



جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



أحكام بيع الأملاك العقارية للقاصر في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:
مداني زينة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/ بوساحة نجات	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	رئيسا
د/ دريس كمال فتحي	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مشرفا ومقررا
أ/ شيبات سارة	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2017

سُبْحَانَكَ اللَّهُمَّ رَبِّ السَّمَاوَاتِ السَّبْعِ وَالْأَرْضِ وَالْعَرْشِ الْمَجِيدِ
الْحَمْدُ لَكَ يَا رَبِّ الْعَالَمِينَ
مِنْ مَكْتَبَةِ تَرْجُومَنْ

شكر وتقدير

أشكر الله عز وجل الذي ألهمني القوة والعزيمة للقيام بهذا العمل
وأقدم بجزيل الشكر والعرفان وخالص الاحترام والتقدير
إلى الأستاذ الكريم المشرف: "دمريس كمال قنحي" على تفضله
بقبول الإشراف على مذكري وتوجيهي وإرشادي لإتمام هذا البحث.
إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لقبول مناقشة مذكري
الدكتورة بوساحة نجاة مريسة
والأستاذة شيبات سامرة مناقشة.
وإلى كل أساتذة وإدارة كلية الحقوق.
إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة في إنجاز هذا العمل
من قريب أو بعيد .

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين

حفظهما الله وأمد في عمرهما .

إلى من دعمني وكان الحافز الأكبر لإتمام مذكريتي

نروجي العزيزة مستور محمد نجيب .

وأولادي الأحباء مريناد ومحى الدين .

وإلى إخوتي وأخواتي وأولادهم .

وكل الأقارب وأصدقائي وزملائي الذين وقفوا إلى جانبي وشجعوني

وكل من دعمني وساعدني لإتمام هذه المذكرة .

قائمة المختصرات

ق م : القانون المدني

ق أ : قانون الأسرة

ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ص : الصفحة

ط : الطبعة

ج : الجزء

ع : العدد

د ت : دون سنة نشر

ج ر : جريدة رسمية

مقدمة

إهتم المشرع الوطني بالقاصر وشؤونه سواء كانت الشخصية أو المالية باعتباره من الفئات الضعيفة الواجب حمايتها ، حيث منع هؤلاء الأشخاص من إبرام التصرفات القانونية بأنفسهم وذلك لأنهم لأنهم لا يتمتعون بالأهلية الكاملة لإبرامها لعدم بلوغ السن القانوني أو عوارض الأهلية أو موانعها التي قد تصيبهم .

والقاصر هو شخص عديم أو ناقص الأهلية لأنه لا يستطيع تمييز ما فيه مصلحة له لعدم إكتمال عقله ونقص إدراكه فيكون عرضة لخسارة أمواله وعدم حماية نفسه من أصحاب النفوس الضعيفة من أفراد المجتمع ، لهذا تكون قدرة القاصر لإبرام التصرفات إما معدومة أو محدودة فيمنع مباشرة من هذه التصرفات .

ومن أهم التصرفات التي قد تضر بالمصالح المالية للقاصر التصرف ببيع العقار، وحماية للقاصر وطبقا للقواعد العامة فإن البيع من التصرفات القانونية التي يشترط فيها القانون أهلية التصرف، هذه الأخيرة التي يشترط فيها المشرع الإدراك والتمييز وهو الأمر الذي ينتفي في القاصر ، لذلك خص المشرع الوطني أحكام تتعلق بالقصر في القانون المدني¹ وقانون الأسرة² والأحكام التي جاء بها القانون 09/08³ أين أخضعهم لنظام الولاية أو الوصاية أو التقديم حسب الأحوال لتحقيق مصالحهم ولحماية أموالهم ، حيث تمنح سلطات واسعة للنائب الشرعي تمكنه من أداء مهامه على أكمل وجه بشرط أن يكون بحرص وأمانة متحملا للمسؤولية عن كل تقصير يصدر منه ولكن لم يترك له الحرية الكاملة في ذلك، لذلك يجب عليه الإلتزام بالحدود التي رسمها له القانون كما تفرض عليه رقابة من طرف القاضي وتوقع عليه جزاءات عند قيامه بتجاوزات ، كما أوجب القانون أن يكون البيع بالمزاد العلني وذلك لخطورة هذا التصرف لذلك وجب تحديد شروط و إجراءات بيع العقار .

¹ الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المنتمين للقانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 ، ج ر ، عدد 31 ، الصادرة بتاريخ 13 /05/ 2007 .

² الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المعدل والمتمم لقانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المنتمين لقانون الأسرة ، ج ر ، عدد 15 ، الصادرة بتاريخ 27 /02/ 2005.

³ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المنتمين لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ، عدد 21 ، الصادرة بتاريخ 23 /04/ 2008.

وتبرز أهمية موضوع الدراسة بخطورة التصرفات الواقعة على عقارات القاصر والتي في الغالب تتم دون إرادة هذا الأخير بفعل الوصي أو بدون إذن القضاء ، والوقوف على الإشكالات المطروحة عمليا وما أفرزه تطبيق الأحكام القانونية ذات الصلة بالموضوع ، خاصة تلك المدرجة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم (09/08) والذي صدر إثر الإصلاحات القانونية التي شهدتها الجزائر ، أين أفرد فصلا كاملا من الباب الأول من الكتاب الثاني للقانون السالف الذكر للإجراءات الخاصة بقسم شؤون الأسرة أين نظم إجراءات الولاية على نفس القاصر وعلى أمواله والمنازعات المتعلقة بهذه الأخيرة ، إضافة إلى أحكام الترخيص والترشيد . ويعود سبب إختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية الرغبة في معرفة الأحكام القانونية المتعلقة بالتصرفات القانونية التي يقوم بها القاصر على عقاره رغم صغر سنه وعدم تمييزه، وأسباب موضوعية باعتبار القاصر من الفئات الضعيفة والعاجزة على تسيير وتدبير شؤونه الشخصية والمالية وما يتعرض إليه من إستغلال وتدنيس وعدم درايته وإدراكه ، الأمر الذي نتج عنه عدة نزاعات مطروحة أمام القضاء مما يؤثر على الذمة المالية للقاصر ، لذلك إرتأينا البحث في الموضوع لمعرفة الأسباب والوقوف على الأحكام التي وضعها المشرع الجزائري لذلك.

كما تهدف دراسة هذا الموضوع إلى بيان أحكام التصرف بالبيع للأموال العقارية للقاصر وإبراز الحماية القانونية التي كفلها له المشرع الجزائري في مثل هذه التصرفات ونطاقها وتبيان الآليات التي إستحدثها المشرع إثر الإصلاحات القانونية الأخيرة كضمانة للقاصر عند التصرف بالبيع .

كما لا يخلو أي بحث من صعوبات التي قد تكون عائقا أمام تحصيله أو الوصول إليه ولقد اصطدنا البحث في الموضوع بقلة النصوص القانونية التي تخص بيع العقار الخاص بالقاصر مما يؤدي إلى اللجوء للقواعد العامة في القانون المدني ونصوص قانون الأسرة رغم التناقض الموجود بينهما .

وقد إقتضت معالجة الموضوع أن يكون المنهج المتبع جامعا بين المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم ذات الصلة وشروطها وآثارها ، والمنهج التحليلي وذلك بهدف إجراء دراسة تحليلية للنصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع وما تحمله من ضمانات وآليات رقابية

لكفالة الحماية للقصر في هذه التصرفات ، لمحاولة الوقوف عند الاشكالات والثغرات التي تضمنتها تلك النصوص إن وجدت والتي قد تؤثر على فاعلية هذه الحماية .

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع إرتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية:
مامدى نجاعة الحماية القانونية التي كفلها المشرع الجزائري للقاصر عند التصرف في أملاكه العقارية بالبيع ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات أهمها :

- ما هي شروط التصرف بالبيع في الملك العقاري للقاصر؟

- ما هي إجراءات البيع ؟

- ما هي الحماية القانونية التي كفلها المشرع للقاصر في مثل هذه التصرفات ؟

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر إرتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين الفصل الأول تناولنا فيه الحماية القانونية للقاصر في إجراءات بيع العقار وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين الأول تطرقت فيه إلى حكم التصرفات الصادرة من القاصر والنائب الشرعي والمبحث الثاني خصصناه للرقابة القضائية على إجراءات البيع ، أما الفصل الثاني تناولنا فيه النظام القانوني لبيع الأملاك العقارية للقصر قسمناه بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول بينا فيه أركان عقد بيع العقار والمبحث الثاني إجراءات البيع بالمزاد العلني، وانتهينا في آخر الدراسة بخاتمة تضمنت النتائج المتوصل إليها مقترنة بإقتراحات ذات الصلة بها.

الفصل الأول

النظام القانوني لبيع الأملاك العقارية للقصر

الفصل الأول

النظام القانوني لبيع الأملاك العقارية للقصر

يتم بيع عقار القاصر بموجب عقد يخضع في إبرامه للأركان الموضوعية المنصوص عليها في القواعد العامة، وتلك الشكلية المنصوص عليها في المادة (324 مكرر) من القانون المدني وإجراءات الشهر المنصوص عليها في المادة (793) من نفس القانون والنصوص الخاصة الواردة في الأمر (74/75) والمرسوم (76/63) .

كما وضع المشرع ضمانات لحماية الأملاك العقارية للقاصر بأن يتم بيع العقار تحت إشراف القاضي ، وذلك بعد الحصول على الإذن القضائي بناء على طلب من الولي أو الوصي أو المقدم و يكون البيع قضائياً بالمزاد العلني حتى يضمن بيع العقار بأحسن الشروط والحصول على أعلى ثمن، أما الإجراءات المتبعة للبيع بالمزاد العلني فقد نظمها القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل في المبحثين التاليين :

المبحث الأول : أركان عقد بيع العقار

المبحث الثاني : إجراءات البيع بالمزاد العلني

المبحث الأول أركان عقد بيع العقار

يهدف عقد البيع بصفة عامة إلى نقل ملكية المبيع مقابل ثمن نقدي ، وحتى يرتب العقد آثاره يجب أن ينعقد صحيحا وذلك متى توافرت أركانه التي لم ينظمها المشرع الوطني بأحكام خاصة، الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة وإسقاطها على بيع الأملاك العقارية للقصر .

وطبقا للقواعد العامة قسم المشرع أركان عقد البيع إلى أركان موضوعية تتمثل في التراضي والمحل والسبب، وركن الشكلية على اعتبار أن المحل عقار يرمي إلى نقل ملكيته. وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال هذا المبحث في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : الشروط الموضوعية لعقد البيع .

المطلب الثاني : ركن الشكلية لعقد البيع .

المطلب الأول الشروط الموضوعية لعقد البيع

طبقا للقواعد العامة يستوجب توافر الشروط الموضوعية لانعقاد عقد البيع والتي تتمثل في التراضي والمحل والسبب، ويترتب على تخلف أحد هذه الشروط بطلان العقد بطلانا مطلقا.

الفرع الأول ركن التراضي

يعتبر ركن التراضي الركن الأساسي في عقد البيع ، يشترط لانعقاده وجود إرادتين وتطابقهما لإحداث أثر قانوني، كما يجب توافر شروط المشاركة في المزايدة تتمثل في وجوب أهلية الاشتراك وألا يكون من الأشخاص ممنوعين من الشراء .

أولا / وجود التراضي :

التراضي هو اقتران الإيجاب والقبول مطابق له ذلك أنه يلزم لقيام العقد¹ طبقا للمادة (59) من ق م "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية " .

التراضي هو ظاهرة مركبة تقتضي وجود إرادتين متطابقتين على الأقل ثم التعبير عنهما وتبادلها من قبل الأطراف ، فيندمج بعضها ببعض لتكون الإرادة المشتركة² ، والتراضي هو إقتران الإرادتين المتطابقتين أي وجود إيجاب معين وقبول مطابق له ، أي أن يصدر الإيجاب من البائع أو من المشتري بالبيع أو بالشراء³ ، فالإيجاب هو الإرادة الأولى في العقد والقبول هو الإرادة الثانية، الإيجاب هو العرض الذي يتقدم به الشخص ليعبر على وجه الجزم عن إرادته في إبرام عقد معين، فينعقد هذا العقد بمجرد صدور القبول⁴ ، ويكون التعبير عن الإرادة إيجابا متى توافرت شروطه والتي تتمثل في :

1- أن يكون الإيجاب عرض محدد ودقيق : أي يستلزم إستيفاء الإيجاب للعناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه وأن يتضمن كافة شروط العقد حتى يتسنى للموجب له أن يطلع بدقة على مضمون العقد المعروض عليه .

2- أن يكون الإيجاب عرض بات : أي عرض جازم يعبر عن إرادة قطعية لا رجعة فيها للموجب في إبرام العقد.

أما القبول هو التعبير البات عن إرادة الطرف الذي وجه إليه الإيجاب بإرضائه العرض الذي تقدم به الموجب، أي هو الموافقة على إنشاء العقد⁵.

¹ - بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، ج 1 ، التصرف القانوني العقد والإرادة المنفردة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004 .

² - علي فيلالي ، الالتزامات ، النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2010 ، ص 82 .

³ - سي يوسف زاهية حورية ، الواضح في عقد البيع ، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية ، دار هومة ، الجزائر ، 2012 ، ص 43 .

⁴ - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 103 .

⁵ - محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، ج 1 ، (النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام-التصرف القانوني) ، ط2 ، دار الهدى ، الجزائر ، 2004 ، ص 114 .

وبعبارة أخرى القبول هو الرد الايجابي من طرف الموجب له ولكي يعتد بها يجب أن يكون القبول مطابقا تماما للإيجاب فهو يعبر عن إرادة الموجب له في إبرام العقد وفق الشروط التي يتضمنها الايجاب دون زيادة أو نقصان أو تغيير أو تعديل.¹

في البيع بالمزاد العلني يجب على أطراف عقد البيع أن يعلما متى يكون الايجاب ومتى يكون القبول لأنه يظن البعض أن طرح الصفقة في المزاد هو الايجاب والتقدم بالعطاء هو القبول وليس صحيحا فإن طرح الصفقة في المزاد لا يعدو أن يكون دعوة الى التعاقد عن طريق التقدم بعطاء والتقدم بعطاء هو الايجاب² ، فالإيجاب هو العطاء الذي يتقدم به الشخص في المزاد ، ويلتزم المتزايد بالإبقاء على عطائه أي إيجابه حتى يتقدم آخر بعطاء أكبر، وإذا كان العطاء الذي تقدم به المتزايد هو أكبر عطاء بقي هو العطاء الوحيد الذي يتضمن إيجابا قائما ينتظر القبول ، ولا يتم القبول بإقفال المزاد بل بتقرير إرسائه على صاحب العطاء ، هذا ما نصت عليه المادة (69) من ق م ق أنه : "لا يتم العقد في المزادات الا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا".

ثانيا / شروط المشاركة في المزايدة :

حتى ينتج التراضي آثاره القانونية المراد تحقيقها يتعين عليه أن يكون صحيحا ،ولذلك يشترط أن يكون الطرفين يتمتعان بأهلية التعاقد ، وأن يكون خاليا من عيوب الارادة التي قد تشوبه كالغلط،التدليس،الإكراه ،الغبين، وأن لا يكون المشتري من الأشخاص الممنوعين قانونا من المشاركة في البيع بالمزاد العلني .

1-أهلية المشاركة في المزايدة :

ينعقد عقد البيع بتطابق الإرادتين الإيجاب والقبول، ولكي ينتج الإرادة آثارها القانونية يجب أن تكون صادرة من شخص ذي أهلية، وأحكام الأهلية من النظام العام فلا يجوز أن يعطى شخص أهلية غير متوافرة عنده ولا أن يوسع عليه فيما نقص عنده منها، كما لا يجوز الحرمان من أهلية موجودة أو الانتقاص منها وكل اتفاق على شيء من ذلك يكون باطلا³ .

¹ - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 113 .

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 1 ، نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام (العقد، العمل غير المشروع ، الاثراء بلا سبب ، القانون) ، دار إحياء التراث العربي بيروت ، لبنان ، د س ن ، ص 226 .

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 97 .

والأهلية هي صلاحية الشخص لكسب الحقوق والتحمل بالالتزامات ومباشرة التصرفات القانونية¹، وتنقسم الأهلية إلى نوعين : أهلية الوجوب والتي تعني صلاحية الشخص لكسب الحقوق والتحمل بالالتزامات، وأهلية الأداء هي صلاحية الشخص لاستعمال الحق² أو مباشرته للتصرفات القانونية بنفسه التي يكون من شأنها أن تكسبه حقا أو أن تحمله التزامات على وجه يعتد به قانونا ، وحتى ينعقد البيع صحيحا يجب أن يكون كل من البائع والمشتري له أهلية للتصرف في البيع والشراء، ترجع الأهلية إلى التمييز والإدراك، حيث تقاس قدرة الفرد على القيام بتصرفات قانونية صحيحة بوعيه أي بدرجة إدراكه وتمييزه بين الأمور المختلفة ، هناك ثلاث مراحل يمر بها الإنسان من وقت أن يولد إلى أن يموت .

فالمرحلة الأولى هو الصبي الغير المميز الشخص الذي لم يبلغ سن ثلاث عشر (13 سنة) أو مجنون أو معتوه فهو عديم التمييز فتكون أهليته معدومة إذا انعدمت لديه الإرادة المدركة هذا ما نصت عليه المادة (42) من ق م على أنه : "لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن، أو عته، أو جنون يعتبر غير مميز من لم يبلغ ثلاث عشرة سنة "، وأن التصرفات التي يقوم بها باطلة بطلانا مطلقا ، يتولى مباشرة التصرفات عن هذا الصبي ممثله القانوني الولي أو الوصي أو المقدم نصت المادة (81) من ق م على أنه : " من كان فاقد الأهلية أو ناقصها لصغر السن أو جنون أو عته، أو سفه، ينوب عنه قانونا ولي أو وصي، أو مقدم طبقا لأحكام هذا القانون".

والمرحلة الثانية هو الصبي المميز أي الشخص الذي بلغ سن التمييز ثلاث عشرة (13) سنة ولم يبلغ سن الرشد أو الشخص السفیه وذو الغفلة ، تكون أهليته ناقصة فقط لأن العقل معدوم لديه بل هو ضعيف بسبب مرض أو لم ينم بقدر كاف يجعله مدركا تماما لما يقوم به من تصرفات يكون له الحق في مباشرة بعض التصرفات عكس الشخص عديم الأهلية³ ، تكون تصرفاته صحيحة ومنتجة لكل آثارها متى كانت دائرة بين النفع والضرر.⁴

1 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق ، ص 157 .

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 268 .

3 - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 85 .

4 - علي علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري ، ط3 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993 ، ص 49 .

نصت المادة (83) من ق أ أنه : "من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقاً للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء".

أما المرحلة الثالثة هو الشخص كامل الأهلية أي بالغ سن الرشد وهو تسعة عشر (19 سنة) ويكون متمتعاً بقواه العقلية ولم يتم الحجر عليه هذا ما نصت عليه المادة (40) من ق م ، حيث يكون أهلاً للقيام بجميع التصرفات¹ ، نصت المادة (78) من ق م على أنه: "كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون" ، هناك عوارض الأهلية قد تصيب الإنسان في عقله فتعدم أهليته إدراكه وتمييزه كالجنون والعتة أو في تدبيره فتتقص أهليته كالفه والعتة ، أو يصاب بعاهة في جسمه تمنعه من مباشرة التصرفات القانونية رغم تمتعه بكامل قواه العقلية وسلامة تدبيره² .

أما موانع الأهلية قد تكون بسبب ظرف مادي كحالة المفقود والغائب نصت عليها المادتين (109) و(110) من ق أ، أو تكون بسبب ظرف جسماني فهي الحالة التي استحدثها المشرع في المادة (80) من ق م يتعذر على الشخص الراشد والمتمتع بكل قواه العقلية بإصدار الإرادة القانونية متى اجتمعت فيه عاهتان مزدوجتان (أعمى أصم ، أعمى أبكم ، أصم أبكم) فتعين المحكمة وصيا له، أما بالنسبة للوكيل الذي يرغب في الاشتراك في المزايدة يجب أن تكون لديه وكالة خاصة من موكله، لأن شراء عقار من التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع والشراء يشترط فيها وكالة خاصة طبقاً للمادة (574) من ق م³ .

2 - عيوب الإرادة في بيع العقار بالمزاد العلني :

طبقاً للقواعد العامة يشترط لصحة البيع خلو الإرادة من العيوب التي قد تشوبها كالغلط والتدليس أو الإكراه أو الاستغلال، وإن تعرضت إرادة أحد الطرفين بعيب من هذه العيوب يجوز للطرف المتضرر طلب إبطال عقد البيع .

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج4 ، العقود التي تقع على الملكية ، البيع و المقايضة ، دار إحياء التراث العربي بيروت ، لبنان ، د س ن ، ص 109 .

² - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 86 .

³ - عزوق صونية وعبد الحق كهينة ، بيع العقار المحجوز ، مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع القانون الخاص، تخصص قانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2017/07/02 ، ص 46 .

