دون إمكانية البيع،
*بيان سندات الملكية،

*وترفق مع قائمة شروط البيع: مستخرج من جدول الضريبة العقارية ومستخرجان من جدول الضريبة العقارية وعقد الملكية، والاذن بالبيع عند الاقتضاء لاسيما الشهادة العقارية، وفي مرحلة تالية، يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عند إيداع قائمة الشروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية وإخطار النيابة العامة، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة الشروط البيع عن طريق الاعتراض عليها⁽²⁾.

وأثار انتباهنا عدة نقاط، النقطة الأولى تخص تبليغ باقي الورثة في حالة امتلاكهم مع القاصر العقار الشائع، هل يتم إقصائهم أو هو مجرد سهو؟ أما النقطة الثانية تخص إخطار النيابة العامة من قبل المحضر القضائي لإمكانية طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض، وحسبنا هذا الاخطار هو إجراء وجوبي وهو يذهب في نفس توجه المادة 260/02، 05 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: يجب إبلاغ النيابة العامة عشر أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة بالقضايا الآتية: ".....حماية ناقصي الاهلية"، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها " يعتبر اطلاق النيابة العامة على الملفات الخاصة بالقصر قاعدة جوهرية أوجبتها المادة 331 ق إ م القلم رعاية لمصالح عديمي الاهلية والاحداث"⁽³⁾.

1- المادة 739 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

2- المادة 785 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

3- ملف رقم 26598 المؤرخ في 19/01/1983، غرفة الاحوال الشخصية، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1989، ص

ويفهم أن المشرع تفتن لأهمية تدخل النيابة العامة في مسائل حماية أموال القصر، فلا بد إشراكها وإخطارها من أجل فرض رقابة فعالة على إدارة أموال القصر. وقد ذهب رأي⁽¹⁾ إلى عدم تمكين النيابة العامة من إبداء رأيها في المسائل الخاصة بناقصي الأهلية وعديمها يترتب عنه جزاء البطلان، وهو بطلان نسبي مقرر لمصلحة هؤلاء، فالبطلان لا يتعلق بالنظام العام، أما الاتجاه الثاني وهو الغالب يرى أن المسألة تمس بالنظام العام لأن الأمر يتعلق بفئة تحتاج إلى الحماية، وعلى ذلك البطلان المترتب عن عدم تمكين النيابة العامة من إبداء رأيها في النزاع الخاص بالقصر هو بطلان يتعلق بالنظام العام الاجتماعي خاصة أن المادة 2/260، 5، توجب إبلاغ النيابة العامة عشرة أيام قبل تاريخ الجلسة في قضايا حماية القصر.

1-2- الاعتراضات وطلب وقف بيع عقار القاصر:

حسب مبادئ العدالة والإنصاف، يمكن للمعني بالأمر تقديم اعتراضه وطلب وقف بيع عقار القاصر، فقد يدعي شخص ما أن العقار مراد بيعه باسم القاصر ليس في ملكية هذا الأخير وإنما هو مملوك له⁽²⁾

وقد أحالت المادة 785 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية إجراءات الاعتراض عن بيع عقار القاصر إلى أحكام المادة 742 نفس القانون التي تخص الاعتراض وطلب وقف بيع العقار في الحوز العقارية، حيث يتبين أنه في حالة تقديم الاعتراض بعريضة مرفقة بالحجج الكافية من طرف المالك الحقيقي، أو حائز العقار، النيابة العامة أو المالكين على الشيوخ، فيجب تقديمها إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

¹ - محروق كريمة، الحماية القانونية للأسرة بين النصوص القانونية واجتهادات القضاء، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016، ص175.

² - مراد علمر، مرجع سابق، ص49.

وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والمخضّر القضائي، ليفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل للطعن في أجل اقصاه 8 أيام⁽¹⁾.

وهكذا يمكن افتراض أنه في حالة إدعاء الغير أمام القاضي المكلف بشؤون الاسرة أن العقار المراد بيعه ليس مملوكا للقاصر، وإنما هو مملوك له، يطلب إيقاف إجراءات البيع، وفي هذه الحالة لا يمكن أن يخرج الامر عن حالتين:

- أن يكتفي بهذا الادعاء دون دعمه بالحجج المقبولة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الادعاء كأن لم يكن، وتتابع إجراءات البيع بالمزاد العلني.

- أن يدعم طلبه بالحجج المقبولة، ويتم وقف الاجراءات بالنسبة للأموال المدعى فيها بالاستحقاق.