طبقاً للمادة (753) من ق م إ م إن بيع الأملاك العقارية للقاصر بالمزاد العلني هو بيع قضائي يتم في جلسة علنية بحضور القاضي والمحضر القضائي وأمين الضبط والمزايدين مع حضور النائب الشرعي للقاصر كالولي أو الوصي مع حصول مسبقاً على الاذن القضائي للتصرف بالبيع، ولذلك يفترض خلو عيوب الإرادة في هذا البيع لأنه يتيح المجال لأن يصل ثمن العقار إلى أعلى قيمة ممكنة، ففي حالة رسو المزاد بثمن يقل عن قيمة العقار بأكثر من الخمس فهذا يعني عدم وجود المشتري مناسب للعقار، إذا اتضح من الظروف أن صاحب المزاد أخطأ بعدم إرسائه المزاد على صاحب أكبر عطاء بدون عذر مقبول، قامت مسؤوليته على أساس العمل غير المشروع والتزم بالتعويض.¹

وقد يلجأ المزايدين إلى إستعمال الحيل والغش قصد إيهام المتعاقد الآخر بأمر يخالف الواقع، ويستعمل الصور الاحتمالية في المزايدة في أحد صورتين: إما بتواطؤ البائع مع مزايدي صوري يرفع ثمن المبيع ولا يقصد شراؤه وإنما يفعل ذلك خدمة لصاحبها كي يدفع الآخرين إلى شرائها بثمن أكبر من قيمتها، أو أن يتفق المزايدين مع بقية المزايدين على أن يكفوا عن منافسته فلا يتقدمون بعطاءاتهم كي يتمكن هو من شرائها بثمن بخس²، في هاتين الحالتين يكون العقد قابل للإبطال سواء كان مصدره من المتعاقد أو نائبه أو الغير متى كان المتعاقد على علم بذلك أو كان المفروض علمه به باعتباره عملاً غير مشروع وعليه يطالب تعويض عما أصابه من ضرر التدليس، أما بالنسبة للغبن البيع بالمزايدة لا يجوز الطعن فيها بالغبن هذا ما نصت عليه المادة (360) من ق م على أنه: " لا يجوز الطعن بالغبن في بيع بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون " .

3 - الأشخاص الممنوعين من المشاركة في البيع بالمزاد العلني :

يجب على الأشخاص المشاركين في البيع بالمزاد العلني ألا يكونوا من الأشخاص الممنوعين قانوناً من شراء العقار، ولم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمنع الأشخاص من المشاركة في المزايدة على الرغم من أنه نظم إجراءاته، لكن نص القانون المدني على منع بعض الأشخاص من الشراء بسبب صفتهم أو بسبب نوعية الحق المبيع وهم :

¹ - محمد صيري السعدي، مرجع سابق، ص 129 .

² - بولشعب مراد، التدليس في البيع بالمزاد العلني وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد دحلح البليدة، العدد السابع، لسنة 2015، ص 126.

أ - الأشخاص الممنوعين من شراء الحقوق المتنازع فيها :

تنص المادة (402) من ق م : "لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين ولا المحامين ولا الموثقين ولا لكتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة إسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه اذا كان النظر في النزاع يدخل في إختصاص الجهات القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرتها ، وإلا كان البيع باطلا".

والأشخاص المشمولين بالمنع هم القضاة والمدافعين القضائيين والمحامين والموثقين وكتاب الضبط في الشراء فقط ، ويشترط أن يكون لهم هذه الصفة وقت الشراء ويكون الحق متنازع فيه ويكون النزاع مطروح من اختصاص المحكمة التي يباشر فيه عمله ،

والحكمة من منع هؤلاء الأشخاص هو إبعاد الشبهات وخشية ظن الناس في نزاهتهم ، لذلك نص المشرع على عدم صلاحيتهم لاكتساب الحقوق المتنازع فيها بطريق الشراء فيكون البيع باطلا بطلانا مطلقا¹، يكون في البيع بالمزاد العلني العطاء باطلا إذا صدر من شخص لديه مانع قانوني من التعاقد في المزاد كقاضي يتقدم بعطاء في مزاد لبيع عين متنازع عليها إذا كان النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يعمل بها .²

ب - الأشخاص الممنوعين من التعامل مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها :

تنص المادة (403) من ق م "لا يجوز للمحامين والمدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها، سواء كان التعامل بأسمائهم أو بأسماء مستعارة، اذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها والا كانت المعاملة باطلة".

اقتصرت هذه التصرفات إلا على الحقوق التي يكون المحامون أو المدافعون القضائيون موكلون بها والجزاء على هذا الحظر هو البطلان المطلق، ويشترط المنع في الحقوق المتنازع عليها أن تثبت لهم هذه الصفة وقت الشراء إذا اشترى قبل تعيينه في القضاء أو بعد إعتزله فشرأوه صحيح .³

ج - منع النائب شراء ما كلف ببيعه :

تنص المادة (410) من ق م : "لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص قانوني أو قرار من السلطة المختصة أن يشتري باسمه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق

1 - محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000، ص 49 .

2 - محمد صبري السعدي ، مرجع سابق ، ص 128 .

3 - محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 50 .

المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في النصوص القانونية الأخرى".

قد تكون هذه النيابة إتفاقية كالوكيل عن الموكل بموجب عقد أو بموجب نص قانوني كأن يكون الشخص ناقص الأهلية أو فاقدها لصغر سنه أو لجنون أو سفه فيمنعه القانون من مباشرة التصرفات القانونية بنفسه¹، أو بموجب قرار أو حكم قضائي كالوصاية أو التقديم، فالنائب ملزم بالمحافظة على أموال من وكله على القيام بشؤونه فعندما يكلف ببيع العقارات فإنه يحظر عليه شراؤها بإسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه، ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني²، والحكمة من هذا الحظر هو البحث عن مشتري يدفع أعلى الأثمان الذي يحقق النفع لموكله كما لو اشتراه لنفسه فإنه يشتريه بأقل الأسعار، وإن حصل أن اشترى النائب لنفسه ما كلف ببيعه فهذا يترتب عليه بطلان نسبي متوقف على إجازة من أبرم البيع لحسابه طبقا للمادة (412) ق م التي تنص على أنه: "يصح البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين (410)،(411) إذا أجازته من تم البيع لحسابه ومراعاة ما تأذن به السلطة القضائية بموجب حكم أو قرار يسمح للنائب بشراء ما كلف ببيعه".

د - منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة اليهم ببيعها أو تقدير قيمتها :

تنص المادة (411) من ق م على أنه: "لا يجوز للسماسرة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة اليهم لبيعها أو تقدير قيمتها، سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار". السماسرة والخبراء من الشراء لما كلف به إما لبيعه أو تقييمه، أما إذا لم يكلفا بذلك حق لهما شراء المال، ولا يقتصر التصرف المحظور على الشراء بأنفسهم بل حتى بواسطة شخص آخر يتصرف لفائدتهم، والمنع يسري على جميع أنواع البيوع الرضائية والقضائية، والجزاء على مخالفة هذا الحظر هو البطلان النسبي إذا قرر لصالح من وضع في مصلحته أي لمن تم البيع لحسابه والذي يجوز له إجازة العقد وعندئذ يصح العقد بأثر رجعي.

هـ - منع المحضرين القضائيين من الانتفاع من أية عملية يساهمون فيها :

لقد نصت المادة (24) من القانون رقم (06-03) على أنه: "يحظر على المحضر القضائي

¹ - علي فيلالي، مرجع سابق، ص 124.

² - لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع دراسة فقهية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 152، 153.

سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص أو بصفة مباشرة أو غير مباشرة الانتفاع من أية عملية يساهم فيها"¹

، فالعمليات التي يساهم فيها المحضر القضائي أثناء التنفيذ يمنع عليه الاستفادة منها كالشراء أو اكتساب الأموال موضوع التنفيذ من عقارات باي نوع من أنواع التصرف كالشراء أو المقايضة أو الرهن .

الفرع الثاني

ركن المحل

المحل هو العملية القانونية التي يريد المتعاقدان تحقيقها أي الالتزامات التي يراد إنشاؤها². ويختلف المحل باختلاف العقد، عقد البيع عقد ملزم للجانبين يكون بالتزامين رئيسين : إلتزاما على عاتق البائع هو نقل ملكية المبيع العقار هو المحل الأول في عقد البيع ، أما التزام المشتري بدفع الثمن هو المحل الثاني في عقد البيع ، هذا ما نصت المادة (351) من ق م على أنه : "البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي ."

أولا / الشيء المبيع (العقار):

الشيء المبيع في عقد البيع هو الملكية أو أي حق مالي آخر، فالملكية تكون منقول أو عقار، أو تكون الحقوق المالية سواء العينية أو الشخصية³، بما أن دراستنا تخص بيع العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية سنحاول التعرف عليه كما يلي :

1 - العقار و / أو الحقوق العينية العقارية :

يجب تحديد الشيء المبيع في عقد البيع العقاري وذلك بتحديد العقار تحديدا نافيا للجهالة بذكر موقعه وحدوده ومساحته، وكل الحقوق العينية التي تقع على العقار .

أ - تعريف العقار : تعرف المادة (683) من ق م العقار بأنه : " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول

¹ - القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المعدل والمتمم للقانون رقم 91/03 المؤرخ في 08 يناير 1991 المتضمن مهنة المحضر القضائي ، ج ر ، عدد 14 ، الصادرة بتاريخ 08 /03/ 2006 .

² - محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 44 .

³ - سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 86 .

،غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلالها يعتبر عقار بالتخصيص".

والعقار هو كل شيء ثابت في مكانه ومستقر فيه لا يتحرك منه، ويشغل حيزا معينا لا يتغير فهو عقار بطبيعته وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول¹.

وينقسم العقار إلى نوعين: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص.

أ- **1- العقار بطبيعته**: العقار بطبيعته هو الأصل في العقار، هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف، والأصل في العقار هو الأرض لأنه لا يمكن نقلها من مكان لآخر مع الاحتفاظ بذاتيتها²، قد يكون العقار أرضا زراعية أو أرضا بورا أو منشأة أو مباني أو محاجر أو مناجم.

وينقسم العقار بطبيعته إلى ثلاث أنواع الأرض والنبات والمنشآت.

أ- **1 - 1 الأرض**: تعتبر الأرض عقارا لأنه الشيء الوحيد الذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر مع الاحتفاظ برتابتها، وتشتمل الأرض سطحها دون ما يقام فوق السطح وباطنها بعناصره المختلفة من صخور وأحجار وأتربة³.

أ- **1- 2 الأموال المدمجة في الأرض**: الإدماج هو الذي يضيف عليها صفة العقار، وقد يكون الإدماج بفعل الانسان أو الطبيعة، فإذا زال اندماجه بالأرض زالت عنه صفة العقار، كالمباني والمنشآت و كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول وزروع وأشجار ونخيل.

أ- **2- العقار بالتخصيص**: هو شيء منقول بطبيعته رسده مالكة لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته، ويشترط لاعتبار المنقول عقار بالتخصيص أن يكون:

- **المنقول مملوكا لصاحب العقار**: أي مالك العقار بالتخصيص هو نفسه مالك العقار الأصلي.
- **التخصيص**: هو أن يضع المالك الأصلي المنقول في عقار مملوك له ويخصه لخدمة العقار واستغلاله، ويشترط في التخصيص أن يكون عينيا لا شخصيا لخدمة العقار لا خدمة مالكة، كإستخدام الآلات الزراعية والصناعية.

¹ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 259.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي بيروت، دس ن، لبنان، ص 19.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، المصادر، الإثبات، الآثار، الأوصاف، الانتقال، الانقضاء، دار النهضة العربية، مصر، 1966، ص18.

ب - الحقوق العينية العقارية :

تنص المادة (684) من ق م ق م على أنه : " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".
الحقوق العينية هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطات مباشرة يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته أو أشياء محددة بذاته أو أشياء محددة بذواتها، فيستطيع صاحب الحق بماله من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة¹، وقد تكون هذه الحقوق أصلية كحق الملكية وحق الإنتفاع وحق الإرتفاق... أو الحقوق العينية التبعية كالتأمينات الواردة على العقار كحق الرهن وحق الامتياز والاختصاص .

2 - شروط محل البيع (العقار) :

لم ينص في القانون المدني الجزائري على الشروط الواجب توافرها في الشيء المبيع، لذلك يجب الرجوع إلى القواعد العامة والتي تتمثل في :
أ - أن يكون محل البيع ممكنا :

نصت المادة (93) من ق م ق م على أنه " إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالف للنظام العام او الآداب العامة كان العقد باطلا بطلانا مطلقا"،
أي أن يكون العقار ممكنا وليس مستحيلا²، سواء كانت الاستحالة مطلقة أو نسبية ، ويكون العقار ممكنا إذا كان موجودا أو قابل للوجود مستقبلا، وأن يكون مشروعاً، وأن يكون معينا أو قابل للتعين .

أ-1- أن يكون محل البيع موجودا أو قابل للوجود مستقبلا :

يجب أن يكون المبيع موجودا وقت إبرام عقد البيع أو يكون ممكن الوجود مستقبلا، إذا كان العقار غير موجود أصلا ولا يمكن وجوده في المستقبل اعتبر العقد باطلا بطلانا مطلقا³.
إذا تعاقد الطرفان على إعتبار أن العقار موجود وقت إبرام العقد ثم تبين أن المبيع قد هلك قبل إبرام العقد بقوة قاهرة فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا ، نصت المادة (1/92) ق م على أنه "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا"، إذا لم يوجد المبيع قبل العقد

1 - إسحاق إبراهيم منصور ، مرجع سابق ، ص 291 .

2 - محمد صبري السعدي ، مرجع سابق ، ص 211 .

3 - نبيل إبراهيم سعد ، العقود المسماة عقد البيع ، ط2 ، دار الجامعة الجديدة اسكندرية ، مصر ، 2004 ، ص 120 .

ولا وقت إبرامه وكان المبيع قابلا للوجود أي "شيئا مستقبلا"، واتجهت إرادة الطرفين على هذا الأساس يكون العقد صحيحا إلا إذا تبين أنه لا يمكن وجوده¹.

أ - 2 - أن يكون محل البيع معينا أو قابلا للتعين :

تنص المادة (1/94) من ق م ق م على أنه: "إذا لم يكن محل الالتزام معين بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا"، إذا كان محل عقد البيع عقارا يجب تعيينه تعيينا نافيا للجهالة وذلك ببيان موقعه وأوصافه الأساسية التي تميزه عن غيره، كما نصت المادة (352) من ق م ق م على أنه "يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه".

ب - أن يكون محل البيع مشروعاً :

يجب أن يكون العقار مشروعاً أي يجوز التعامل فيه وهذا ما نصت عليه المادة (96) من ق م ق م على أنه: "إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام، أو الآداب كان العقد باطلاً". يشترط أن يكون محل الالتزام مشروعاً وليس مخالفاً للنظام العام والآداب العامة.

- النظام العام: هو مجموع القواعد القانونية التي قصد منها حماية المصلحة العامة سواء كانت مصلحة إجتماعية أم مصلحة اقتصادية أم سياسية وتتعلق بالمصلحة العليا للمجتمع وتعلو على مصلحة الأفراد².

- الآداب العامة: هي مجموعة من القواعد الخلقية التي تدين بها الجماعة في عصر معين وبيئة معينة، وهي ترجع عادة إلى مجموعة المعتقدات الموروثة والعادات المتأصلة وما جرى به العرف وتواضع عليه الناس، وللدين أثر كبير في تحديد هذه الآداب العامة فكلما اقتربت الحضارة من الدين كلما زادت القواعد المتعلقة بالآداب العامة وكلما ابتعدت قلت القواعد المتعلقة بالآداب العامة³.

ويشترط أن يكون محل الالتزام لا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون. نصت المادة (682) من ق م ق م على أنه: "كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته بحكم القانون يصلح أن يكون محلاً للحقوق المالية".

1 - سي يوسف زهية حورية، مرجع سابق، ص 88.

2 - خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج1، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 09.

3 - نفس المرجع، نفس الصفحة.

والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها وإما الخارجة بحكم القانون فهي التي يجيز القانون أن تكون محلا للحقوق المالية".

ب - 1 - الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها : الأشياء التي لا يمكن التعامل فيها بطبيعتها ولا يستطيع أحد الاستئثار بحيازتها هذا ما نصت عليه المادة (682) من ق م ق على أنه : "...التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها...." هي الأشياء خارجة عن دائرة التعامل كلما استحالت حيازتها كأشعة الشمس أو الهواء.¹

ب - 2 - الأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون : هي الأشياء التي خصصت للغرض الذي وضعه القانون إما لاعتبارات الصالح العام كأن تكون من الأموال العامة باعتبارها عقارات مملوكة للدولة هدفها المنفعة العامة نصت عليها المادتين (688) و(689) من ق م ق من التعامل ببعض العقارات ، حيث لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم ، كما نص القانون على العقارات التي تخرج عن التعامل إذا كان فيها إخلالا بالنظام العام، وحظر التعامل في بعض الأموال لحماية لمصالح خاصة وجدها المشرع جديرة بالاعتبار كمنع التصرف في المال المحجوز عليه.²

ج - أن يكون العقار ملكا للبائع : نصت المادة (397) من ق م ق على وجوب إمتلاك البائع للمبيع وإلا وقع العقد تحت طائلة البطلان واعتبر بيع ملك الغير ، إذا باع شخص شيئا معيناً بالذات وهو لا يملكه، جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع، أما إذا كان البائع غير مالك للمبيع وقت عقد البيع استحال انتقال الملكية منه الى المشتري بمجرد العقد، لذلك يقضي المشرع ببطلان البيع في حالة بيع ملك الغير.³

ثانيا / الثمن :

يعتبر الثمن المحل الثاني في عقد البيع حيث يلتزم المشتري بدفعه مقابل الشيء المبيع (العقار) .

¹ - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 240 .

² - نبيل إبراهيم سعد ، مرجع سابق ، ص 129 .

³ - سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 103 .

1 - تعريف الثمن :

الثمن هو المال الذي يلتزم المشتري بأدائه للبائع لقاء حصوله على المبيع¹ من خلال نص المادة (351) من ق م ق نجد أن الثمن هو مبلغ من النقود يلزم المشتري بدفعه للبائع في مقابل إلتزام هذا الأخير بنقل ملكية المبيع إليه ،فالثمن ركن أساسي في عقد البيع فتخلفه يعرض العقد للبطلان المطلق .

2 - الشروط الواجب توافرها في الثمن :

تتمثل الشروط التي يجب توافرها في الثمن في :

أ - أن يكون الثمن مبلغا نقديا : يشترط في الثمن أن يكون نقديا سوى أن يكون معجلا أو مؤجلا أو أن يكون مبلغا يدفعه دفعة واحدة أو أقساط سواء يدفعه المشتري الذي تلقى الملكية أو يدفعه غيره لحساب المشتري .

ب - أن يكون الثمن معينا أو قابل للتعين : الأصل يتم تحديد الثمن من قبل المتعاقدين مباشرة وهذا طبقا لتطابق الإيجاب والقبول لانعقاد البيع، إذا لم الاتفاق على الثمن مفروضا في البيع بالمزاد العلني².

ج - أن يكون الثمن جديا : يجب أن يكون الثمن جديا وليس صوريا أو تافها لانعقاد البيع أي أن يكون متناسبا مع قيمة المبيع مقدرة بحسب سعر السوق لكن قد يحدث أن يزيد الثمن أو ينقص عن هذه القيمة ولا ينعقد العقد ،وفي البيع بالمزاد العلني يحدد الثمن في جلسة المزادة يحدد المشتري الثمن مع مراعاة ان البائع هو الذي يحدد الثمن الادنى للشيء الذي سيباع بالمزاد ويرسو المزاد على أعلى سعر معروض ويلزم البائع به³.

¹ - محمد يوسف الزعبي ، العقود المسماة ، شرح عقد البيع في القانون المدني ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2006 ، ص 163 .

² - سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 108 .

³ - محمد يوسف الزعبي ، مرجع سابق ، ص 177 .

الفرع الثالث

ركن السبب

يعتبر السبب ركنا من أركان عقد البيع، والذي يتمثل في الدافع إلى التعاقد والغاية من انعقاد بيع العقار بالمزاد العلني .

أولا / تعريف السبب :

لم يعرف المشرع الجزائري السبب في الإلتزام الذي هو نفسه في عقد البيع ، لكن هناك إختلاف فقهي حول تعريف السبب لعدم وجود نص ، فأنصار النظرية التقليدية التي ترجع إلى القانون الروماني التي أخذ بها الفقهاء الفرنسيون وعلى رأسها الفقيه "دوما" يرون أن السبب هو السبب القصدي أو الغرض المباشر¹، وأن سبب الإلتزام هو الغرض المباشر الأول الذي يستهدفه الملتزم من وراء تحمله بالتزامه² ، وتحدد النظرية في العقود التبادلية كعقد البيع سبب إلتزام كل متعاقد هو إلتزام المتعاقد الآخر أي سبب التزام البائع بتسليم المبيع هو التزام المشتري بدفع الثمن وأن سبب الإلتزام يختلف عن الدافع للتعاقد³ ، كما يشترط أنصار هذه النظرية توافر ثلاث شروط في السبب هي وجود السبب وصحته ومشروعيته .