وفيما يخص الاعتراض بعد انتهاء الآجال المحددة، وطلب حائز العقار بسند ملكية أو الغير الحائز لسند ملكية بطلان إجراءات البيع مع الاستحقاق للعقار كله أو بعضه، وجد فراغا قانونيا، غير أنه يمكن الاستعانة بالمادة 772 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي تجيز لحائز العقار بسند ملكية رفع دعوى استعجالية، ويفصل رئيس المحكمة في الدعوى في أجل 30 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، وإذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال فترافع الدعوى طلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة(3) أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق، عند الاقتضاء².

وإن الاجتهاد القضائي المغربي (القرار رقم 1059 الصادر بتاريخ 7 أبريل 2004 - الغرفة المدنية - المجلس الأعلى)⁽³⁾، فصل بين بيع عقار القاصر وبيع العقار في الحجز العقارية، حيث قضى بأن البيع يجب أن يتم وفقا لمقتضيات الفصول المتعلقة ببيع عقار القاصر وأن

¹ - المادة 742 فقرة 03 من قانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية

² - المادة 03/772 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

³ - مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، مرجع سبق ذكره، ص51.

اعتماد مقتضيات قانون الاجراءات المدنية المغربي لا أساس له مما يجعل قرار محكمة الاستئناف عرضة للنقض والإبطال.

أما في حالة عدم تقديم أي اعتراض من المعنيين أو النيابة العامة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص، ويشرع المحضر القضائي في الإعلان عن البيع.

1-3- الإعلان عن البيع:

وتمهيدا لإجراءات البيع يتم الإعلان الخاص فيخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمعنيين من النيابة العامة، القاصر، الولي ملاك على الشيوخ إن وجدوا، تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل⁽¹⁾.

وبعد إخبار ذوي الشأن، يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بالإعلان العام في أجل معقول يسمح للراغبين في الشراء للاستعداد، حيث يجرى قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوما على الأكثر وعشرين يوما على الأقل مستخرجا⁽²⁾ من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ. ثم ينشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة الرسمية ونسخة من محضر التعليق، ويجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة⁽³⁾.

يتم تعليق ونشر الإعلان بالبيع في المزاد العلني في:

¹ - المادة 02/474 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

² ويتضمن المستخرج المراد إعلانه بيانات محددة بالمادة 749 ق إم وإدارية وهي:

اسم ولقب كل من الدائن والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم (يتصور في حالة بيع عقار القاصر في المزاد العلني اسم ولقب الولي والقاصر والشريك في الشيوخ إن وجدوا) تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع،

التمن الاساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري،

تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

³ - المادة 748 من نفس القانون.

- باب أو مدخل العقار محل البيع، وجريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار، ولوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع، لاسيما لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار، والمساحات والأماكن العمومية، والأماكن التي يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

ويمكن للدائنين، والملاك على الشيوخ والحائزين، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل للطعن.

وإذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الاجراءات على نفقة المحضر القضائي، وإذا فصل برفض الطالب الالغاء أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً⁽¹⁾.

يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب امر على عريضة، تقدم من طرف هذا الاخير، ويعلن عن هذا التقدير قبل إفتتاح المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد⁽²⁾.

2- جلسة بيع العقار بالمزايدة:

يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع⁽³⁾،

يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع⁽⁴⁾، بعد التحقق من الفصل في جميع

1- المادة 751 / 4 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

2- المادة 752 من نفس القانون.

3- المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والادارية.

4- إن التعارض الذي كان قائما في ظل قانون الاجراءات المدنية القدم بخصوص الاختصاص النوعي للمحكمة الذي يباشر فيها إجراءات البيع لم يعد قائما، ومرد التعارض أن المادة 01 منه كانت تنص على اختصاص المحاكم المنعقدة بمقر

الاعتراضات⁽¹⁾، في التاريخ والساعة المحددين لذلك، وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط، ونفترض⁽²⁾ حضور الوالي أو النائب الشرعي والملاك على الشيوخ إن وجدوا، بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن 3 أشخاص.

ويجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب الاطراف إذا كان للتأجيل أسباب جديدة، وهي الاسباب التي لم يحددها المشرع الجزائري وبذلك هي أسباب متروكة للسلطة التقديرية للقاضي، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض، وتعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل. بعد افتتاح جلسة البيع، يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف وإتمام إجراءات وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، إذا كانت هذه الاجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العني، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الاحوال لا يقل عن (10.000) عشرة آلاف دج في كل عرض.

إذا لم يتوفر النصاب في المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الاساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 عشرة دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الاساسي⁽³⁾.

المجلس في المحجوز العقارية دون التطرق لبيعه قضائيا، من جانب آخر ونص المادة 402/ 02 من نفس القانون التي تنص على إيداع الحصيلة بالمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها موطن المدين.

¹ - المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - المادة 753/ 02 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية تنص على حضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عله والحائز والكفيل العيني إن وجد.

³ - المادة 754/ 02 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

ويجب ان يحدد في الامر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 ثلاثين يوما ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل⁽¹⁾، ويعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و750 ق إم إد .
وبما لا يحفظ أموال القاصر، في الجلسة الجديدة، وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الاساسي وغير كافية لقيمة المصاريف، يقرر الرئيس تأجيل البيع مع إنقاص عشر الثمن مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 من ق إم وإد، بل الادهي أنه في الجلسات الموالية يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الاساسي، وإن كان ذلك مفهوما في حالة الحجز العقاري لاستيفاء الدائنين حقوقهم فإن هذه الاحكام بحكم اشتراكها مع البيوع العقارية الخاصة لا تخدم مصلحة القاصر.

وبعدها، تبدأ جلسة المزايدة بالمناداة، ولكل شخص التقدم لشراء العقار بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة²، كما يشترط في المتقدمين للشراء اهلية الاشتراك وأن لا يكونوا ممنوعون من الشراء، ويرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايد بعد ان يكرر الرئيس المناذاة ثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة⁽³⁾.
ويلتزم الراسي عليه المزاد دفع خمس الثمن والمصاريف المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة، يتم إعداره بالدفع خلال(5) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته⁽⁴⁾.

1- المادة 02/755 من نفس القانون.

2- نصت المادة 574 من الامر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 58 المتضمن القانون المدني على ما يلي: لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الادارة ولاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء "

3- المادة 757 من قانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية

4- المادة 754 من القانون الإجراءات المدنية والادارية.

وإذا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمة المتخلف، يمكنه وقف إجراءات البيع الجديد وهو ما يفهم من نص المادة 758⁽¹⁾ بشرط الالتزام بدفع الثمن في أجل ثمانية (8) أيام من انعقاد الجلسة، ويلتزم المزايد المتخلف بفرق الثمن إذا ما قل الثمن الجديد عن الثمن في حكم مرسى المزاد الأول، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمان أعلى.

أما إذا بيع العقار بثمان أقل من الثمن الاساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه، يطالب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني، وفي هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس (6/1) عن الثمن الراسي به المزاد⁽²⁾، ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها من المواد 749 إلى 757 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتحمل طالب التجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات.

ويتبادر لنا سؤال في غاية الأهمية يتعلق بإمكانية ممارسة حق الشفعة من قبل شركاء القاصر في الشيوخ بعد رسو المزاد؟ بخصوص ممارسة هذا الحق المادة 798 من القانون المدني واضحة، تمنع الشفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا للإجراءات التي رسمها القانون.

3-حكم رسو المزاد:

يتولى القاضي إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، عن طريق حكم رسو المزاد، فتنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية بعد تقييده من المحضر القضائي بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل (2) شهرين من تاريخ صدوره⁽³⁾.

¹ - نصت المادة 758 من القانون السابق على ما يلي: "يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية أيام المنصوص عليها في المادة 757 أعلاه، بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمان أقل من الثمن الراسي به المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمان أعلى، وفي هذه الحالة يتمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد"

² - المادة 760 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

³ - المادة 762 من نفس قانون الإجراءات المدنية والادارية.

ويمكن تصور تضمن حكم رسو المزاد، فضلا عن بيانات الاحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف، الأمر الإذن بالبيع، تعبير العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع، تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع، إجراءات البيع بالمزاد العلني، الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا، إلزام الولي أو النائب القانوني حسب الاحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري.

ويكون حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن⁽¹⁾.

خاتمة:

إن معيار خضوع البيع للرقابة القضائية من خلال الإذن تعتبر آلية حمائية لذمة القاصر، ولا يعتبر ذلك من قبل التشكيك في الثقة المفترضة في الولي أو النائب الشرعي وإنما الطبيعة القانونية لهذه التصرفات يخشى منها ضياع الحق أو إضعافه أو التقيص من قيمته.