انتقدت هذه النظرية على أنها غير صحيحة وغير منطقية وعديمة الفائدة ، تقف عند الغرض المباشر دون النظر في الدوافع للمتعاقدين ، تمنع من مراقبة مشروعية السبب⁴ . أما النظرية الحديثة في السبب لا تقف عند السبب القصدي أو الغرض المباشر بل تدخل الباعث هو الدافع إلى التعاقد كلما كان متصلا بالمتعاقد الآخر أي كان عالما به أو على الأقل يستطيع أن يعلم به ، ويخضع الباعث لشرط المشروعية حيث يسمح بمراقبة المعاملات من حيث مطابقتها للنظام العام الأخلاقي والأدبي والاقتصادي والاجتماعي...⁵ .

أما موقف المشرع الوطني يظهر من خلال الشروط التي نص عليها في المادتين (97) و(98) من ق م ، حيث يظهر أخذه بالنظرية الحديثة عند اشتراطه مشروعية السبب ، كما أنه لم يتخل عن النظرية التقليدية باشتراطه وجود السبب .

1 - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 246 .

2 - محمد صيري السعدي ، مرجع سابق ، ص 225 .

3 - سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 126 .

4 - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 254 .

5 - نفس المرجع ، ص 258 .

إن السبب هو الغاية المباشرة أو الباعث الدافع للتعاقد، ويجب أن يكون غير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة .

ثانيا / الشروط الواجب توافرها في السبب وإثباتها :

يشترط في سبب عقد البيع أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة حتى ينعقد صحيحاً، سواء كان مذكوراً أو غير مذكور في العقد يجب إثبات شرعيته.

1 - الشروط الواجب توافرها في السبب :

من خلال المادتين (97) و(98) من ق م ق نجد أن السبب في عقد البيع يفترض وجوده أي ذكره أو عدم ذكره في العقد، و أن يكون السبب مشروعاً .

أ - أن يكون السبب موجوداً : ينصرف هذا الشرط إلى السبب القصدي وهو الغاية الذي يقصد الملتزم الحصول عليها، وفي عقد البيع يكون سبب إلتزام كل من البائع بنقل الملكية مقابل الحصول على الثمن من المشتري وسبب إلتزام المشتري بدفع الثمن هو مقابل الحصول على ملكية المبيع من البائع ولذلك فالإلتزام كل من البائع والمشتري مرتبط بالآخر، بحيث إذا تخلف أحدهما عند الإلتفاق فلا ينشئ الإلتزام الآخر وبالتالي لا ينعقد عقد البيع¹.

ب - أن يكون السبب مشروعاً : اهتم المشرع الوطني بمشروعية السبب من خلال المادة (97) من ق م التي نصت على أنه: "إذا التزم المتعاقد سبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلا"، يجب أن يكون السبب الدافع أي الباعث الذي دفع المتعاقدين للتعاقد أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، أما إذا كان الباعث لأحد المتعاقدين غير مشروع وكان يعلم الطرف الآخر بعدم مشروعية الباعث لدى المتعاقد معه كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً، وبالعكس إذا كان الطرف الآخر لا يعلم بعدم مشروعية الباعث لدى المتعاقد معه فلا يكون العقد باطلاً².

2 - إثبات السبب :

نصت المادة (98) من ق م على أنه : " كل إلتزام مفترض أن له سبباً مشروعاً ، مالم يقيم الدليل على غير ذلك، ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورتيه فعلى من يدعي أن للإلتزام سبباً

1 - محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 76 .

2 - نفس المرجع ، ص 77 .

آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه"، إن المتعاقدين غير ملزمين بذكر السبب في عقد البيع، ويفترض المشرع ذكر السبب الحقيقي ما لم يقد الدليل على غير ذلك .

أ - السبب المذكور في العقد : في حالة وجود السبب وذكره في العقد ، يفترض على أن يكون السبب هو السبب حقيقي¹ وليس صورياً، وعلى كل من يدعي الصورية يجب عليه إثبات ذلك ، لقد ألقى المشرع المتعاقد من إثبات وجود السبب ولكن هذا لا يمنع المتعاقد الآخر من الطعن في العقد لعدم وجود السبب أو عدم مشروعيته حتى يبطل العقد .

ب - السبب غير المذكور في العقد : في العقد الخالي من ذكر السبب يفترض أن يكون السبب مشروعاً، ولكن هذه قرينة بسيطة يجوز للمدين إثبات عكسها بجميع طرق الإثبات ولو بالبينة أو بالقرائن²

المطلب الثاني

ركن الشكلية

إضافة إلى الشروط الموضوعية السالفة الذكر وهي التراضي والمحل والسبب، يشترط في بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية وجوب إفراغ العقد في قالب رسمي وتسجيله بمصلحة التسجيل والطابع مع إشهارة بالمحافظة العقارية، وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً، وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال هذا المطلب :

الفرع الأول

الرسمية

القاعدة العامة أن عقد البيع في القانون الجزائري من العقود الرضائية فالعقد شريعة المتعاقدين، ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين الأطراف، لكن المشرع الوطني أوجب على أن يكون عقد بيع عقار و/أو الحقوق العينية العقارية عقداً شكلياً لا يكفي تطابق الإرادتين لانعقاده، وإنما يجب إفراغه في قالب رسمي .

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 185 .

² - علي علي سليمان ، مرجع سابق ، ص 76 .

أولا / تعريف الرسمية:

الرسمية هو قالب الذي يفرغ في العقد ، أو توثيق العقد أي أن يمثل طرفا العقد بين يدي الموثق وذلك من أجل إفراغ التصرف في قالب رسمي وهو يعتبر ركنا جوهريا في التصرف وينجم عن غيابه البطلان المطلق للعقد¹ ، كما نصت المادة (324) من ق م على أن :
" العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو من تلقاه من ذوي الشأن وذلك، طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه"

من خلال نص هذه المادة نجد أن الرسمية تقضي بتدخل أشخاص يؤهلهم القانون الموظف العام أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة كل في حدود اختصاصه وهذا ما يزيد من القيمة القانونية للمحرر وحجية بالغة وبعد بمثابة حماية تامة للأطراف المتعاقد والغير لاسيما مع علمهم مدى خطورة التصرف المقدمين عليه، وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه.²

الأحكام الصادرة عن مختلف الجهات القضائية في عدد من الحالات سندت رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية منها حكم رسو المزاد³ .

الحكم برسو المزاد من الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية ، يجب إخضاعه إلى شكل رسمي إذا كان يتضمن نقل ملكية عقار و/أو حقوق عينية عقارية سواء أكان حقا عينيا أصليا أو تبعا سواء إنشاء أو نقلا أو تعديلا وإلا يكون تحت طائلة البطلان⁴ ، ويجب أن يكون الحكم نهائي و حائز لقوة الشيء المقضي فيه، ولا يجوز الطعن فيه بجميع الطرق العادية أو الغير العادية طبقا للمادة (765) من ق م، ولا يكون سند للملكية طبقا للمادة(762) من ق م إلا بعد إظهاره أمام المحافظة العقارية حتى تكون له حجية في مواجهة الغير، كما نصت

¹ - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2003 ، ص 83 .

² - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات القضائية في التشريع الجزائري ، ط6، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2000 ، ص 142 .

³ - حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات أحدث الأحكام ، ط8 ، دار هومة ، الجزائر ، 2012 ، ص 69 .

⁴ - أنظر المادة (324 مكررا1) من ق م .

المادة (61) من مرسوم (63/76) على أنه : " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"¹.
ثانيا / شروط الرسمية:

نصت المادة(324) من ق م ق م على الشروط التي يجب توافرها في العقد الرسمي تتمثل في:

1 - **محرر العقد** : لا يكتسب العقد الصفة الرسمية إلا اذا كان محررا من طرف شخص مؤهل قانونا، وهم الأشخاص المذكورين في المادة (324) من ق م ق م هم الموظف أو ضابط عمومي أو الشخص مكلف بخدمة عامة .

أ - **الموظف العام** : نصت المادة (04) من الأمر 03-06 على أنه : "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري .
الترسيم هو الاجراء الذي يتم من خلال تثبيت الموظف في رتبته"² .

والموظف العمومي له صلاحية تحرير السندات الرسمية التي تنتوع حسب اختصاص كل واحد منهم ، ويشمل تعريف الموظف العمومي كل أعوان المرسمين في وظيفة عمومية بغض النظر عن الأسلاك التي ينتمون إليها كالقضاة وأعوان الأمن...إلخ .

ولقد ألحق القضاة الشرعيون بالأعوان العموميين حيث جاء في قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 1989/06/03 ما يلي : "حيث أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون ، وطبقا لما استقر الفقه والقضاء عليه تمكين نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين"³ .

كما تثبت هذه الصفة لأمناء الضبط طبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي (08-409)⁴ .
ب - **الضابط العمومي** : هو الشخص الذي يخول له القانون سلطة تصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق كرئيس البلدية بصفته ضابط الحالة المدنية والموثق وكتاب الضبط

¹ - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج ر ، عدد 30 ، الصادرة بتاريخ 1976 /04/13 .

² - الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للتوظيف العمومية ، ج ر ، عدد 46 ، الصادرة بتاريخ 2006 /07/15 .

³ - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 299 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 08-409 المؤرخ في 24 ديسمبر 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية ، ج ر ، عدد 73 ، الصادرة في 28 /12/ 2008 .

لدى المحاكم... الخ¹، تثبت صفة الضابط العمومي للمحضر القضائي طبقاً للمادة (05) من قانون (03/06) المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي وذلك بإعداده للأوراق والمحاضر، كما يثبت لأمناء الضبط هذه الصفة طبقاً للمرسوم (08-409) الذين لهم الحق في رفق الأحكام وتوقيعها وتبليغها وتسليم النسخ منها .

ج - الشخص المكلف بالخدمة العامة: الأشخاص المكلفين بالخدمة العامة هم الخواص الذين يساهمون في تسيير بعض المرافق العمومية كالمحضرين القضائيين والمحامين والموثقين... الخ ، وتتولى السلطة العمومية تعيين هؤلاء غير أنهم يتقاضون أتعابهم من ذوي الشأن أي من المستفيدين من خدماتهم ، ولما كان الأمر يتعلق بتسيير مرافق عمومية تتولى القانون تنظيم هذه المهن وذلك بتحديد المهام ، وشروط ممارسة المهنة والرقابة والتأديب... الخ .

2 - الاختصاص : إضافة إلى توافر الصفة في محرر العقد يجب أن يتقيد بحدود سلطته واختصاصه أي أن يكون مختصاً نوعياً وإقليمياً، وإذا كانت صلاحياته لا تسمح له بمباشرة تحرير العقود الرسمية فلا يمكنه القيام بذلك، وإذا قام بها لا يعتبر العقد رسمياً² .

3- مراعاة الأشكال القانونية في تحرير السند الرسمي : يجب أن تحرر الأوراق الرسمية طبقاً لبعض الشكليات التي نص عليها القانون، وقد اشترط القانون ضرورة وجود بعض البيانات في الورقة الرسمية من أجل صحتها، الحكم برسو المزداد هو من الأحكام القضائية يجب أن يكون وفق الشكل الذي نص عليه القانون في الأحكام القضائية ، وإلا لا يعد من العقود الرسمية .

الفرع الثاني

التسجيل

تخضع الأحكام والقرارات القضائية وعقود الموثقين وعقود الناقلات للملكية إلى إجراءات التسجيل لقانون التسجيل³، حيث يترتب على إغفال هذا الإجراء بطلان التصرف القانوني⁴ .

أولاً / تعريف التسجيل :

هو إثبات كل البيانات الواردة في المحرر الذي يراد شهره في سجل معد لذلك حتى يتيسر

¹ - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 299 .

² - نفس المرجع ، ص 300 .

³ - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل ، ج ر ، عدد 81، الصادرة بتاريخ 1976 /12/18 .

⁴ - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 316 .

لذوي الشأن التعرف على جميع ما ورد في التصرف المسجل¹ .
ثانيا / إجراءات التسجيل:

على أمناء الضبط إيداع الأحكام القضائية وكافة الوثائق المرفقة من النسخ الأصلية والكشوف الإجمالية والملخصات لدى مفتشية التسجيل والطابع، ويجب أن يشمل كل المعلومات اللازمة لتسيير عمل المفتش أثناء إجراء عملية التسجيل².

يقوم أمين الضبط لدى الجهة القضائية التي صدر بها حكم رسو المزاد بتسجيله أمام مصلحة التسجيل والطابع المختصة بملء إستمارة تسلمها إدارة الضرائب مجانا ويجب أن يذكروا فيها ما يلي : تاريخ ورقم الحكم الموجود في الفهرس ألقاب، أسماء الأطراف ومسكنهم، نوع الأحكام، المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم ومبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار مبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية، وتودع هذه الكشوف في نسختين لدى مكتب التسجيل المختص³، وتكون في الآجال المحددة بموجب هذا القانون وذلك خلال شهر من تاريخ صدورها إلى تاريخ إيداعها⁴، ويجب أن تكون مرفقة بالنسخ الأصلية للأحكام ودفع الرسوم المستحقة .

وبعد إيداع الوثائق يقوم مفتش التسجيل بتفحصها ثم التأشير على نسخة الإستمارة وأصول الأحكام بختم المفتشية في شكل دمغة ضريبة (طابع جبائي) على أصل الحكم وتاريخ التسجيل ويكتب مبلغ الرسم من دون الإحتفاظ بصورها والنسخ الأصلية ، ثم يرسل هذه الوثائق إلى كتابة الضبط في أجل أقصاه يومين باستثناء الوثائق المخالفة للتشريع في مادة الطابع والتسجيل طبقا للمادة (182) من قانون التسجيل والهدف من إجراء تسجيل الأحكام القضائية هو مراقبة الحقوق الواجبة على الحكم.

ثالثا / آثار التسجيل:

بمجرد تسجيل الأحكام القضائية أمام مصلحة التسجيل والطابع، يجوز لكتاب الضبط تسليم النسخ التنفيذية للأحكام القضائية ، وبالتالي يصبح حكم رسو المزاد سندا تنفيذيا ،

1 - سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 160 .

2 - أنظر المادة (09) من قانون التسجيل السالف الذكر .

3 - أنظر المادة (153) من نفس القانون .

4 - أنظر المادة (60) من نفس القانون .

وفي حالة عدم تسجيل أمناء الضبط الأحكام القضائية أو التأخير عن التسجيل في الآجال المحددة قانونا يتعرضون لعقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها طبقا للمادة (93) من قانون التسجيل .

الفرع الثالث

شهر حكم رسو المزاد

يعتبر حكم برسو المزاد من الأحكام القضائية الواجبة الشهر أمام المحافظة العقارية المختصة باعتبارها من السندات الرسمية، يجب على أمين الضبط تسجيله لدى مصلحة التسجيل المختصة، ثم قيام المحضر القضائي بقيدها أمام المحافظة العقارية .

أولا / مفهوم الشهر العقاري:

لقد أوجب المشرع الجزائري بشهر التصرفات التي تؤدي إلى نقل ملكية العقار و/أو الحقوق العينية العقارية من شخص لآخر يجب إفراغها في قالب رسمي وإشهارها بالمحافظة العقارية في الآجال القانونية المحددة لها، لهذا سنحاول التعرف على الشهر العقاري والشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري .

1- تعريف الشهر العقاري :

الشهر العقاري هو تكوين بطاقة عقارية لدى المحافظ العقاري في السجل المعد لذلك ، وعن طريقه يعلم الغير الراغبين في التعامل في العقار معرفة كل ما يتعلق بذلك العقار ، وكل الحقوق الواردة عليه¹، لا تنتقل ملكية العقار والحقوق العينية العقارية بالعقد سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا بعد شهرها²، والتسجيل أو القيد أو ما يسمى في القانون الجزائري بالإشهار العقاري³، يتم الشهر العقاري بطريق التسجيل إذا كانت للحقوق العينية الأصلية (حق الملكية والحقوق المنفردة عنها) أو عن طريق القيد بالنسبة للحقوق العينية التبعية، والتسجيل هو إثبات كل البيانات الواردة في المحرر الذي يراد شهره في سجل معد لذلك حتى يتيسر لذوي الشأن

1 - سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 159 .

2 - أنظر المادة (793) من ق م .

3 - مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية ، ط1 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص 30 .

التعرف على جميع ما ورد في التصرف المسجل¹ ، نصت المادة (762) من ق إ م إ على أنه : "... يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال شهرين (02) من تاريخ صدوره " .

والغرض الأساسي من الشهر العقاري هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الثقة في المعاملات العقارية لأن يتم اعلان التصرفات التي ترد على العقارات فلا يخدع إذا اشترى عقار، وشهر التصرفات العقارية يحقق إستقرار الملكية العقارية²، حيث إذا إطمأن الناس إلى ثبوت ملكية العقار لشخص معين فإنهم لا يترددون في التعامل مع هذا الشخص بشأن العقار بالإقدام على شرائه³.

2- **الشروط القانونية الواجب توافرها في حكم رسو المزاد لشهره أمام المحافظة العقارية:** لقد وضع المشرع مجموعة من الشروط الواجب توافرها في حكم رسو المزاد لشهره، فهناك شروط تتعلق بطرفي التصرف تحديدا كاملا وشروط تتعلق بالعقار محل التصرف .

أ- **الشروط القانونية الخاصة بتعيين هوية الأطراف :** لقد نص القانون على البيانات التي يجب توافرها في حكم رسو المزاد والتي تتعلق بشروط تعيين هوية الأطراف والتصديق عليها.

أ - 1 - **البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف :** على المحافظ العقاري التحقق من هوية الأطراف المذكورين في العقود والقرارات القضائية المودعة قصد الإشهار بالمحافظة العقارية، يجب أن تحتوي لزوما على عناصر تعيين هوية الأطراف ، وعبارة الأطراف تتصرف متى كان صاحب حق عقاري عيني يريد التصرف فيه ولا تتصرف إلى الوكيل أو الوصي الشرعي أو القيم فهم مجرد ممثلين للأطراف ، حيث يكون تحديد هويتهم تحديدا دون الحاجة لإظهار جميع عناصر الهوية⁴ ، كما تختلف باختلاف أشخاص الحق سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين⁵.

1 - سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 160 .

2 - محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 87 .

3 - محمد لبيب شنب ومجدي صبحي خليل ، شرح أحكام عقد البيع ، دار النهضة العربية ، بيروت ، القاهرة ، د س ن ، ص 267 .

4 - بواشري بلقاسم ، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص ، فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2013/2014 ، ص 89 .

5 - أنظر المادة (22) من الأمر (74/75) المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر ، عدد 92 ، الصادرة بتاريخ 18/11/1975 .

أ - 2 - عناصر تعيين هوية الأشخاص الطبيعية : حددتها المادة (66) من مرسوم (63/76) والتي تتمثل في : ذكر الألقاب، الأسماء، تاريخ ومكان الولادة، الموطن، مهنة الأطراف وعند اللزوم أسماء زوجاتهم، أو فيما يخص الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي والتصديق عليها مع ذكر أسماء وألقاب وموطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث أو موصى له .

أ - 3 - عناصر تعيين هوية الأشخاص المعنوية : حددتها المادة (63) من مرسوم (63/76) والتي تتمثل في: الشركات بيان هويتها وتسميتها وشكلها القانوني ومقرها ، الجمعيات هويتها وتسميتها ومقرها وتاريخ ومكان تصريحها ، وبالنسبة لل نقابات ذكر هويتها ومقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية .

ب - التصديق على هوية الأطراف : نصت المادتين (64) و(65) من مرسوم (63/76) على وجوب التصديق على هوية الأطراف، سواء كان مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء ،يجب أن تحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف، ويجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وأن عدم وجود هذه التأشيرة يؤدي بالمحافظ العقاري إلى رفض الإيداع ، كما أنه يمكنه أن يرفض الإجراء حتى بعد قبول الإيداع عند كشف وجود غموض أو نقصان أو خطأ¹، لقد حدد المشرع الأشخاص للتصديق على هوية الأطراف بين الوثائق والمستندات يتم الاعتماد عليها في التصديق .

ب - 1 - الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف : نظرا لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الرسمية الخاضعة للشهر وخاصة تلك المتعلقة بالأطراف ، أوكل المشرع مهمة التصديق إلى أشخاص دون غيرهم ، وذلك لما يتوفر عليه من خبرة ودراية في هذا المجال وهم :الموثقون ،كتاب الضبط، قضاة النيابة العامة ، الوزراء ، الولاة ، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية ومحاسبو الخزينة والمحاسبين العموميين².

ب - 2 - المستندات المعتمد عليها في التصديق : تختلف هذه المستندات باختلاف الأشخاص إذا كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية .

¹ - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 167 .

² - أنظر المادة (6/64) من المرسوم (63/76) السابق الذكر .