بيد أن إخضاع البيع للمزاد العلني، وبحكم اشتراكه في القواعد الاجرائية للحجز العقاري فيه إهدار لحقوق القاصر، إذ لا يمكن تمديدها إلى بيع عقار القاصر، باعتبار أن هذه القواعد تم وضعها لاستيفاء الدائنين لحقوقهم بكل الطرق والوسائل ولو على حساب إنقاص الثمن الأساسي في الجلسات الموالية إذا لم يتوفر النصاب القانوني من المزايدين. خاصة أن القانون⁽²⁾ لا يوفر أي حماية باعتبار أن القاصر إذا غبن في ثمن العقار، لا يجوز له الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني.

وإن اختيار شكلا معينيا يباع به مال القاصر فيه مساس بحقوقه، لأن ترك الأمر لتقدير القاضي وإعطائه الحرية في اختيار شكليات البيع وفتح أمامه باب الاجتهاد، يؤدي لتوحي جميع الإجراءات الاحتياطية لتأمين مصلحة القاصر مما يتناسب مع تنوع واختلاف الوضعيات التي قد تفرض عليه.

¹ - المادة 765 القانون الاجراءات المدنية والإدارية.

² - المادة 360 من الامر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

لذلك نرى من المستحسن، الفصل في بيع عقار القاصر وتنظيمه في نصوص خاصة فيصبح مستقل بذاته لأنه لا يمكن التوفيق بين بيع عقار القاصر وبين بيع عقار المحجوز بالمزاد العلني.

من جانب آخر لا يوجد ما يمنع إجراء البيع بالتراضي بعد طلب الاذن من القاضي المختص في شؤون الأسرة استنادا لتقدير الخبير، تليها مرحلة المصادقة على عقد البيع من قبل القاضي لما في ذلك من تشديد في حماية القاصر.

زيادة على ذلك، قد تؤدي إجراءات البيع بالمزاد العلني الإضرار بحقوق القاصر لأن إجراءات البيع بالمزاد العلني تتطلب مصاريف قضائية بما فيها أتعاب المحضر القضائي تقتطع من بيع العقار بالمزاد العلني، وهو ما قد يجعل نسبة انتفاع القاصر قليلة الأهمية.

أما في حالة الاحتفاظ بإجراء البيع بالمزاد العلني، ولم يؤد إلى نتيجة لعدم حضور الراغبين في الشراء بالمزاد العلني أو عدم توفر النصاب، يجب أن يتم تحويل الملف لقاضي شؤون الأسرة الذي يأذن ببيع عقار القاصر بالتراضي مع إضافة نسبة معينة لحماية لمصلحة القاصر.

قائمة المصادر والمراجع:

- النصوص القانونية والتنظيمية:

- الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- قانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم.
- قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- المرسوم الرئاسي رقم 92-461 الجريدة الرسمية المؤرخة في 23 ديسمبر 1992
- الاجتهادات القضائية:
- قرار رقم 26598 المؤرخ في 19/01/1983، غرفة الاحوال الشخصية، منشور في المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1989.

- المؤلفات العامة:

المنجد الأبجدي، الطبعة الثانية، دار المشرق، بيروت، لبنان، سنة 1969.

- المهدي قياس، القاضي المدني وحماية القاصر، مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، سنة
ظ2015

- عمر زردة، الاجراءات المدنية على ضوء آراء وأحكام القضاء، منشورات
communication، الجزائر، سنة 2008.

-أبي حامد بن محمد الغزالي، المستصفي من علم الأصول، الجزء 1، دار إحياء التراث العربي،
بيروت 1324 هـ

-عبد الفتاح عبد الباقي، نظرية الحق، الطبعة الثانية، مطبعة النهضة الجديدة، القاهرة، سنة
1965.

الرسائل والمذكرات

- بوشعيب بلقاضي، إدارة أموال القاصر بين الفقه الاسلامي والقانون الوضعي -دراسة
مقارنة - وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 2002-2003.

- حميدو زكية، مصلحة المحضون في القوانين المغاربية، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية
الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، سنة 2004/2005

-محروق كريمة، الحماية القانونية للأسرة، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري
قسنطينة، 2015-2016.

- موسوس جميلة، الولاية على مال القاصر في القانون الجزائري والفقه الإسلامي، مذكرة لنيل
شهادة ماجستير في القانون فرع عقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، سنة
2005-2006.

- المقالات:

- الغوثي بن ملححة الحجز العقاري مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية
لسنة 2004، الجزء الأول، قسم الوثائق بالمحكمة العليا.

-مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر منشورات مجلة المنارة للدراسات
القانونية والإدارية، سلسلة البحوث الجامعية، العدد 01، سنة 2004.

المواقع الالكترونية:

<http://cofradeenfrance.files.wordpress.com/2011/05/diaporama-michc3a8le-7-avril-2011.pdf> .

- <http://www.unicef.org/morocco/french/CDE.pdf>.