ب - 2 - 1 - بالنسبة للأشخاص الطبيعية : يتم التصديق على هويتهم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية ، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية ، نسخة مصدقة للعقد أو قرار قضائي يتضمن تعيين ممثل لعديم الأهلية أو المنع أو رفع حالة عدم الأهلية ، التحقق من الإذن أو الحكم القضائي بالنسبة للتصرفات القانونية الواردة على حقوق القصر ...، على الوثائق لا يقل تاريخها عن ستة أشهر في يوم الإجراء كما يجب أن تقدم في آن واحد مع الوثيقة التي يجب شهرها .

ب - 2 - 2 - بالنسبة للأشخاص المعنوية : نصت المادة (3/63) من مرسوم (63/76) على أنه يتم التصديق من طرف الأشخاص المعنوية بالنسبة التي يوجد مقرها في الجزائر بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية أو لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي .

أما الأشخاص المعنوية التي يوجد مقرها خارج الجزائر بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي يمثل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مكان المقر والتي تكون مرفقة بترجمة باللغة العربية والمصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية .

3 - الشروط المتعلقة ببيانات العقار : يشترط في الوثائق الخاضعة للشهر أن تتضمن تعيين العقار تعيينا دقيقا منافيا للجهالة، وإذا لم تحتوي العقود أو الأحكام القضائية على كل المعلومات التقنية المتعلقة بالعقار فإن المحافظ العقاري مخول قانونا برفض الإشهار، هناك شروط مشتركة يجب توافرها في كل العقارات وشروط خاصة ببعض العقارات .

أ - الشروط المشتركة لتعيين كل العقارات : هذه الشروط تتوفر في العقارات الممسوحة يتم تعيين العقار بتحديد نوعه، البلدية التي تقع فيها، تعيين القسم ، رقم المخطط ، المكان المذكور وما يحتوي من مسح الأراضي، وكل تغييرات جديدة على العقار من قسمة نتج عنها تغيير حدود الملكية ماعدا تجزئة المنجزة طبقا لقانون التعمير .¹

ب - الشروط الخاصة ببعض العقارات : هناك شروط خاصة بتعيين العقارات الغير الممسوحة سواء كانت ريفية أو حضرية .

¹ - أنظر المادة (66) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

ب - 1 - الشروط الخاصة بتعيين العقارات الريفية الغير الممسوحة : تتمثل في : تحديد نوع العقار وموقعه ومحتوياته ورقم العقار في المخطط وحدوده إذا ثبت في أصول الملكية السابقة المحتفظ بها على مستوى المحافظة العقارية .¹

ب - 2 - الشروط الخاصة بتعيين العقارات الحضرية الغير الممسوحة : نصت المادة (21) من مرسوم (63/76) على العقارات الحضرية تتمثل عناصر تعيينها في : إسم البلدية ، الشارع ، الرقم من جهة وطبيعة العقار ومساحته من جهة أخرى .²

ج - الشروط الخاصة بتعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة : بالرجوع للمواد (66) و(67) و(68) من مرسوم (63/76) على تعيين العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة .

يجب ذكر المعلومات العامة المتعلقة باسم البلدية ، الشارع ، الرقم ، المساحة وتضاف إليها المعلومات الخاصة في الجدول الوصفي للتقسيم المتضمن في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به والمتضمن للأعمدة التالية : رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج ، الطابق، نوع قطعة الارض، الحصة في ملكية الأرض.³

ثانيا / إجراءات الشهر العقاري :

لقد أوجب القانون على المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إظهاره خلال شهرين من تاريخ صدوره طبقا للمادة (762) من ق إ م إ، وللقيام بالإيداع عليه إتباع الاجراءات التالية :

- تحرير عقد الايداع الذي يتضمن حكم رسو المزاد في أصل ونسختين مع مراعاة الشروط الشكلية للإشهار (تحرير العقد على نسخة نموذج PR6)⁴ .

- يعاد تحرير الحكم كاملا دون نقصان أو زيادة .

- يقوم المحضر القضائي باستدراك العناصر التي لم يتطرق اليها فالحكم كنقص هوية الراسي عليه المزاد أو نقص في هوية العقار أو أصل ملكيته وذلك بعد استشارة القاضي المختص ، ثم

- إيداع حكم رسو المزاد أمام قسم الايداع وعمليات المحاسبية بالمحافظة العقارية المختصة

1 - أنظر المادة (114) من نفس المرسوم .

2 - جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 176 .

3 - نفس المرجع ، ص 177 .

4 - أنظر الملحق رقم (01) .

مكان تواجد العقار مع تسديد الرسم المحدد بـ (1%) من ثمن البيع¹، ثم تسجل في سجل الإيداع المخصص لذلك، على المحافظ العقاري التأكد من جميع المحررات والوثائق الخاضعة للشهر، وإذا اكتشف نقص في الوثائق قرر رفض الإيداع، وفي حالة قبول الإيداع يبدأ في عملية الفحص الدقيق والشامل للعقود والوثائق المودعة وصولاً إلى أسباب تؤدي إلى رفض الإجراء المنصوص عليه في المادة (101) من مرسوم (63/76)، وفي حالة قبول الإشهار يوضع تأشيرة الإشهار على نسخة من العقد تسلم نسخة للمودع، أما النسخة الثانية يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية، والتي تضافي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية والتي تتمثل في التأشير على البطاقة العقارية العينية والذي ينقل إلى الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية الجديدة للعقار.²

ثالثاً / آثار الشهر العقاري:

من خلال المواد (165)، (792)، (793) من ق م نجد أن كل حق الملكية و/أو حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في المجموعة البطاقات العقارية³، فليس للشهر أثر رجعي وذلك طبقاً لنص المادتين (15) و(16) من مرسوم (63/76)⁴.

وحجية الشهر العقاري هو قيمة الشهر كوسيلة لإثبات وضمان الحقوق المسجلة أو المشهورة سواء فيما بين أطراف المحرر المشهر أم في مواجهة الغير⁵ وللتسجيل حجية مطلقة وأثره القاطع في نقل الملكية سواء كان بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير فإذا كان التصرف باطلاً، فهو يصحح عيوب التصرف، وهذه أهم ميزة للتسجيل العقاري إذ يواجه التصرفات المعيبة

¹ - حاشي زهير ونين نبيلة، البيوع العقارية الخاصة في ظل قانون الاجراءات المدنية والإدارية 08-09، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2016/2017، ص 59.

² - كريم فان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، جامعة وهران، الجزائر، العدد الأول، نوفمبر 2012، ص 152.

³ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 100.

⁴ - سي يوسف زهية حورية، مرجع سابق، ص 169.

⁵ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 473.

فيصحها ويؤدي إلى إستقرار الملكية العقارية¹، وأن العقد قبل شهره لا يرتب إلا التزامات شخصية من البائع والمشتري رغم أن البيع يكون موثقا أي محررا في وثيقة من قبل الموظف المختص لتحرير العقود لأن عدم توثيق هذا العقد يجعل البيع باطلا بطلانا مطلقا²، ويبقى ملكية العقار بيد البائع مالكة الأصلي ولا يبقى للمشتري سوى استرداد ثمن المبيع ومبلغ التعويض .

المبحث الثاني

إجراءات البيع بالمزاد العلني

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إجراءات التي يتم بها البيع بالمزاد العلني والخاصة بالبيع الجبرية، كما خص المادة (783) وما يليها من نفس القانون لبيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المملوكة لناقص الأهلية واقتصرت على البيانات الواجب توافرها في قائمة شروط البيع ومرفقاتها وتبليغ الأشخاص المعنوية بها، أما إجراءات البيع فقد تم الإحالة إلى القواعد العامة التي تخضع لها البيوع الجبرية .

وتتم بيع العقار بالمزاد العلني وفقا لإجراءات يجب أن تسبق جلسة البيع وهي تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد وتحرير المحضر القضائي قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار مع تبليغها للأطراف المعنيين لتقديم اعتراضاتهم ، ثم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع والاعلان عليها وتبليغها للمعنيين ، وهناك إجراءات جلسة البيع بالمزاد العلني التي تحدد كيفية إفتتاح الجلسة ثم الشروع فيها إلى حين الفصل فيها بحكم رسو المزاد العلني .

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث من خلال المطالبين التاليين :

المطلب الأول : الإجراءات التمهيدية لجلسة البيع بالمزاد العلني .

المطلب الثاني : بيع العقار بالمزاد العلني .

1 - محمد حسنين، مرجع سابق ، ص 101 .

2 - سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 171 .

المطلب الأول

الإجراءات التمهيدية لجلسة البيع بالمزاد العلني

تسبق جلسة بيع العقار بالمزاد العلني إجراءات تمهيدية نص عليها القانون تتمثل في تحديد الثمن الذي يبدأ به المزاد، وإعداد قائمة شروط البيع ومرفقاتها، وتبليغ الأطراف المعنية به، وهذا ما سنحاول التطرق اليه من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول

تمهيد عقار القاصر للبيع بالمزاد العلني

يجب تحديد الثمن الذي تبدأ به المزايمة وذلك بالاستعانة بنخب خبير لتحديده ، و يقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع مع إرفاقها بالمستندات المطلوبة ، ثم تبليغها للأطراف المعنية لتقديم اعتراضاتهم .

أولا / تحديد الثمن الأساسي للعقار الذي يبدأ به المزاد:

يعتبر الثمن الأساسي للعقار و/أو الحقوق العينية العقارية المعروض للبيع الذي يبدأ به المزايمة شرط من شروط البيع بالمزاد العلني، ولتحديده لابد من الإستعانة بأهل الخبرة ومعرفة الجهة القضائية التي تعين الخبير ومضمون الخبرة .

1 - **تعين الخبير** : يتم تعيين الخبير العقاري بناء على طلب من المحضر القضائي لرئيس المحكمة¹ وذلك لتحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به بالمزاد العلني والقيمة التقريبية في السوق للعقار و/أو الحق العيني العقاري ،سواء كانت جملة أو على أجزاء، يعين بموجب أمر على ذيل العريضة² للقيام بمهامه بعد إيداع أتعاب الخبرة، يجب عليه تقديم تقريره خلال أجل 10 أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره .³

2 - **مضمون الخبرة** : يجب أن تتضمن الخبرة وصفا دقيقا للعقار المعروض للبيع مع تحديد الثمن الأساسي .

1 - أنظر الملحق رقم (02) .

2 - أنظر الملحق رقم(03) .

3 - أنظر المادة (739) من ق إ م إ .

أ - **الوصف الدقيق للعقار** : يجب تعيين العقار و/أو الحقوق العينية العقارية تعييناً دقيقاً ، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا ، كما يحدد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغل¹ .

كما يجب الإتصال ببعض الإدارات كالمحافظة العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري والتأكد من مدى مطابقتها وصف العقار في عقد الملكية المقدم² ، والتغييرات التي طرأت عليها من الرخص المستعملة في تغيير وصف العقار كرخصة البناء والتجزئة ، وإدارة مسح الأراضي للحصول على بيان المعلومات أو مخططات العقارات الممسوحة أو الغير الممسوحة .

ب - **تحديد الثمن الأساسي** : يحدد الخبير العقاري الثمن الأساسي الذي يبدأ به بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني والقيمة التقريبية به في السوق جملة أو على أجزاء ، كما يحدد ثمن العقار حسب الموقع والمساحة إن كانت بناية مسكن أو أرض شاغرة سواء كانت مستغلة حديقة أو غير مستغلة، فيحدد الثمن الأساسي للبناء وحدها والقطعة الأرضية وحدها إذا كانت قابلة للتجزئة ، وإن كان في بيعها معا يحقق أكبر نفع فليكن ذلك³ .

ثانيا / تحرير وإيداع قائمة شروط البيع :

طبقا للمادة (783) من ق إ م إ يتم البيع بالمزاد العلني ناقص الأهلية حسب قائمة شروط البيع التي تودع بأمانة ضبط المحكمة، حيث يقوم المحضر القضائي بإعدادها وتحريرها طبقا للمادة (12) من قانون (03/06)، بناء على طلب من الولي أو الوصي ، كما يجب ارفاقها بمستندات وتبليغ المعنيين بها، ثم يتم إيداعها بالمحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار .

1 - **تحرير قائمة شروط البيع** : قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه⁴ ، كما تعتبر الركيزة الأساسية للبيع العقاري التي تسمح لمن يهيمه البيع أن يعرف ما يخص بالعقار، تتضمن شروط تتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني⁵، وتحرر من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من الولي أو الوصي أو

1 - أنظر المادة (737) من ق إ م إ .

2 - عزوق صونية وعبد الحق كهينة ، مرجع سابق ، ص 12 .

3 - حاشي زهير ونين نبيلة ، مرجع سابق ، ص 31 .

4 - نبيل اسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، مصر ، 2001 ، ص

967 .

5 - أحمد خليل ، أصول التنفيذ الجبري ، الدار الجامعية ، مصر ، 2000 ، ص 428 .

المقدم، وبعدها بصفة مؤقتة وذلك لإمكانية تغيير الشروط الواردة بها بالزيادة أو النقصان حسب الحالة بعد الاعتراض عليها¹ ممن لهم مصلحة في ذلك، يفصل رئيس المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار في هذه القائمة بموجب أمر غير قابل لأي طعن حتى تصبح هذه القائمة نهائية يتم بمقتضاها بيع العقار، ويشترط في تحرير قائمة شروط البيع بيانات أساسية يجب توافرها ومرفقات يجب إرفاقها بها وهي :

أ - البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع² : نصت المادة (737) من ق إ م إ على أنه يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية :

- الإذن الصادر بالبيع الممنوح من طرف قاضي شؤون الأسرة بناء على طلب الولي أو الوصي أو المقدم ، إذا تبين له من البيع وجود الضرورة والمصلحة .
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وأن كان العقار بناية بين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .
- وفي حالة وجود بين الورثة قاصر في العقار المشاع وأراد بيع حصته ، هنا يستلزم استصدار إذن من القاضي للبيع ، حيث لا يوجد نص قانوني يحمي مصالح باقي الورثة من تعسف صاحب الولاية إذا تبين أن هذه الحصة قليلة الأهمية مقارنة مع باقي الشركاء .
- شروط البيع والتمن الأساسي .
- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء .
- بيان سندات الملكية .

في حالة تخلف أحد هذه البيانات في قائمة شروط البيع تكون قابلة للإبطال، ويجوز لكل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات حق التمسك بالإبطال وإلا سقط حقه، وفي حالة إلغائها يمكن إعادة تجديدها على نفقة المحضر القضائي³.

¹ - السعيد قشاشطة ، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المنضمّن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي ، 2014/2015 ، ص 90 .

² - أنظر الملحق رقم (04) .

³ - مسعي محمد يونس ، البيع بالمزاد العلني ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الشركات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرياح ورقلة ، 2016/2017 ، ص 26 .

ب - مرفقات قائمة شروط البيع :

يجب أن ترفق قائمة الشروط مجموعة من المستندات نصت عليها المادة (784) من ق إ م إ تتمثل في :

1 - مستخرج جدول الضريبة العقارية .

2 - مستخرج من عقد الملكية والإذن بالبيع عند الاقتضاء .¹

3 - الشهادة العقارية .

2 - إيداع قائمة شروط البيع : بعد تحرير المحضر القضائي قائمة شروط البيع مع إرفاقها بالمستندات اللازمة، يقوم بإيداعها على مستوى كتابة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل البيع، وفي حالة تعدد العقارات ووقوعها في دوائر اختصاص أكثر من محكمة واحدة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد بها أحد هذه العقارات، ثم يؤشر رئيس المحكمة على محضر الإيداع، ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها .

الفرع الثاني

الإعلان على قائمة شروط البيع

بعد قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها في المحكمة المختصة، يجب عليه القيام بإجراءات التبليغ الرسمي لهذه القائمة مع النشر والتعليق، حتى يتمكن صاحب المصلحة من إبداء الاعتراضات على هذه القائمة ويتم الفصل فيها .

أولا / التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع :

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك، وذلك لتمكين من يهمل الأمر من الحق في الاطلاع على القائمة وإبداء ما يمكنه من أوجه الاعتراض ، ثم يقوم بتحرير محضر التبليغ الرسمي .

1 - الأشخاص الواجب تبليغهم رسميا : حددت المادة (785) من ق إ م إ للمحضر القضائي الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع وهم : الدائنين أصحاب التأمينات العينية ، النيابة العامة وذلك طبقا للمادة (260) من ق إ م إ التي نصت على أنه يجب إبلاغ النيابة

¹ - أنظر الملحق رقم (05) .

العامة في خلال عشرة (10) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة في قضايا حماية ناقصي الأهلية ، كما يجب تبليغ الورثة في حالة امتلاكهم مع القاصر عقار شائع .

2 - بيانات محضر التبليغ الرسمي : يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر التبليغ الرسمي بقائمة شروط البيع¹

يجب أن يتضمن البيانات التالية:²

- تاريخ ايداع قائمة شروط البيع .
- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية .
- الثمن الأساسي المحدد جملة او لكل جزء .
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني .

- إنذار المبلغ لهم الاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة والا سقط حقهم في التمسك بها .

3 - آجال التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع : طبقا للمادة (740) من ق إ م إ فإنه يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ ايداع قائمة شروط البيع .

ثانيا / نشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع:

بعد ايداع قائمة شروط البيع يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة³ وذلك في :

- جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المأمور ببيعه قضائيا أو المأذون ببيعه قانونا .

- وفي لوحة اعلانات بالمحكمة التي سيتم فيها البيع ،وفي لوحة اعلانات البلدية مكان وجود العقار وأي مكان آخر من شأنه أن يجلب أكبر عدد من المزايدين كالساحات والأماكن العمومية أو أي مكان آخر .

¹ - أنظر الملحق رقم (06) .

² - انظر المادة (741) من ق إ م إ .

³ - أنظر المادة (748) من ق إ م إ .

- في باب ومدخل كل عقار من العقارات المأمور ببيعها قضائيا سواء كانت أرضا أو مباني.

ويكون نشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع خلال (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق .
كما يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة .

الفرع الثالث

الإعتراض على قائمة شروط البيع

الإعتراض على قائمة شروط البيع هو الأداة الفنية أو الشكل الاجرائي الذي حدده المشرع للتمسك بتعديل شروط البيع، أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار بادعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الاجراءات أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته او عدم صحته ، جوازه أو عدم جوازه¹ .
لقد حدد المشرع الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض، وتقديم الإعتراض على الدفع بأوجه البطلان أو الملاحظات والاجراءات المتبعة للفصل في الإعتراضات .
أولا / الأشخاص الذين لهم الحق في الإعتراض:

تقدم الاعتراضات من طرف الأشخاص الذين تم تبليغهم بقائمة شروط البيع² والمنصوص عليهم بالمادة (785) من ق إ م إ ولاسيما الدائنين، المالك الحقيقي أو حائز العقار أو المالكين على الشيوخ، النيابة العامة، أما المحضر القضائي حضوره ضروري في حالة الطعن في إجراءات التبليغ والنشر والتعليق لأنه هو من يقوم بالتبليغ الرسمي .
ثانيا / موضوع الإعتراض:

تكون الاعتراضات على قائمة شروط البيع التي تثار في جلسة الاعتراض تتعلق بأوجه البطلان، أو تكون على شكل ملاحظات³ .

¹ - أحمد هندي ، التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، مصر ، 2009 ، ص 481 .

² - أنظر المادة (785) من ق إ م إ .

³ - حمه مرامي ، الحجز التنفيذي ، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار عنابة ، 2009/2008 ، ص198 .

1 - أوجه البطلان : يتم الاعتراض في الإجراءات السابقة على جلسة البيع بالمزاد العلني بالدفع بالبطلان إثر عيوب تتعلق بالشكل أو بالموضوع ، تتعلق العيوب الشكلية في الإجراءات بعدم ايداع قائمة شروط البيع في الميعاد أو إيداعها ناقصة في بياناتها أو مرفقاتها¹ ، كما قد يؤسس البطلان على عيوب المتعلقة بالموضوع تتعلق بالحق الموضوعي كتخلف شروط في أطراف التنفيذ أو صفاتهم أو الحق المطلوب أو المال محل التنفيذ² ، هذه الأوجه تثار بطريق الاعتراض ، ولا يجوز على شكل دعوى أصلية ، إلا إذا كان الاعتراض يتعلق بعيب في إجراءات لاحقة على جلسة الاعتراض .

2 - الملاحظات على شروط البيع : هي كل اعتراض يوجه إلى قائمة شروط البيع بهدف حذف بعض الشروط أو إضافة شروط جديدة أو تعديل القائمة³ ، يجوز لكل ذي مصلحة بإبداء ملاحظات على قائمة شروط البيع ، قد تكون بطلب حذف أحد الشروط من القائمة بسبب مخالفته للنظام العام أو للآداب العامة⁴ ، أو يرد بالقائمة شرط يمنع بعض الأشخاص من المشاركة في المزايمة ، أو إضافة بعض الشروط لأن فيها مصلحة لطالبيها أو تعديل الثمن الأساسي للعقار الذي تنطلق منه المزايمة سواء كان بالزيادة أو النقصان ، والغرض من الاعتراض هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي قد تشوبها سواء في الشكل أو في الموضوع ، وذلك بتغيير وتعديل بعض الشروط بهذه القائمة ، ويكون إبدؤها بدون رفع دعوى

ثالثا / إجراءات الاعتراض:

يتم الاعتراض بموجب عريضة مكتوبة و موقعة مرفقة بالحجج الكافية خلال ثلاث(03) أيام من انعقاد الجلسة وإلا سقط الحق في التمسك به من طرف الأشخاص الذي يجوز لهم تقديم الاعتراض⁵ ، وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها ، وتحدد تاريخ جلسة الاعتراض وساعة انعقادها على محضر إيداع قائمة شروط البيع ، وتعدّد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والمحضر القضائي ، ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات في أجل أقصاه (08) أيام بأمر نهائي غير قابل لأي وجه من أوجه

¹ - أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 483 .

² - حسيان رضا ، الحجز التنفيذي على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، 2012-2013 ، ص 110 .

³ - عبد الحميد الشواربي ، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري ، الفقه ، القضاء ، الصيغ القانونية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2002 ، ص 611 .

⁴ - مسعي محمد يونس ، مرجع سابق ، ص 29 .

⁵ - أنظر المادة (742) من ق إ م ! .

للطعن، وفي حالة عدم تقديم أي إعتراض في الجلسة يؤشر أمين الضبط في السجل الخاص بذلك، ثم يشرع المحضر القضائي في إتباع إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، ويجوز لحائز العقار لسند الملكية بعد إنتهاء الآجال المحددة للاعتراض رفع دعوى ببطلان إجراءات البيع مع استحقاق العقار كله أو بعضه أمام القضاء الاستعجالي أن يفصل في الدعوى في أجل (30) يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، وإذا أحل التاريخ المعين للبيع قبل فصل رئيس المحكمة في الدعوى السالفة الذكر، يجوز لرافع الدعوى طلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة يغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء .

المطلب الثاني

الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزاد العلني

لقد نص المشرع الجزائري على إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني ، هناك إجراءات يجب إتخاذها قبل جلسة البيع بالمزاد العلني تتمثل في تحديد تاريخ ومكان الجلسة مع إخطار المعنيين بها والإعلان عليها، وإجراءات تتخذ أثناء الجلسة وصولا إلى إصدار الحكم برسو المزاد.

الفرع الأول

الإعلان على تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني

يتم بيع العقار بالمزاد العلني بجلسة علنية ، وعليه يتعين تحديد تاريخ ومكان إنعقادها ، وإخطار أصحاب ذوي الشأن بها .

أولا / تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني :

في حالة عدم تقديم أي إعتراض على قائمة شروط البيع يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني من طرف رئيس المحكمة في قائمة شروط البيع، على المحضر القضائي تبليغ الأطراف المعنيين بذلك بمحضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، أما إذا سجل

الإعتراض فإن التحديد المقدم يسقط لذلك يجب تحديده مرة أخرى¹، بناء على طلب يقدمه المحضر القضائي أو أي طرف من الأشخاص المشاركين في بيع العقار²، تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على ذيل عريضة، بعد التحقق من البت في جميع الاعتراضات المقدمة .

1 - إصدار الأمر بتحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني : في حالة عدم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني في قائمة شروط البيع، يجوز للمحضر القضائي أو الأطراف المشاركين في البيع تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع وذلك بموجب أمر لتحديد تاريخ و مكان انعقاد البيع .³

2 - إخطار الأمر بتحديد تاريخ ومكان جلسة بيع بالمزاد العلني : بعد اصدار الأمر بتحديد تاريخ ومكان جلسة بيع بالمزاد العلني، على المحضر القضائي إخطار جميع الأطراف بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة ثمانية (08) أيام قبل انعقاد جلسة المزايمة على الأقل .

ثانيا / الإعلان عن جلسة البيع:

حتى تتعد عملية البيع بالمزاد العلني لابد أن يسبقها إعلان عن البيع لمعرفة الزمان والمكان المحدد للجلسة، وذلك لإعلام الجمهور بالشروط الأساسية عن البيع ودعوة الراغبين في الشراء للحضور والاشتراك في البيع بالمزاد العلني، لا يتحقق علم الناس إلا إذا تحدد موعد المزايمة مسبقا وأعلن عليه بالوسائل التي تتيح للعموم معرفته⁴، يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل مستخرجا من قائمة شروط البيع موقعا منه، ثم يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، قد يكون إعلانا خاصا أو عاما .

1 - الإعلان الخاص عن إيداع قائمة شروط البيع : يتم الاعلان الخاص عن قائمة شروط البيع بإخطار المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمعنيين، النيابة العامة، النائب

¹ - بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند الحاج البويرة، 2013/2014، ص 64.

² - أنظر المادة (747) من ق إ م إ .

³ - أنظر الملحق رقم (07) .

⁴ - بلقاسم محمد أمين، مرجع سابق، ص 65 .

الشرعي للقاصر، ملاك على الشيوخ إن وجدوا بتاريخ وساعة ومكان الجلسة على الأقل، ويتم الاعلان عن الجلسة¹ خلال مهلة (08) أيام قبل انعقاد جلسة المزيدة على الأقل، لكن في حالة عدم تبليغ الأشخاص المعنيين في الميعاد المحدد نجد أن القانون لم يرتب أي بطلان، وإنما يكون الجزاء على ذلك عدم جواز الاحتجاج بالإجراءات على من لم يحصل تبليغه فيكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد في المادة (742) من ق إ م إ وهو ثلاث (03) أيام قبل جلسة الاعتراضات .

2 - الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع : أوجب المشرع المحضر القضائي الاعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني عن طريق النشر والتعليق²، حيث يتم إخبار الجمهور بيوم ومكان البيع لكي يزيد عدد المشاركين في المزيدة والتنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع طبقاً للمادة (749) من ق إ م إ .

وعلى المحضر القضائي تحرير مضمون قائمة شروط البيع في أجل ثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل قبل الجلسة وذلك عن طريق النشر والتعليق في :
- جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المأمور ببيعه قضائياً والمأذون ببيعه قضائياً.

- في باب أو في مدخل العقار محل البيع من العقارات المأمور ببيعها قضائياً أرضاً أو مباني.
- لوحة الاعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع .
- لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد بها العقار .
- الساحات والأماكن العمومية .
- في أي مكان آخر تحتل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزيدين .

كما يمكن 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 ، ويفصل رئيس المحكمة في هذا الطلب يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل للطعن، وفي حالة إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات تكون على نفقة المحضر القضائي، أما في حالة رفض الطلب أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً .

1 - أنظر الملحق رقم (08) .

2 - أنظر الملحق رقم (13) .

ولقد نصت المادة (749) من ق إ م ق إ على البيانات التي يجب أن يتضمنها مستخرج إعلان البيع¹ وهي :

- إسم ولقب أطراف التنفيذ وموطن كل منهم .
 - تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع .
 - الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري .
 - تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني .
 - تعيين المحكمة التي تجري بها البيع أو أي مكان آخر للبيع .
- إذا كان الشخص ناقص الأهلية يجب ذكر إسمه ولقبه ووليه أو الوصي عنه أو المقدم عنه.²

الفرع الثاني

انعقاد البيع بالمزاد العلني

المزايدة إلا دعوى للتعاقد لتقديم العطاءات أو العروض، ويشترط ألا يقل عن الثمن الأساسي الذي أفتتح به المزاد، وألا يقترن عرض المزايدة بأي شرط وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان باطلا ، وألا يقترن عرض المزايدة بأي شرط وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان باطلا ولا يتم البيع إلا برسو المزاد³.
بعد التأكد من صحة الاجراءات التي تسبق جلسة البيع بالمزاد العلني، يأمر رئيس الجلسة بافتتاح المزاد العلني ثم الشروع في المزايدة .

أولا / إفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني:

طبقا للمادة (753) من ق إ م ق إ تجري جلسة البيع بالمزاد العلني بالصورة العلنية تطبيقا لمبدأ علانية الجلسات⁴ ، حيث تجري جلسة المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع ، وتكون في التاريخ والساعة المحددة لذلك ، يأمر رئيس الجلسة بإفتتاح البيع بالمزاد العلني بعد التحقق من حضور

1 - أنظر الملحق رقم (14) .

2 - أنظر المادة (789) من ق إ م ق إ .

3 - بلقاسم محمد أمين ، مرجع سابق ، ص 68 .

4 - أحمد خليل ، مرجع سابق ، ص 319 .

أو غياب الأطراف وهويتهم من الوثائق الرسمية وإتمام اجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق ، ثم التأكد من صحة الإجراءات ثم الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة أمامه ، ويحضر النائب الشرعي للقاصر الولي أو الوصي المأذون له بالبيع والملاك على الشيوخ إن وجدوا والمحضر القضائي وأمين الضبط ، وحضور المزايدين ويشترط في الأشخاص المتقدمين لشراء العقار سواء كان بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة طبقا للمادة (574) من ق م توفر أهلية الإشتراك وأن لا يكونوا ممنوعون من الشراء.

ثانيا / الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني:

بعد أن يتحقق رئيس الجلسة من صحة الاجراءات المنصوص عليها قانونا ومراعاتها يعلن عن الشروع في البيع، ويذكر المزايدين بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية المعروضة للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار(10.000دج) في كل عرض طبقا للمادة (754) من ق م إ ، كما نصت هذه الأخيرة على جلسات المزايدة الأولى والجديدة الثانية والجلسات الموالية .

1 - الجلسة الأولى : تبدأ المزايدة بالمناداة على التمن الأساسي والمصاريف، حيث يشترط أن يكون إفتتاح المزايدة أن لا يبدأ بثمن أقل من التمن الأساسي، وأن يكون عدد المزايدين لا يقل على ثلاث(03)¹، ثم يفتح المجال للأشخاص الراغبين في المشاركة بالمزاد العلني ، ويسجل أمين والمبلغ الذي عرضه انطلاقا من التمن الأساسي الذي ذكره ، ويكون رسو المزاد على من تقدم من الضبط كل ما يدور في الجلسة، حيث يقوم بتدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام إسمه المزايدين بأعلى عرض²، النداء ثلاثة مرات متتالية يفصل بين كل منهم دقيقة واحدة وبعدها ينطق بالحكم برسو المزاد، وعلى الراسي عليه المزاد دفع خمس التمن والمصاريف المستحقة ثم يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، وفي حالة تعذره بالدفع في الأجل المحدد يقوم المحضر القضائي بإعذاره بالدفع خلال أجل خمسة (05)أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على نفقته بعد إستصدار أمر على ذيل عريضة من رئيس المحكمة طبقا للمادة (754) ق م إ .

1 - أنظر المادة (753) من ق م إ .

2 - أنظر المادة (757) من نفس القانون .

وإذا تم إعادة البيع يتحمل الراسي عليه الأول نفقة إعادة البيع والفارق في الثمن إذا بيع العقار بأقل من الثمن الأول ولا تكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

ويتضمن منطوق حكم رسو المزاد بالبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف عن الدفع بالفارق في الثمن طبقا للمادة (760) من ق إ م إ، ثم يأمر رئيس المحكمة المحضر القضائي بإيداع الثمن في حساب بنكي بإسم القاصر ويكون التصرف في المبلغ بموجب استصدار اذن قضائي ووجود سبب جدي لقبول طلب التصرف في المبلغ، أما إذا لم يتوفر النصاب في المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة ، بعد أن يكرر الرئيس المناذاة ثلاث مرات متتالية يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي طبقا للمادة (1/754) من ق إ م إ، يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن (30) يوما ولا يزيد عن (45) يوما من تاريخ التأجيل ويعاد النشر والتعليق وفقا لكيفيات المنصوص عليها في المواد (749) و(750) من ق إ م إ على نفقة طالب التأجيل .

2-الجلسة الثانية : في حالة تأجيل البيع إلى جلسة ثانية من طرف رئيس الجلسة يحدد تاريخها ويعاد التبليغ والنشر والتعليق بنفس الإجراءات، وتكون إجراءات الجلسة الثانية بنفس إجراءات الجلسة الأولى، حيث يواصل الرئيس سير الجلسة إلى أن يرسى المزاد على أحد العارضين .

أما اذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وبغض النظر عن عدد المزايدين ، يقرر الرئيس في هذه الحالة تأجيل البيع إلى جلسة أخرى مع إنقاص بمقدار العشر من الثمن الأساسي ، ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال (30) يوما على الأقل و(45) يوما على الأكثر من تاريخ التأجيل مع إعادة النشر والتعليق .

3 - الجلسات الموالية : نصت المادة (5/754) من ق إ م إ على أن الجلسات الموالية تعتبر الجلسة الأخيرة ، إلا أنها قد تتأجل لأي سبب من الأسباب و بأمر من قاضي الجلسة حسب ما يراه مناسبا ، كما أنه يباع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان بأقل من الثمن .

الفرع الثالث

الحكم برسو المزاد العلني

تختتم إجراءات البيع بالمزاد العلني في جلسة تنتهي باعتماد أعلى عرض لا يزداد عليه ، وتثبت بصدور حكم رسو المزاد ، وهو الحكم الذي يصدره القاضي في جلسة البيع بالمزاد العلني والذي يتم بموجبه تقرير البيع القضائي على الشخص الذي رسا عليه المزاد بأكبر عطاء ¹ .
أولا / الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد :

لقد اختلفت الآراء في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد على أنه حكم قضائي يتبع تطبيق القواعد الخاصة بالأحكام من حيث إجراءات إصداره وفي الشكل والتبليغ وقابليته للطعن مع مراعاة اختلاف فيما إذا كان حكما قضائيا أو أمرا ولائيا أو عقد البيع في الفقه أوفي القضاء أو التشريع .

1-موقف الفقه :

يرى الدكتور محمد حسنين بأن حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة قضائية، بل هو محضر يبين فيه الاجراءات التي جرت بجلسة المزايده ، ويثبت فيه رسو المزاد على أحد المشاركين في المزاد وأن هذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع²، ويرى بعض الفقهاء بأن حكم رسو المزاد هو ليس حكم قضائي لأنه لا يفصل في خصومة قضائية لأن قاضي البيوع الذي يصدر هذا الحكم يتولى مجموعة من الاجراءات القانونية رسمها المشرع يصل في الأخير إلى إيقاع البيع على أحد الأشخاص المشاركين في المزايده ومن ثمة يصدر حكمه فورا في هذه الجلسة وهو حكم رسو المزاد³ .

أما الفقه الفرنسي فيرى بأن حكم برسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية (الاختيارية) إلا من حيث شكله لكونه يصدر عن جهة قضائية وهو يحوز على قوة الشيء

¹ - عزوق صونية وعبد الحق كهينة ، مرجع سابق ،ص 53 .

² - محمد حسنين ، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلة ، ط2 ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، 1986 ، ص 200 ، 201 .

³ - بدوي عبد العزيز ، الحجز العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق ،جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2000 ، ص140 .

المقضي فيه ، وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن .¹

2- موقف القضاء :

لقد اختلفت مواقف الجهات القضائية في مصر وفرنسا والجزائر .

أ - **في القضاء المصري** : استقر قضاء محكمة النقض المصرية على أن حكم رسو المزاد ليس حكما بالمعنى الحقيقي للأحكام الفاصلة في الخصومات القضائية واعتبرته بأنه عقد بيع . حيث جاء في الحكم الصادر في 1976/03/03 على اعتبار الحكم الصادر برسو المزاد ليس حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة ، وإنما هو عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه، ويترتب على ذلك التكييف نفس آثار البيع الاختياري.²

ب - **في القضاء الفرنسي** : اعتبرت محكمة النقض الفرنسية في بعض أحكامها بأن حكم رسو المزاد هو عبارة عن عقد بيع مثله مثل عقود البيع الرضائية الاختيارية³، وأنه ليس له صفة الحكم الفاصل في النزاع بل عقد كباقي العقود قابل للإبطال لعيب في الرضا، وأن للراسي عليه المزاد طلب إبطال المزايمة إذا كان رضاه قد تبين على غلط بسبب المعلومات غير الصحيحة المتعلقة بالعقار والواردة في قائمة شروط البيع .

ج - **القضاء الجزائري**: استقر القضاء الجزائري على أن الحكم برسو المزاد بأنه عمل ولائي لا يحتوي أي منازعة أو مواجهة⁴ وهو ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية ، وإنما هو مجرد بيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه على من رسا عليه المزاد، وهو قرار صادر عن القاضي بما له من سلطة ولائية، وهذا ما ذهب إليه قرار المحكمة العليا تحت رقم (292327) بتاريخ 2003/01/29 مفاده أن الحكم برسو المزاد العلني ليس حكما قضائيا بالمعنى الفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي وهو حكم غير قابل لأي طعن سواء بالطرق العادية أو الغير العادية⁵ .

¹ - أنور طليبة ، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقفية ، المكتب الجامعي الحديث ، مصر ، 1996 ، ص 622 .

² - أنور طليبة ، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز ، المكتب الجامعي الحديث، مصر ، 2006 ، ص 870 .

³ - بدوي عبد العزيز ، مرجع سابق ، ص 144 .

⁴ - حسيان رضا ، مرجع سابق ، ص 147 .

⁵ - المجلة القضائية ، العدد الأول ، لسنة 2003 ، ص 206 .

3 - موقف التشريع الجزائري : يمكن تحديد موقف المشرع الوطني وتحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد من خلال المواد التي جاء بها القانون المدني وقانون الاجراءات المدنية والإدارية وهي :

أ - المادة (600) من ق إ م إ التي نصت على أن : "الحكم برسو المزاد على العقار يعتبر من السندات التنفيذية" .

ب-المادة (1/762) من ق إ م إ التي نصت على أن : "الحكم برسو المزاد هو سند للملكية" .

ج - المادة (360) من ق م التي نصت على أنه : "لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني إلا بمقتضى القانون" .

من خلال هذه المواد يتضح الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد بأنه يعد حكما قضائيا من حيث الشكل ولكنه من حيث المضمون لا يعد عملا قضائيا ، من حيث الشكل يتضمن الحكم برسو المزاد البيانات المألوفة للأحكام القضائية (275) و(276) ق إ م إ ، لكن أضافت المادة (763) من ق إ م إ على البيانات الاضافية التي يجب أن يتضمنها الحكم برسو المزاد ، كما أنه يعد من السندات التنفيذية، يتحول هذا الحكم لسند الملكية بعد إجراء عملية الشهر لدى المحافظة العقارية¹، من حيث الموضوع أن الحكم برسو المزاد يتضمن بيع الأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية هو عبارة عن محضر لإجراءات سابقة على البيع وإيقاع البيع على من رسي عليه المزاد²، لا يتعين أن يكون حكما قضائيا فاصل في الخصومة لأن هذه الأخيرة تكون بناء على دعوى قضائية رفعها أحد الخصوم، وإنما هو قرار يصدره القاضي من سلطة ولائية لأنه لا يفصل في النزاع بل يصدر ليثبت رسو المزاد على صاحب أعلى عرض ، كما أن الحكم برسو المزاد غير قابل لأي طعن طبقا (762) من ق إ م إ .

ثانيا / البيانات الواجب توافرها في حكم رسو المزاد العلني :

يعتبر الحكم برسو المزاد حكم من الأحكام القضائية يجب توافرها على البيانات المألوفة المنصوص عليها في المادتين (275) و(276) من ق إ م إ ، نظرا للطبيعة الخاصة لحكم رسو المزاد أضافت المادة (763) من ق إ م إ مجموعة من البيانات يجب توافرها تتمثل في:³

¹ - عزوق صونية وعبد الحق كهينة ، مرجع سابق ، ص 54 .

² - مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 167 .

³ - أنظر الملحق رقم (09) .

1 - **الديباجة** : الحكم برسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية، حيث يصدر بالديباجة مقدمة الحكم التي نصت عليها المادتين (275) و(276) من ق إ م إ والتي تتمثل فيما يلي :

- يجب أن يشمل الحكم عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب الجزائري".
- الجهة القضائية التي أصدرت الحكم .
- تاريخ النطق به .
- إسم القاضي الذي أجري المزادة .
- إسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم .
- أسماء وألقاب الخصوم وصفاتهم وموطنهم .
- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية .

2 - **الوقائع** : هي عرض موجز للوقائع والاجراءات التي أتبعت في البيع بالمزاد العلني من الإذن بالتصرف ، الأمر بتعيين الخبير العقاري لتحديد الثمن الأساسي، تاريخ إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها وتبليغها للأطراف والنيابة العامة ، وتحديد جلسة الاعتراضات والإشهاد الصادر عن رئيس أمانة الضبط في حالة عدم تسجيل الاعتراضات أمر تحديد تاريخ ومكان وساعة إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني وتاريخ تبليغ ونشر وتعليق الإعلان عن البيع، إجراءات الجلسة والتأجيل وتبليغ المعنيين بها .

3- **تسبيب الحكم** : يجب تسبيب الحكم من حيث الوقائع والقانون¹ وذلك عرض بإيجاز الوقائع وطلبات وإدعاءات الخصوم وأدلة الإثبات التي يستند إليها الحكم والإشارة إلى المواد القانونية المطبقة .

4 - **منطوق حكم رسو المزاد** : يتضمن منطوق الحكم برسو المزاد ما يلي : ذكر إسم الراسي عليه المزاد ولقبه وتاريخ ومكان الولادة و ذكر القاصر والنائب الشرعي له، وتحديد الثمن الذي رسى عليه المزاد والعقار المراد بيعه، مع تحميل الراسي عليه المزاد بالمصاريف القضائية وذلك والحقوق التناسبية والرسم على القيمة المضافة وحقوق التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع والمحافظة العقارية، ثم توقيع القاضي وأمين الضبط .

¹ - أنظر المادة (277) من ق إ م إ .

ثالثا / الآثار المترتبة على حكم برسو المزاد العلني

يترتب على صدور الحكم برسو المزاد عدة آثار أهمها :

1- إلتزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن:

يلزم الراسي عليه المزاد دفع الثمن الذي تم إعتماده وكذلك المصاريف ورسوم التسجيل، كما أوجب القانون دفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة حال إنعقاد الجلسة، ودفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ المزايمة بأمانة ضبط المحكمة .

2- إعادة البيع:

وفي حالة تخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته يجوز إعادة البيع مجددا على ذمته. أ - إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد : يلزم الراسي عليه المزاد أن يدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم حال انعقاد الجلسة، ويدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، فإذا لم يتم بإيداعه كاملا يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام ،وفي حالة عدم دفعه يعاد البيع على ذمته بمزايمة جديدة وحكم جديد وذلك طبقا للمادة (757) من ق إ م إ ، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف عن الدفع بفارق الثمن بين البيع الأول والثاني إن وجد، ويلتزم الراسي عليه المزاد بتسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية.

ب-إعادة بيع العقار لمن يعرض زيادة تتجاوز السدس 6/1 : أجازت المادة(760) من ق إ م إ لكل شخص أن يتقدم للمحكمة سواء بعد رسو المزاد الأول أو الثاني خلال ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، أن يعلن رغبته في إعادة بيع العقار بعرض يتجاوز سدس عن ثمن البيع ، مع تحمل كافة المصاريف ،وتقديم تعهد كتابي بأن يكون الراسي عليه المزاد إذا لم يتقدم أحد بعرض أفضل ،ويترتب عليه إعادة إجراءات المزايمة والنشر والتعليق طبقا لنص المواد (749) إلى (757) من ق إ م إ، ويهدف المشرع من إعادة البيع هذه الزيادة بغرض بيع العقار بأعلى ثمن رعاية لمصلحة القاصر .¹

3- إنتقال ملكية العقار للراسي عليه المزاد:

طبقا للمادة (762) من ق إ م إ فإن الحكم برسو المزاد هو سندا للملكية ، يترتب عليه انتقال ملكية العقار ونقل كل حقوق التي كانت على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية

¹ - السعيد قشاشطة ، مرجع سابق ،ص 113.

المباعة بالمزاد العلني وكذلك الإرتفاقات العالقة بها، من المالك إلى الراسي عليه المزاد المالك الجديد بنفس الحالة التي كان عليها هذا العقار.

4- قيد الحكم برسو المزاد:

بعد صدور الحكم برسو المزاد يجب قيده من طرف المحضر القضائي بالمحافظة العقارية الواقعة في دائرة إختصاص موقع العقار¹ من أجل إشهارة، وذلك خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره طبقا للمادة (762) من ق م إ ، وذلك حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد، ويتم تنفيذ هذا الحكم دون سعي من الراسي عليه المزاد بل يتم جبرا على الأطراف . ولا يعتبر حكم رسو المزاد سند الملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد ، إلا بعد القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية لأن التصرفات الواردة على العقار لا يرتب آثارها ومنها نقل الملكية إلا بعد التسجيل والشهر².

5- عدم ضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني:

نصت المادة (385) من ق م على أنه : "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية، ولا البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد ."

والغاية من تقرير مبدأ عدم ضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني هو أن البيع القضائي يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء، مما يكفل الكشف عن عيوب البيع فضلا عن الرغبة في استقرار البيع القضائي³.

6- الطعن في حكم رسو المزاد :

نصت المادة (765) من ق م إ على أنه لا يجوز الطعن في الحكم برسو المزاد لا بالطرق العادية أو الغير العادية ، لأن الطعون السالفة الذكر خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات القضائية، وبما أن حكم رسو المزاد من الأعمال الولائية وليست القضائية فلا تنطبق عليها هذه الطعون، لكن تخضع هذه الأحكام للقواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية ، وذلك بجواز الطعن فيها بدعوى أصلية تسمى (دعوى البطلان المبتدأة) في المحكمة التي وقع البيع أمامها⁴، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها

1 - أنظر المادة (774) من ق م إ .

2 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط 6 ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ، ص 65 .

3 - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 317 .

4 - مسعي محمد يونس ، مرجع سابق ، ص 43 .

رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29 حيث أقرت أنه "لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكماً قضائياً، بل قراراً ولائياً صادراً في شكل حكم قضائي وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة، والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه"¹.

¹ - السعيد قشاشطة ، مرجع سابق ، ص 119 .

الفصل الثاني

الحماية القانونية للقاصر في إجراءات بيع العقار

الفصل الثاني

الحماية القانونية للقاصر في إجراءات بيع العقار

يعتبر بيع العقار من أخطر التصرفات التي يمكن أن تؤثر بشكل سلبي على القاصر لأنه يترتب عليه نقل الملكية، لذلك وجب الاحتياط بشأن هذا التصرف والنتائج المترتبة عليه ، وحماية للأموال العقارية للقاصر أوجب المشرع على القاضي رقابة التصرفات التي يقوم بها القاصر أو نائبه الشرعي سواء كان الولي أو الوصي ، ويمكن تصنيف هذه الرقابة من حيث نطاقها الزمني إلى رقابة قبلية تسبق ممارسة هذه التصرفات أو ورقابة بعدية تكون بعد ممارستها، كما قد تكون هذه التصرفات صحيحة أو باطلة بطلانا مطلقا أو قابلة للإبطال بعد الإجازة .

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل في المبحثين التاليين :

المبحث الأول : الرقابة القضائية على إجراءات البيع .

المبحث الثاني : حكم التصرفات الصادرة عن القاصر والنائب الشرعي .

المبحث الأول

الرقابة القضائية على إجراءات البيع

منح المشرع الوطني لقاضي شؤون الأسرة حق رقابة الأعمال والتصرفات التي يقوم بها القاصر أو نائبه الشرعي وذلك حماية لأموال القاصر، وقد تكون رقابة قبلية بالحصول على الإذن بالتصرف من طرف القاضي في التصرفات المقيدة بالإذن القضائي حتى يكون على علم بها ولا ينفرد النائب الشرعي للقيام بها ولا تتعرض أموال القاصر للضياع بسبب الإهمال أو سوء التسيير، كما تكون رقابة بعدية بعد ممارسة هذه التصرفات وتتمثل في سلطة القاضي في حالة تجاوز النائب الشرعي حدود النيابة الشرعية أو تعارض مصالح القاصر مع مصالح النائب الشرعي .

وهذا ما سنحاول التطرق اليه من خلال هذا المبحث في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : الرقابة القضائية قبلية على إجراءات البيع .

المطلب الثاني : الرقابة القضائية البعدية على إجراءات البيع .

المطلب الأول

الرقابة القضائية قبلية على إجراءات البيع

لقد أوجب المشرع الوطني ضرورة الحصول على الإذن في بعض التصرفات التي يقوم بها القاصر أو نائبه الشرعي نصت عليه المادة (2/88) من ق أ بأنه : "وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية : 1- بيع العقار" ، وباعتبار البيع من أعمال التصرف التي تمتاز بخطورة على أموال القاصر، جعل القانون هذا الإذن وسيلة للرقابة على هذه التصرفات وحماية أموال القاصر وضمان حقوقه الأمر الذي يستدعي التطرق إلى مفهوم هذا الإذن وإجراءات إصداره .

الفرع الأول

مفهوم الإذن بالتصرف

على القاصر أو نائبه الشرعي قبل بيع العقار الحصول على الإذن بالتصرف من القاضي المختص وذلك متى توافرت فيه الشروط اللازمة لذلك ، ولهذا وجب علينا التعرف على الإذن بالتصرف والشروط التي يجب توافرها وكيفية الحصول عليه .

أولا / تعريف الإذن بالتصرف:

الإذن بالتصرف هو إذن يصدره القاضي لمباشرة التصرف في عقار القاصر بالبيع ، يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي التي يباشرها بما له حق الولاية وباعتباره واحدا من ولاية الأمر الذين يملكون توجيه الناس، والسيطرة عليهم لتحقيق مصلحة المجتمع ومن هنا جاءت تسميتها بالأعمال الولائية لأنها تسند إلى ولاية القاضي¹، والإذن هو إجراء شكلي وضعه المشرع لصاحب الولاية ليمنعه من إبرام التصرف حتى يلجأ للقضاء ليصرح له بذلك، يرمي الإذن لحماية الأشخاص عديمي الأهلية أو ناقصيها، كما يعد إجراء وقائي ضد التصرفات غير المجدية والمتسرعة للأولياء، حيث يلزم الوصي أو المقدم الاستئذان قبل التصرف في أموال القاصر لإجازتها لأن حماية أموال القاصر من النظام العام².

ثانيا / الشروط الواجب توافرها في الإذن القضائي:

نصت المادة (89) من ق أ أن : "على القاضي أن يراعي في الإذن حالة الضرورة والمصلحة وأن يتم بيع العقار بالمزاد العلني"، من خلال نص هذه المادة نجد أنه هناك شروط يجب على القاضي مراعاتها عند تفحصه في طلب الإذن بالتصرف تتمثل في حالة الضرورة والمصلحة وأن يتم بيع عقار القاصر في المزاد العلني .

1- توفر حالة الضرورة : يشترط لجواز بيع عقار القاصر وجود حاجة أو ضرورة، لذلك اتفق الفقهاء على عدم جواز بيع الولي عقار القاصر لغير حاجة أو ضرورة، واختلفوا في إلزام الولي

¹ - سميحة حنان خوادجية ، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري ، مجلة الشريعة والاقتصاد ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ، العدد 12 ، ديسمبر 2017 ، ص 150 .

² - نفس المرجع ، ص 151 .

بذكر السبب الموجب للبيع ففريق منهم أيد الإلزام والفريق الآخر لم يقبل به إذا توافرت في الأب شروط الولاية على المال وانتفت موانعها.¹

2- توفر المصلحة : لمنح الاذن بالتصرف يجب توافر المصلحة ، ومفهوم المصلحة يظهر حسب الظروف الاجتماعية والثقافية والاقتصادية التي تؤثر في تحديد معناها نظرا لصعوبة حصرها ، لذلك سنعرف المصلحة من الجانب اللغوي والشرعي ثم القانوني .

والمصلحة لغة تعني المنفعة أو كل ما يتعاطاه الإنسان من الأعمال الباعثة على النفع تسمى المصلحة أو فيها نفع سواء كان بالجلب وتحصيل الفوائد أو بالدفع كاستبعاد المضار ، أما من الجانب الشرعي عرفها الأستاذ الغزالي عبارة في الأصل عن جلب المنفعة أو دفع المضرة ونعني بالمصلحة المحافظة على مقصود الشرع الخمس 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.²

أما القانون الجزائري وظف مفهوم المصلحة في عدة مواضع، اعتبر المشرع في النيابة الشرعية تعارض مصلحة القاصر مع مصلحة الولي سببا لتعيين متصرف خاص 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 بإقتراح المعايير التي تساعد في تقدير المصلحة وتواجدها من عدمه، وهذا التوجه سديد لأن مفهوم المصلحة بطبيعته نسبي ومتغير ومتطور حسب الأزمنة والمجتمعات، ولهذا يترك للسلطة التقديرية للقاضي بعد تأكده من مراعاة مصلحة القاصر يصدر الولي الإذن.³

3- البيع بالمزاد العلني : حماية للأموال العقارية للقاصر ألزم المشرع على أن يتم بيع عقار القاصر قضائيا بالمزاد العلني.⁴

1 - سميحة حنان خوادجية ، مرجع سابق ، ص 153 .

2 - نفس المرجع ، ص 154 .

3 - نفس المرجع ، نفس الصفحة .

4 - أنظر المادة (783) من ق إ م إ .

كما أنه 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 طبقاً للمادة (385) من ق م .

الفرع الثاني

كيفية الحصول على الإذن بالتصرف

لقد بين المشرع الوطني الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على الإذن بالتصرف والجهة المختصة بمنحه، أما إجراءات الحصول عليه نظمها من خلال المواد التي جاء بها قانون الاجراءات المدنية والإدارية .

أولاً / أصحاب الصفة في الحصول على الإذن بالتصرف:

الأشخاص الذين يجوز لهم طلب الحصول على الإذن بالتصرف هم : القاصر والولي والوصي .

1- القاصر : نصت المادة (84) من ق أ على أنه : " للقاضي أن يأذن لمن يبلغ سن التمييز في التصرف جزئياً أو كلياً في أمواله ، بناء على طلب ممن له مصلحة ، وله الرجوع في الإذن إذا ثبت لديه ما يبطل ذلك . " ، من خلال نص هذه المادة حتى يؤذن للقاصر بالتصرف في أمواله كلها أو جزء منها يجب توافر الشروط التالية :

أ - أن يبلغ القاصر سن التمييز أي بلوغه ثلاث عشرة سنة ولم يبلغ سن الرشد تسعة عشرة (19) سنة .¹

ب - أن يقدم الإذن للقاصر بالتصرف أمام قاضي شؤون الأسرة من طرف كل شخص له مصلحة في تصرف القاصر بأمواله والذي يكون إما وليه أو وصيه بإعتبارهما أصحاب الشأن في رعاية القاصر و أمواله .

ج - أن يظهر في القاصر علامات القدرة وحسن التصرف ويرفع تقدير ذلك إلى القاضي الذي يجب أن يقوم بإجراء تحقيق كاملاً حتى يتأكد من قدرة وإستعداد القاصر لمباشرة تلك التصرفات

¹ - أنظر المادة (42) من ق م .

مراعيًا في ذلك بعض الإعتبارات لأنه ليس كل شخص بالغ سن التمييز قادرا على تحمل ما يتحمله الشخص الراشد.¹

2- الولي : طبقا لنص المادة (2/88) من ق أ على الولي طلب الإذن بالتصرف قبل بيع العقار المملوك للقاصر الذي في ولايته، لأنه هو الذي يحرص على تولي حماية المصالح المالية للقاصر، لذلك يوجب إخضاعها لرقابة القضاء من خلال الإذن القضائي المشروط في بعض الأعمال والتصرفات التي يباشرها الولي وتتمثل الرقابة السابقة في ضرورة حصول الولي على الإذن القضائي لمباشرة بعض التصرفات والأعمال ذات الأهمية.²

3- الوصي : يخضع الوصي لنفس أحكام الولي طبقا للمادة (95) من ق أ، ويعتبر من الأشخاص الذين يشترط حصولهم على الإذن قبل بيع عقار القاصر الذي في وصايته مهما كانت قيمة العقار، خلافا للمشرع المصري والمغربي فالمعيار في اشتراط إذن بالتصرف هو قيمة العقار في حد ذاته ، أين جعل المشرع المصري اشتراط الإذن للأب للتصرف في العقار إذا تجاوز قيمته ثلاثمائة (300) جنيه، لكن نجد أن هذا لا يحقق حماية فعالة للقاصر لأنه يستطيع الولي أو الوصي التحايل على القانون مما يجعل إجراء بالتصرف على دفعات لذلك وجب تقييد هذا الحق يكون في دفعة واحدة³، بينما الوصي والجد فهما ملزمان بهذا الإذن مطلقا هو قيمة العقار في حد ذاته .

أما المشرع المغربي يجب أن تكون قيمة العقار المراد بيعه يتجاوز عشرة آلاف (10.000) درهم بالنسبة للوصي والمقدم بينما الأب يخضع لإذن القضاء في بيع العقار إذا بلغت الثروة الاجمالية للقاصر مائتي ألف درهم طبقا للمادة (2/271) من مدونة الأسرة المغربية.⁴

ثانيا / الجهة المختصة بمنح الإذن بالتصرف:

على القاصر أو نائبه الشرعي تقديم طلب الحصول على الإذن بالتصرف إلى الجهة المختصة

¹ - غربي صورية ، حماية الحقوق المالية للقاصر في قانون الأسرة الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، 2014 - 2015 ، ص 160 .

² - عليواش هشام ، اشتراط الإذن القضائي في تصرفات الولي على المال في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات ، جامعة البليدة 2 ، العدد التاسع ، أوت 2016 ، ص 53 .

³ سميحة حنان خوادجية ، مرجع سابق ، ص 151 .

⁴ عليواش هشام ، مرجع سابق ، ص 56 .

نوعيا وإقليميا والتي تتمثل في :

أ - الإختصاص النوعي : لم ينص المشرع عن القاضي المختص بمنح الإذن في القواعد الموضوعية المتعلقة بقانون الأسرة، وإنما المواد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والادارية ، حيث نصت المادة (424) من ق إ م إ على أنه : "يتكفل قاضي شؤون الأسرة على الخصوص بالسهر على حماية مصالح القاصر"، وبالتالي قاضي شؤون الأسرة هو القاضي المختص نوعيا بمنح الإذن القضائي باعتباره يسهر على حماية أموال القاصر .

حتى لو كان من الأجدر أن يمنح الإذن من طرف رئيس المحكمة بإعتبار هذا الإذن من الأعمال الولائية التي يختص بها ، لكن أجابت المادة (479) من ق إ م إ على أنه : "يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا والمتعلق ببعض تصرفات الولي من قبل قاضي شؤون الأسرة، بموجب أمر على عريضة". وقاضي شؤون الأسرة بذلك هو المختص بمنح ترخيص للولي في بعض التصرفات، وهنا مسألة أخرى مهمة تتمثل في التنازع الايجابي الذي يمكن أن يحصل بين القضاة حيث اعتبر قاضي شؤون الأسرة هو القاضي المختص بمنح الإذن ،في حين تمنح المادة (511) من ق إ م إ الاختصاص في المسائل العقارية للقاضي العقاري وعليه فإنه في حالة ما رفعت قضية تتعلق بالتركة وكان القاصر أحد ورثتها فإن ذلك سي طرح إشكالية إختصاص القاضي العقاري أو قاضي شؤون الأسرة¹.

ب - الإختصاص الاقليمي : تنص المادة (426) من ق إ م إ على أنه : "تكون المحكمة المختصة اقليميا في موضوع الولاية بمكان ممارسة الولاية"، كما أضافت المادة (464) من ق إ م إ على أنه : "يوول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها مكان ممارسة الولاية على أموال القاصر".

من خلال المادتين نجد أن القاضي المختص إقليميا لمنح الإذن بالتصرف في أموال القاصر هو مكان المحكمة التي يقيم فيها الولي والقاصر أي مكان ممارسة الولاية .

ثالثا /إجراءات الحصول على الإذن :

تخضع إجراءات صدور الإذن بالتصرف للقواعد العامة في إجراءات إستصدار الأوامر على العرائض التي نصت عليها المادة (311) من ق إ م إ، حيث تقدم عريضة من طرف الشخص الذي يعنيه الإجراء المطلوب ، أي بطلب من الولي أو الوصي إلى رئيس الجهة القضائية

¹ - غربي سورية ، مرجع سابق ، ص 217 .

يوجه طلب الإذن بالتصرف إلى قاضي شؤون الأسرة طبقاً للمادة (479) من ق إ م إ يتم منح هذا الإذن بموجب إستصدار أمر على عريضة¹، تكون معللة من نسختين متطابقتين تتضمن الوقائع والأسانيد مشفوعة بالوثائق والمستندات المدعمة لها والمحتج بها كما يتم الفصل في الأمر خلال ثلاثة أيام (03) التالية من تاريخ إيداعه².

وفي الواقع العملي يتم منح الإذن بالتصرف بتوافر الوثائق التالية³ :

- 1 - طلب خطي من ولي القاصر .
- 2 - شهادة ميلاد القاصر .
- 3 - الفريضة إذا كان الولي متوفياً .
- 4 - وثيقة تثبت الشيء المراد التصرف فيه .
- 5 - دفع رسم قدره 5000 دج .
- 6 - طابع جبائي بقيمة 20 دج .

بناء على عريضة الطلب ومحتواها والوثائق والمستندات المرفقة بها يصدر القاضي المعني الأمر كما يجب عليه أن يراعي في الإذن حالة الضرورة والمصلحة، ومن ثمة يتعين عليه إما الإستجابة للطلب أو رفضه وفي كلتا الحالتين على القاضي تسبيب أمره تسبيبا كافيا، ثم يصدر الأمر في نسختين نسخة تسلم للمعني والنسخة الثانية تحفظ ضمن أصول الأوامر على العرائض بأمانة ضبط الجهة القضائية المعنية .

تنص المادة (312) من ق إ م إ على أن : "في حالة الإستجابة إلى طلب يمكن الرجوع إلى القاضي الذي أصدر الأمر للتراجع عنه أو تعديله وفي حالة عدم الإستجابة يكون الأمر بالرفض قابلا للإستئناف أمام رئيس المجلس القضائي .

يرفع الإستئناف خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الأمر بالرفض .

يجب على رئيس المجلس القضائي أن يفصل في هذا الاستئناف في أقرب الآجال .

لا يخضع هذا الإستئناف للتمثيل الوجوبي بمحام .

تحفظ النسخة الثانية من الأمر ضمن أصول الأحكام بأمانة ضبط الجهة القضائية المعنية."

¹ - أنظر الملحق رقم (05) .

² - بريارة عبد الرحمان ، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية (09/08) المؤرخ في 23 فيفري 2008 ، ط1 ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009 ، ص 235.

³ - غربي صورية ، مرجع سابق ، ص 217 .

في حالة رفض الطلب يخول للطالب حق الإستئناف في الأمر بالرفض قد ينصب على كامل طلباته أو جزء فقط من الأمر، ويرفع الإستئناف بموجب عريضة من نسختين متطابقتين تكون معللة مع ذكر الوقائع والأسانيد المرفقة بأمر الرفض مع الوثائق والمستندات المحتج بها، خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدور الأمر بالرفض أمام رئيس المجلس القضائي دون أن يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام.¹

المطلب الثاني

الرقابة البعدية لبيع عقار القاصر

يعتبر القاصر قاصرا عن ممارسة التصرفات القانونية بنفسه، لا يميز ما فيه مصلحته نظرا لعدم إكتمال عقله ورشده، وتركه يتصرف في أمواله يجعله عرضة لخسارتها، ولهذا شرع القانون النيابة الشرعية للمحافظة على أموال القاصر وحماية حقوقهم يخضع لها وجوبا وفقا لأحكام القانون ونظام ترشيد القاصر المميز للقيام ببعض التصرفات التي يشترط فيها الإذن بالتصرف، لكن على القاصر ونائبه الشرعي ممارستها في حدود هذا الإذن، وإلا اعتبرت تجاوزات مخالفة للقانون .

الفرع الأول

الرقابة البعدية على القاصر

حماية للأموال العقارية للقاصر يسهر قاضي شؤون الأسرة على رقابة تصرفات القاصر المأذون به أو المرشد والإشراف عليه حتى يكون للقاضي بذلك القدرة على معرفة كل التصرفات التي يقوم بها وحمايته من مخاطر هذه التصرفات وتتمثل هذه الرقابة في :

أولا / الرجوع عن الإذن أو الحد منه:

طبقا لنص المادة (84) من ق أ يجوز للصبي المميز طلب الإذن بالترشيد للتصرف الجزئي أو الكلي في أمواله، والهدف من ترشيد القاصر هو إعداده لتولي الإدارة والإطمئنان إلى قدرته

¹ بريارة عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 235.

على حسن القيام عليها¹، وإذا أساء القاصر المرشد التصرف في أمواله أو قامت أسباب يخشى معها من بقاء الأموال في يده أو عدم تنفيذه لإلتزاماته، ولاحظ المشرع أن ادراك الصبي في هذه الفترة لا يزال غير مكتمل ناقص الأهلية وقد يقع نتيجة ذلك في هفوات تلحق به خسائر مالية كبيرة فأعطى للمحكمة حق سلب الإذن الممنوح له والرجوع فيه أو الحد منه حسب الظروف، وبذلك يعود ماله الى الخضوع لنظام النيابة الشرعية .

وحق الرجوع عن الإذن أو الحد منه سلطة يختص بها القاضي لا غير حتى وإن كان مصدر الإذن هو الولي بإستثناء قانون الولاية على المال المصري الذي منح الولي أيضا، حق الرجوع عن الاذن الذي يصدره هو من خلال المادة (54) من تقنين الولاية على المال المصري . والرجوع عن الإذن أو الحد منه أمر جوازي للمحكمة ومترك لتقديرها فلها السلطة المطلقة في تقدير مدى سوء تصرف القاصر في أمواله ومدى خطورة ترك هذه الأموال بين يديه فإن لم يستطع القاصر القيام بهذه الصلاحية أو لم يتم الإطمئنان إلى قدرته على الإدارة والتصرف في أمواله يتم سلب الإذن أو الحد منه .

ثانيا / تقديم القاصر حسابا سنويا للمحكمة:

يجب على القاصر المرشد المأذون بإدارة بعض أو كل أمواله تقديم حسابا سنويا عن هذه الادارة للمحكمة فهذا الإلتزام يعتبر كآلية لحماية أموال القاصر المرشد ووسيلة فعالة لرقابة تصرفات القاصر المأذون به أو المرشد والإشراف عليه حتى يكون للقاضي بذلك القدرة على معرفة كل التصرفات التي يقوم بها على أمواله².

يسمح للقاضي متابعة كل التصرفات التي يقوم بها القاصر وبالتالي حمايته من مخاطرها على الأموال التي يقوم بالتصرف فيها، إلا أن المشرع الجزائري لم ينص على إلزام القاصر المرشد بتقديم حساب للقاضي في فترة ترشيده رغم ان المادة (424) من ق إ م إ، ألزمت قاضي شؤون الأسرة بالسهر على حماية مصالح القاصر، خصوصا وأنه رغم اعتبار القاصر المرشد كامل الأهلية في التصرفات التي يقوم بها إلا أنه لازال ناقص الأهلية لم يبلغ سن الرشد القانونية

¹ - قوادري وسام، حماية أموال القاصر على ضوء التقنين المدني وتقنين الأسرة، دراسة نقدية تحليلية مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة ألكلي محند أولحاج البويرة، 2013 /06/29، ص89 .

² - قوادري وسام، مرجع سابق، ص 88 .

ويخشى عليه من تضييع أمواله إذا لم يكن قادرا على تحمل المسؤولية ، وقد أخذ بهذا الاجراء-
تقديم حساب سنوي- تقنين الولاية على المال المصري في المادة (58) منه التي تنص :
" على المأذون له بالإدارة أن يقدم حسابا سنويا يأخذ عند النظر فيه رأي الوصي " .

الفرع الثاني

الرقابة البعدية على النائب الشرعي

ويمكن دور القاضي في رقابة النائب الشرعي للقاصر بحظر قيامه ببعض التصرفات التي تستوجب الإذن بالتصرف التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك جميع التصرفات المقررة لحق من هذه الحقوق ، وعلى النائب الشرعي الإلتزام بحدود هذا الإذن وإذا قام بمباشرة هذه التصرفات يكون متجاوزا حدود نيابته ، وفي حالة عدم حصوله على هذا الإذن يجعل تصرفه غير نافذ في حق القاصر لإنتفاء النيابة، كما للقاضي سلطة وقف النيابة الشرعية في حالة تعارض مصالح القاصر مع مصالح النائب الشرعي.

أولا / الرقابة البعدية على الولي:

على الولي عند إبرامه للتصرفات القانونية التزام بالحدود التي رسمها له القانون وإلا كان هذا التصرف متجاوزا لسلطاته، وللمحافظة على أموال القاصر فقد منح المشرع للقاضي سلطة تقرير الجزاءات على هذه التجاوزات تتمثل في :

1- سلطة القاضي عند تجاوز الولي حدود الاذن بالتصرف : تتمثل سلطة القاضي عند تجاوز الولي حدود الإذن بالتصرف في توقيع الجزاء على هذه التصرفات المتجاوزة لحدود ولايته وتحديد المسؤولية المدنية للولي عن أعماله .

أ - جزاء تصرفات النائب الشرعي المتجاوزة لحدود نيابته : قد يباشر الولي تصرفات خارج الحدود التي وضعها القانون أو يقوم بعمل من الأعمال التي يستوجب الحصول على إذن من المحكمة أو يتم الحصول عليه بعد هذا العمل المتجاوز لحدود النيابة الشرعية .

وبالرجوع إلى القواعد العامة فالجزاءات التي يقررها القاضي قد تمس تصرفات النائب الشرعي التي يبرمها خارج نطاق السلطات الممنوحة له أو دون إحترام الإجراءات القانونية اللازمة له

لذلك يعد هذا التصرف باطلا¹، وأن التصرفات التي تتجاوز حدود النيابة تخالف مصالح القاصر في أغلب الأحيان إلا أنه يمكن أن تكون غير ذلك في بعض الحالات، كون أن التصرف موقوف على إجازة المحكمة أو إجازة القاصر بعد بلوغه سن الرشد، غير أن القضاء المصري مخالف لهذا الرأي حيث اعتبر التصرف المجاوز لحدود النيابة قابل للإبطال لمصلحة القاصر .

ب - تحديد المسؤولية المدنية للولي عن أعماله : يفترض في تصرفات الولي أن تكون في مصلحة للقاصر سواء كانت ضمن سلطاته أو خارجها وحماية للقاصر يستحسن أن تتخذ هذه التصرفات في حق القاصر بعد إقرارها ممن يملك هذا الحق لكونه خارج عن حدود النيابة القانونية²، وعلى الولي أن يبذل عناية الرجل الحريص ولا يسأل عن الخطأ البسيط وذلك بحكم القرابة التي تربطه بالقاصر³ وهذا ما نصت عليه المادة (88) من ق أ يجب على الولي أن يكون حريصا في تصرفه وإلا كان مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام .

كما تقع على الولي إلتزامات عديدة يجب القيام بها خلال ممارسته لولايته، حيث يمكن للقاضي من مراقبة تنفيذها باستمرار وذلك لعدم استغلال النائب لأموال القاصر أو سوء إدارته، تمنح الولاية إلى شخص يفترض فيه أن يكون أحسن وأقرب شخص يقوم بحماية أموال القاصر لكن إذا انتفت العلة من الولاية وأساء الولي استعمال سلطاته وأهملها اعتبر مخرجا بواجبه وتقوم مسؤوليته ، وفي حالة إخلال الولي بالتزاماته يترتب عليه جزاءات يقررها القاضي وتتمثل في العزل والتعويض :

ب -1- العزل : هو إعفاء الولي من عملية إدارة القاصر المولى عليه لتحقيق الأسباب المؤدية إلى ذلك، ويعتبر العزل إجراء يتخذه القاضي في مواجهة الولي فتعفيه من مهامه إذا رأى أن مصلحة القاصر المالية معرضة للضياع لأن الولاية مرتبطة بالمصلحة إذا انتفت المصلحة وجب أن تزول الولاية⁴، وهذا الجزاء يتخذه القاضي في مواجهة الولي إذا رأى أن مصالح القاصر معرضة للضياع ، كما أن له السلطة التقديرية في إبقاء النائب الشرعي أو عزله .

¹ - مسعودان سيلية وسلاماني صبرينة ، إدارة وبيع أموال القاصر في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص ، تخصص القانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015-2016 ، ص 72 .

² - غربي سورية ، مرجع سابق ، ص 219 .

³ - قوادري وسام ، مرجع سابق ، ص 50 .

⁴ - غربي سورية ، مرجع سابق ، ص 173 .

2 - التعويض : في حالة تجاوز الولي حدود نيابته وعرض أموال القاصر للخطر تقوم مسؤوليته عن تصرفاته ، حيث يكون ملزماً بتعويض الأضرار والخسائر التي لحقت بالقاصر ، ولكن لما كان الأصل في النائب الشرعي افتراض الأمانة، فيضمن الولي مال القاصر الذي أضاعه عن عمد أو إهمال منه من ماله الخاص، لأن المفرد أولى من الخسارة ولا تبرأ ذمته إلا بأدائه إعمالاً بالمسؤولية التقصيرية ولا يسأل الولي على ما ضاع من أموال بسبب أجنبي خارج عن إرادته .¹

2 - سلطة القاضي في حالة تعارض مصالح القاصر مع مصالح الولي : في حالة تعارض بين مصالح القاصر ومصالح الولي في تصرف من التصرفات التي يبرمها الولي نيابة عنه ، يجوز للقاضي وقف الولاية والحق في تعيين متصرف خاص للمحافظة على مصالح القاصر .

أ - تعارض مصالح القاصر مع مصالح الولي : قد يحصل تعارض بين مصالح القاصر ومصالح الولي بإعتباره هو من يبرم التصرفات محل القاصر وبالتالي فالأموال التي تدخل في ذمته المالية يمكن له أن يتصرف فيها كأن يشتري لنفسه مالا مملوكا للقاصر، أو يبيع مالا مملوكا للقاصر إلى زوجته وهذا ما أكدته المادة (410) من ق م ، ونجد أن المشرع قد منع كل تصرف قانوني يقوم به النائب الشرعي بدون الحصول على إذن من السلطة القضائية ويقضي الأمر أمام هذا التعارض أن يكون للقاصر شخص آخر سواء كان مشتريا أو بائعا وذلك مراعاة للمصلحة المتعارضة ويحقق النفع في صفقاته، ونصت المادة (77) من ق م على أنه ليس للولي أن يتعاقد مع نفسه بصفته وليا على ولديه القاصرين كأن يكون أحدهما بائعا والآخر مشتريا ولا بصفته عن ولده القاصر وأصيلا عن نفسه لتعارض مصلحة القاصر والولي وخشية أن يفصل أحد ولديه على الآخر.²

كما نصت المادة (90) من ق أ على إمكانية وقوع تعارض بين مصالح الولي ومصالح القاصر، لكن لم يوضح حالات التعارض بين هذه المصالح على عكس المشرع المصري الذي نص في المادة (31) من تقنين الولاية على المال المصري على حالات تتعارض فيها مصالح الولي ومصالح القاصر ومن أبرز صور هذه التعارض هي :

أ - 1- تعارض بين مصلحة القاصر ومصلحة النائب الشرعي شخصيا : تعتبر هذه الحالة أبرز صور التعارض بين مصالح القاصر ومصلحة النائب الشرعي .

¹ - جميلة موسوس ، مرجع سابق ، ص 69 .

² - غربي صورية ، مرجع سابق ، ص 179 .

أ - 2 - حالة تعارض مصلحة القاصر مع مصالح زوجة النائب الشرعي : كأن يبيع مالا مملوكا للقاصر إلى زوجته ، فلاشك أن هذه الحالة فيها تعارض بين مصلحة القاصر ومصلحة النائب الشرعي .

أ - 3 - تعارض مصالح القاصر مع قاصر آخر مشمول بالحماية : كأن يقوم ببيع مال مملوك لولده القاصر ويشتريه لولد آخر مشمول كذلك بولايته أي الولي يكون ولي على القاصرين معا ولكنه بهذا التصرف قام بتفضيل قاصر آخر وهو أمر غير جائز .

ففي هذه الحالات نكون أمام ما يعرف ببيع النائب لنفسه الذي منعه المادة (410) من ق م ، ويقتضي الأمر أمام هذا التعارض أن يكون القاصر شخصا آخر سواء كان بائعا أو مشتريا، ليراعي مصالحه المتعارضة ويحقق له النفع في صفقات كهذه ويبعد الحرج عن الولي .¹

ب - تعيين القاضي لمتصرف خاص : نصت المادة (90) من ق أعلى أنه : "إذا تعارضت مصالح الولي ومصالح القاصر يعين القاضي متصرفا خاصا تلقائيا أو بناء على طلب ممن له مصلحة"، في حالة تعارض مصالح القاصر مع مصالح النائب الشرعي يقوم القاضي بتعيين متصرف خاص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب ممن له مصلحة في ذلك ، وللقاضي سلطة إختيار المتصرف المناسب لأداء المهمة، ولم يحدد المشرع الجزائري الشروط القانونية الواجب توافرها في المتصرف لكن يمكن تعيينه بنفس الطريقة التي يعين بها المقدم وتطبق المواد (470) و(471) من ق إ م إ، ومهام المتصرف الخاص هي نفسها التي يقوم بها النائب الشرعي، لذلك يجب أن تتوافر فيه نفس الشروط القانونية الواجب توافرها في النائب الشرعي لعدم وجود نص صريح كما سبق شرح لذلك فإن للقاضي سلطة اختيار المتصرف الذي يراه قادرا ومناسبا لأداء المهمة .

ثانيا / الرقابة البعدية على الوصي:

للقاضي سلطة الرقابة على كل تصرفات الوصي في أموال المولى عنهم الموجودين تحت وصايته، حيث يقوم بالإشراف على إجراءات بيع عقار القاصر كما يلي :

1- سلطة القاضي عند تجاوز الوصي حدود وصايته : تقع على الوصي التزامات عديدة توجب عليه القيام بها خلال ممارسته لمهمته، حيث تمكن القاضي من المراقبة باستمرار

¹ - قوادري وسام ، مرجع سابق ، ص 53 .

وبالتالي يضمن بها القانون عدم إستغلال الوصي لأموال القاصر أو سوء إدارته لهذه الأموال أهمها :

تحرير قائمة تتكون من كل أموال القاصر وإيداعها لدى المحكمة التي توجد في دائرة موطنه في مدة شهرين من تاريخ تسلمه للنيابة، غير أن المشرع الجزائري لم يقم بتحديد دقيق لهذه الالتزامات ، وعلى الوصي كذلك عند إنقضاء مهمته تسليم ما في عهده من أموال القاصر إلى من يخلفه في مهام الوصاية ويقدم نسخة منها لقاضي شؤون الأسرة المختص إقليميا.¹ وهذا ما نصت عليه المادة (97) من ق م : "على الوصي الذي إنتهت مهمته أن يسلم الأموال التي في عهده ويقدم عنها حسابا بالمستندات إلى من يخلفه أو الى القاصر الذي رشد أو إلى ورثته في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ إنتهاء مهمته . وأن يقدم صورة عن الحساب المذكور إلى القضاء .

وفي حالة وفاة الوصي أو فقده فعلى ورثته تسليم أموال القاصر بواسطة القضاء إلى المعني بالأمر "

بناء على ذلك فعلى الوصي عند إنتهاء مهمته تسليم ما في عهده بتقديمه حساب عن كل الإيرادات والمصروفات الفعلية التي قام بها نيابة عن القاصر إلى من يخلفه أو ورثة القاصر حيث يشمل هذا الحساب كل ما أنفقه بالمستندات وما قام به من تصرفات وما حصل عليه من نقود وأدلة إيداعها ومدة تسليم الأموال للقاصر بعد بلوغ سن الرشد أو إلى ورثته حال وفاته في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ إنتهاء الوصاية ، و أن يقدم صورة عن الحساب ومحضر تسليم الأموال إلى كتابة المحكمة ، ووارث الوصي يسأل مسؤولية شخصية عن إتلاف أو تبديد أو ضياع أموال القاصر ووثائق الوصاية في حدود ما يؤول اليه من مال المورث دون زيادة² ، حتى يتأكد القاضي بواسطة هذا الحساب من صدق ما قدمه الوصي، وإذا شك أو إرتاب القاضي في أمره جاز له أن يطلب توضيحات من الوصي، أما إذا وجد إشكال في حسابات الأموال التي يسلمها الوصي بعد إنتهاء وصايته يرفع الأمر إلى قاضي شؤون الأسرة .

¹ - قديري محمد توفيق ، حماية الذمة المالية للقاصر في القانون الجزائري ، مجلة الفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 14 ، جانفي 2017 ، ص 519 .

² - نواري منصف ، الوصاية على القاصر في قانون الأسرة الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الأحوال الشخصية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014/2015، ص52.

أ - جزاء تصرفات الوصي المجاوزة لحدود وصايته :

للقاضي سلطة الإشراف على كل تصرفات الوصي في أموال المولى عليهم الموجودين تحت وصايته القضائية، والتصرفات المعتدة بها هي التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، وعلى الوصي الحصول على الإذن بالتصرف من قاضي شؤون الأسرة في التصرفات المنصوص عليها في المادة (2/88) من ق أ والالتزام بحدود هذا الإذن ، كون الوصاية من النيابة القانونية و في حالة غياب النصوص القانونية الخاصة بها تطبق عليها القواعد العامة في الجزاءات التي يقرها القاضي على تصرفات النائب الشرعي التي يبرمها خارج نطاق السلطات الممنوحة له أو دون إحترام الإجراءات القانونية اللازمة له، لذلك يعد هذا التصرف باطلا¹ .

ب - تحديد المسؤولية المدنية للوصي عن أعماله :

نصت المادة (98) من ق أ على أنه : "يكون الوصي مسؤولا عما يلحق أموال القاصر من ضرر"، لم تبين هذه المادة مقدار العناية المطلوب من الوصي ببذلها وفق معيار الرجل الحريص ما دام الوصي له نفس أحكام الولي وخاصة السلطات المنصوص عليها في المادة (1/88) من ق أ وبذلك الوصي مطالبا ببذل عناية الرجل الحريص² . أما مسؤولية الوصي فهي مسؤولية عقدية لأن الوصاية عقد يتم بين إيجاب الموصي وقبول الوصي، وفي نفس الوقت مسؤولية الوصي هي مسؤولية تقصيرية نتيجة إخلال الوصي بالالتزام الذي فرضه عليه القانون وهو عدم الإضرار بالغير تطبيقا للقواعد العامة³ . ويترتب على إخلال الوصي وقيام مسؤوليته جزاءان يوقعهما عليه القاضي المختص ويتمثلان في العزل والتعويض .

ب - 1 - العزل : هو إعفاء الوصي من مهامه لتخلف شرط من شروط الوصاية أو عرض أموال المولى عليه للإهمال أو الضياع وهو جزاء يتخذه القاضي في مواجهة الوصي لمصلحة القاصر⁴، ونصت المادة (96) من ق أ على إمكانية عزل الوصي إذا ثبت أن تصرفاته تهدد مصلحة القاصر، أين يجوز لكل شخص له مصلحة طلب العزل أمام القاضي متى أثبت أن الوصي بصفة خاصة أو النائب الشرعي بصفة عامة يعرض بتصرفاته مصالح القاصر للخطر

1 - مسعودان سيلية وسلاماني صبرينة ، مرجع سابق ، ص 72 .

2 - غربي صورية ، مرجع سابق ، ص 216 .

3 - جميلة موسوس ، مرجع سابق ، ص 144 .

4 - نفس المرجع ، ص 149 .

، ويكون العزل بموجب أمر يصدر عن المحكمة ويخضع مدى سوء إدارة أموال القاصر وتعرضها إلى الخطر للسلطة التقديرية للقاضي ويرجع له وحده القرار في إبقاء الوصي أو عزله¹.

ب - 2 - التعويض : متى قامت مسؤولية الوصي أو النائب الشرعي مهما كانت تصرفاته التي عرضت مصلحة القاصر للخطر يكون ملزماً بتعويض القاصر عن خسارته، لما كان في الأصل في النائب إفتراض الأمانة فهو لا يضمن إلا ما ضاع من أموال القاصر نتيجة تعديه عليها أو تبديدها أو بإهمال، أما ما ضاع من أموال القاصر بسبب أجنبي خارج عن إرادته فلا ضمان عليه .

2- سلطة القاضي في حالة تعارض مصالح القاصر مع مصالح الوصي :

قد يحدث أن تتعارض مصالح القاصر مع مصالح الوصي ، والمقصود بالتعارض هو الذي يبلغ حدا يخشى منه على مصالح القاصر، فإذا بلغ التعارض هذا الحد كان سببا من أسباب الولاية أو عزل الوصي، كما أنه يرجع للسلطة التقديرية للقاضي لما أعطى له المشرع الحق في تعيين متصرف خاص للحفاظ على مصالح القاصر، القاصر ولم توضح الحالات التي تعتبر تعارضا بين المصالح على عكس المشرع المصري الذي نص في المادة (31) من تقنين الولاية على المال المصري على حالات تتعارض فيها مصالح الولي ومصالح القاصر² و التي سبق شرحها³.

¹ - نواري منصف ، مرجع سابق ، ص 64 .

² - كمال حمدي ،الولاية على المال، الأحكام الموضوعية (الولاية ، الوصاية ، الحجر ، العينية ، المساعدة القضائية ، الاختصاص والجراءات والقرارات) ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2002 ، ص 92 .

³ - راجع في ذلك الصفحة 67-68.

المبحث الثاني

حكم التصرفات الصادرة عن القاصر والنائب الشرعي

يعتبر القاصر الشخص الذي لم يبلغ سن الرشد (19 سنة) سواء كان غير مميز أو مميزاً، حيث يبقى عاجزاً عن القيام بالتصرفات القانونية بنفسه بسبب إنعدام أو نقص الأهلية وذلك لعدم إكتمال عقله ورشده، ولكن قد يبرم القاصر تصرفات تشكل خطراً يهدد بقاء أمواله، لذلك حاول المشرع أن يوفر له الحماية الكافية لذلك، فجاء بنظام ترشيده القاصر الصبي المميز يمكنه من الحصول على الإذن بالتصرف من طرف القاضي في أمواله جزئياً أو كلياً، كما أوجب إخضاع القاصر لأحكام النيابة الشرعية لعدم قدرته بنفسه وذلك بتولي وليه أو وصيه في إدارة أمواله بعد حصوله على الإذن بالتصرف في التصرفات المنصوص عليها في المادة (2/88) من ق أ، ومن خلال هذا المبحث سنحاول التطرق إلى حكم التصرفات التي يقوم بها القاصر سواء كان غير مميز أو مميز وتصرفات النائب الشرعي الولي أو الوصي في بيع العقار وذلك في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : حكم تصرفات القاصر في بيع العقار

المطلب الثاني : حكم التصرفات الصادرة عن النائب الشرعي للقاصر

المطلب الأول

حكم تصرفات القاصر في بيع العقار

نظراً لعدم قدرة القاصر على إدارة أمواله والتصرف فيها، فقد يخرج عن أحكام النيابة الشرعية ويبرم تصرفات بدون علم نائبه الشرعي مما يعرض أمواله للخطر نتيجة عدم كمال إدراكه وتمييزه اللذان يعتبران قوام التصرفات القانونية المالية، فلا يستطيع التمييز الذي في مصلحته ولذلك على المشرع أن يوفر حماية كافية للقاصر بإخضاع تصرفاته لأحكام خاصة تختلف ما بين القاصر الغير المميز أو القاصر المميز .

الفرع الأول

حكم تصرفات القاصر الغير المميز

يكون القاصر الغير المميز منذ ولادته حيا قبل بلوغه سن التمييز (13) سنة من عمره، ففي هذه المرحلة يكون عديم التمييز والشخص بمجرد ولادته قد تكون له ذمة مالية مطلقة ، ونظرا لصغر سنه وقصور عقله يكون فاقد الإدراك والتمييز ولا تكون له أهلية الأداء ، وقد نصت المادة (81) من ق أ على النيابة الشرعية لمباشرة التصرفات القانونية للصبي الغير المميز من طرف وليه أو وصيه أو مقدمه .

أولا / بطلان تصرفات القاصر الغير المميز:

تنص المادة (82) من ق أعلى أنه : "من لم يبلغ سن التمييز لصغر سنه طبقا للمادة (42) من القانون المدني تعتبر جميع تصرفاته باطلة. "، والصبي الغير المميز هو شخص فاقد التمييز وبترتب على ذلك إنعدام أهلية الأداء وبالتالي لا يصلح لمباشرة التصرفات القانونية أيا كان نوعها وإذا أقدم على تصرف من التصرفات القانونية كان باطلا بطلانا مطلقا¹ .
والبطلان المطلق يعين أن العقد منعدم الوجود ولا حاجة لتقرير البطلان²، لأن أهلية الأداء منعدمة عند الصبي الغير المميز يتعين عدم قدرته على إجراء أي نوع من أنواع التصرفات القانونية فتكون جميع التصرفات باطلة بطلانا مطلقا تلحق بالعدم³، سواء كانت تصرفات ضارة ضررا محضا أو نافعة نفعا محضا أو دائرة بين النفع والضرر، ولكن لا يمكن أن يترك الصغير هكذا وإنما يتولى عنه مباشرة هذه التصرفات القانونية النائب الشرعي .

1 - التمسك والقضاء بالبطلان :

نصت المادة (102) من ق م على أنه : "إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة.".

¹ - نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون ، نظرية الحق ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010، ص170.

² - علي فيلاي ، مرجع سابق ، ص 321 .

³ - قوادري وسام ، مرجع سابق ، ص 59 .

من خلال هذه المادة يترتب على بطلان تصرفات القاصر الغير المميز النتائج التالية :

أ - **جواز تمسك كل ذي مصلحة بهذا البطلان** : يحق لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه¹، والمصلحة التي يجوز بها التمسك بالبطلان هي التي تستند إلى حق يتأثر بصحة العقد أو ببطلانه² ، فيكون صاحب المصلحة إما الصبي الغير المميز بعد بلوغه سن الرشد أو نائبه الشرعي أو الشخص الذي تعاقد معه أو خلفهما الخاص أو الدائنين أو الغير ،ويشترط أن يكون لهؤلاء مصلحة مشروعة في بطلان العقد³ .

والتمسك بالبطلان يكون عن إما طريق رفع دعوى من طرف من له مصلحة تسمى دعوى البطلان يطلب فيها الحكم ببطلان التصرف القانوني بطلانا مطلقا أو عن طريق الدفع ببطلان التصرف فقد يحدث أن يطالب أحد الأطراف بتنفيذ العقد الباطل عن طريق القضاء عندئذ يحق للطرف الآخر أن يدفع بالبطلان المطلق .

ب - **جواز قضاء المحكمة بالبطلان من تلقاء نفسها** : يجوز للمحكمة أن تقضي ببطلان التصرفات التي يبرمها الصبي الغير المميز من تلقاء نفسها، حتى من دون أن يثيره الأطراف ، يكفي أن يطرح النزاع المتعلق بالتصرف أمام المحكمة ومتى اكتشف القاضي بطلانه أقره دون النظر في الطلبات المتعلقة بالنزاع⁴ .

ج - **عدم جواز تصحيح بطلان هذه التصرفات بالإجازة** : لا يجوز تصحيح بطلان تصرفات القاصر الغير المميز بالإجازة منه شخصيا بعد بلوغه سن الرشد أو إكتمال أهليته أو من وليه أو من وصيه قبل ذلك فالتصرف الباطل بطلانا مطلقا هو تصرف معدوم لا وجود له⁵ هذا التصرف لا يقبل الإجازة إذ كل طفل موضوع تحت نظام السلطة الأبوية أو تحت نظام الولاية يجب أن يكون محميا طبيعيا نتيجة عدم نضجه وحالته لعدم الأهلية تجعل التزاماته التي يقوم بها باطلة كما أنه لا يستطيع التصرف في ذمته المالية فأولياؤه هم الذين لهم إدارة أمواله وهم ممثلوه الشرعيون .

1 - محمد صبري السعدي ، مرجع سابق ، ص 256.

2 - قوادري وسام ، مرجع سابق ، ص 61.

3 - علي فيلاي ، مرجع سابق ، ص 329 .

4 - قوادري وسام ، مرجع سابق ، ص 61 .

5 - نفس المرجع ، ص 60 .

2 - أثر تقرير بطلان تصرف القاصر الغير المميز :

يقع البطلان المطلق بقوة القانون والعقد الباطل هو عقد معدوم ،حيث لا يحتاج لإستصدار حكم من القضاء يقضي به سواء كان بطلب من القاصر أو الطرف المتعاقد معه أو أي شخص له مصلحة في البطلان ،غير أن هذا الحكم وإن كان سليما من الناحية النظرية إلا أن الإعتبارات العملية كثيرا ما تدعو إلى اللجوء إلى القضاء في شأن العقد الباطل كأن يطالب الطرف المتعاقد مع القاصر عديم التمييز بإنعقاد العقد رغم بطلانه، فيتوجب الأمر التمسك بالبطلان من طرف القاصر بعد بلوغه أو من طرف وليه أو ووصيه في ذلك ليصدر حكم المحكمة ببطلان العقد بأثر رجعي يعود إلى تاريخ إبرامه ، وبالتالي فإن حكم المحكمة الصادر ببطلان التصرف هو حكم تقريري يكشف هذا البطلان وليس منشئ له على أساس أن العقد في حكم العدم منذ نشوئه فليس للقاضي أي دور فيه سوى التأكد من قيامه ، فإذا ثبت قيام البطلان أوجب عليه الكشف عنه حيث تنص المادة(103) من ق م ق على أنه إذا تقرر البطلان لأي سبب كانعدم التمييز لدى المتعاقد القاصر يعاد المتعاقدان إلى حالتها الأصلية ولا يكفي القاضي بتقرير البطلان بل يحكم أيضا بإرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، فيحدد لكل متعاقد الشيء الذي يجب عليه رده للمتعاقد الآخر أو قيمة التعويض في حال الرجوع للحالة الأصلية وذلك تسهيلا لإجراءات التنفيذ .

الفرع الثاني

حكم تصرفات القاصر المميز

تبدأ مرحلة التمييز ببلوغ الصبي سن التمييز وهو ثلاث عشرة (13) سنة، وفي هذا الطور من حياته أعطى له المشرع أهلية تتناسب مع سنه ونموه والتطور الحاصل في إدراكه وتمييزه ،فاعتد في بعض المواطن بإرادته ولم يعند بها في البعض الآخر، باعتباره ناقصا للأهلية نصت المادة (43) من ق م ق " كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون ، ثم أخضع المشرع فاقدا وناقصي الأهلية لأحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة ضمن الشروط والقواعد العامة المقررة في القانون .

أما حكم تصرفات القاصر المميز نصت عليها المادة (83) من ق م ق على أنه :

"من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له ، وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت مترددة بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء" .
من خلال هذه المادة نجد أن حكم تصرفات القاصر المميز في القانون الجزائري تقسم إلى ثلاث أقسام تصرفات نافعة نفعا محضا وهي تصرفات صحيحة ونافذة ، وتصرفات ضارة ضررا محضا وهي باطلة، والتصرفات الدائرة بين النفع والضرر وهو تصرف صحيح تام الأركان إلا أنه غير منتج لأي أثر من آثاره، فيبقى كذلك حتى تقع إجازته من قبل الولي أو الوصي خلال فترة ولايتهم على القاصر أو من القاصر نفسه بعد رشده ، وإما أن يتم رد التصرف من نفس من لهم حق الإجازة .¹

هذه التصرفات التي تحتل أن تكون نافعة للصبي المميز، وتحتل أن تكون ضارة به، كالبيع والشراء من عقود المعاوضات المالية المحتملة للربح والخسارة²، ويعتبر عقد البيع من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر وطبقا لنص المادة (83) من ق أ فإن التصرفات التي يقوم بها الصبي المميز هي تصرفات تقع صحيحة لكن تتوقف على إجازة الولي أو الوصي ، وفي حالة النزاع في مدى نوعية ذلك التصرف يرفع النزاع الى القاضي³ ، وهذا ما ذهب اليه فقهاء الشريعة الإسلامية لوجود أصل الأهلية في الصغير المميز، ولكن تعتبر أهليته ناقصة لذلك نفاذا يتوقف على إجازة وليه أو وصيه⁴ ، وقد أخذ المشرع الوطني بفكرة العقد الموقوف المعروفة في الفقه الإسلامي .

فالعقد الموقوف هو عقد صحيح مشروع أصله ووصفه ولكن لا ينتج أثره إلا بعد صدور الإجازة ممن يملكها قانونا، ويعتبر تصرف القاصر المميز الدائر بين النفع والضرر تصرفا صحيحا نافذا ويعتبر كامل الأهلية فيما أذن فيه، أما التصرفات التي يبرمها القاصر التي لم يؤذن فيها

¹ - قديري محمد توفيق ، مرجع سابق ، ص 517 .

² - محمد سعيد جعفر ، تصرفات ناقص الأهلية المالية في القانون المدني الجزائري والفقه الاسلامي ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 15 .

³ - لحسين بن الشيخ آيت ملويا ، مرجع سابق ، ص 142 .

⁴ - بوكرازة أحمد ، المسؤولية المدنية للقاصر ، دراسة مقارنة ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، 2013-2014 ، ص 59 .

فإنها تكون قابلة للإبطال لمصلحته متى كانت دائرة بين النفع والضرر¹، وفي التصرفات الدائرة بين النفع والضرر يكون حق التمسك بهذا الإبطال قاصرا على ناقص الأهلية الذي قام بالتصرف وعلى ذلك إذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغه سن الرشد يزول حق التمسك بالإبطال وبالمثل إذا صدرت من وليه أو من المحكمة نفس الأحوال².

لم يحدد المشرع الوطني حكم تصرفات القاصر المميز من خلال نصوص قانون الأسرة، أما القانون المدني فقد نص على حكم التصرفات الدائرة بين النفع والضرر في نصوص قانونية متعددة تنظم مسألة حق الإبطال في نص المادة (99) من ق م وحق إجازة العقد في المادة (100) من نفس القانون وسقوط الحق في الإبطال طبقا للمادة (101) من ق م، كما نصت المادة (99) من ق م على أنه: "إذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقا في إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق"، أما المادة (100) من ق م فقد نصت على أنه: "يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية وتستند الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد، دون الإخلال بحقوق الغير"، كما نصت المادة (101) من ق م على اعتبار نقص الأهلية سببا من أسباب قابلية العقد للإبطال ويسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال 05 سنوات، ويبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، والتصرف الذي تقصده هذه المادة هو التصرف الدائر بين النفع والضرر والقابل للإبطال لصالح القاصر المميز فإذا لم يطلب القاصر إبطاله فإن العقد يبقى صحيحا مرتبا لآثاره.

والحكمة من تخويل القاصر بعد بلوغه حق طلب إبطال هذا التصرف الذي أبرمه وهو ناقص الأهلية هي حمايته، وعليه أن يعلن عن تمسكه بهذا الحق وذلك برفع دعوى قضائية ترمي إلى إبطال العقد خلال خمس (05) سنوات من تاريخ بلوغه سن الرشد متمتعا بقواه العقلية شريطة ان لا تكون قد مرت على إبرام العقد مدة عشرة (10) سنوات³، وقد نصت المادة (1/103) من ق م على أنه يعود الطرفان إلى الحالة الأصلية التي كانا عليها قبل التعاقد، وأن يحكم لهما بتعويض معادل في حالة إستحالة إرجاع الحالة الأصلية، ومما يزيد في هذه الحماية هو أنه

¹ - عبد الحكم فودة، البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، ط2، دار الفكر والقانون المنصورة، مصر، 1999، ص 480.

² - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 171.

³ - قديري محمد توفيق، مرجع سابق، ص 513.

من خلال الفقرة الثانية من نفس المادة فإن القاصر في حالة طلب الإبطال وحكم له بذلك فإنه لا يلزم برد إلا ما عاد عليه تنفيذ العقد من منفعة .

-تصرفات القاصر المرشد

الإذن بالترشيد هو صلاحية القاصر في تولي إدارة أمواله بنفسه والإطمئنان على قدرته على حسن إدارتها وتخول له الأهلية الكاملة لمباشرة الأعمال المأذون بها التصرف جزئياً أو كلياً لأمواله ، لكن في حدود هذا الإذن تعتبر تصرفاته صحيحة كما لو صدرت من شخص بالغ سن الرشد مساوياً مع كامل الأهلية في تصرفاته فتصبح تصرفاته المالية صحيحة ومنتجة لآثارها بعد أن كان عديم الأهلية وكل تصرفاته باطلة ، ويشترط لصحة الترشيد أن يصدر ممن يخوله القانون ذلك ، فيأذن من خلاله بتسليم أمواله ويحدد حدود هذا الإذن الممنوح له فبدون إذن بالترشيد لا يستطيع الصبي المميز أن يتسلم أمواله ويبقى خاضعاً للولاية¹ .

وفي الواقع يبقى ناقص الأهلية لأنه يمكن سلب الإذن منه ومن ثم تزول أهليته في التصرف وهذا ما نصت عليه المادة (2/84) من ق أ أين أعطت للقاضي الحق في سلب الإذن ولا يجوز تقييده في الحد من الإذن أو سلبه طالما أنه منح الحق الرجوع فيه متى رأى ذلك مبرراً بأدلة ثابتة، والسبب الذي دفع بالمشرع إلى تقييد نظام ترشيد القاصر وجعله تحت رقابة القاضي الدائمة مع قابلية الرجوع فيه هو حماية القاصر من التحايل عليه ممن طلب ترشيده ، حيث كثيراً ما يقع أن يكون طالب ترشيد القاصر راغباً في التسلط عليه والتوصل بذلك إلى أمواله تحت مسعى الحرص على مصالحه² ، كما أن ترشيد القاصر يعطيه الفرصة لكي يتدرب على كيفية إدارة أمواله والتصرف فيها ريثما يبلغ سن الرشد عاقلاً³ ، إضافة إلى اختبار القاصر وتعييده على تدبير شؤونه .

¹ - قوادري وسام ، مرجع سابق ، ص 80 .

² - قديري محمد توفيق ، مرجع سابق ، ص 518 .

³ - نفس المرجع ، ص 517 .

المطلب الثاني

حكم التصرفات الصادرة عن النائب الشرعي للقاصر

يهدف نظام النيابة الشرعية إلى التكفل بمصالح القصر ناقصي وعديمي الأهلية لحماية أموالهم ، ولتؤدي هذه النيابة دورها وتحقق أهدافها يجب لقيامه ببعض الأعمال والتصرفات الحصول على الإذن بالتصرف حتى تكون تصرفاته صحيحة و يباشرها في حدود هذا الإذن وإلا أعدت باطلة .

الفرع الأول

حكم تصرفات النائب الشرعي المأذون بها

قد تكون تصرفات النائب الشرعي في أموال القاصر تصرفات مطلقة لا تخضع لأي رقابة قضائية وهي تلك التصرفات التي لا تحتاج إلى إذن قضائي أو تكون نافعة نفعاً محضاً ، كما أنه قد تكون تصرفاته ممنوعة وباطلة بطلاناً مطلقاً عندما تكون ضارة ضرراً محضاً ، أما التصرفات التي تدور بين النفع والضرر أخضعها المشرع الجزائري لضرورة إذن القاضي ، يتوجب على الولي أن يباشر ولايته في الحدود التي رسمها له المشرع بنصوص القانون .

أولاً / حكم تصرفات الولي المأذون بها:

الولاية على المال هي السلطة التي يقرها القانون لشخص معين في مباشرة التصرفات القانونية لحساب شخص آخر غير كامل الأهلية¹ أو تمنح سلطة لشخص معين في مباشرة التصرفات القانونية باسم عديم الأهلية أو ناقصها أو له مانع من موانع الأهلية ولحسابه ، ويكون الأب ولياً على أولاده القصر وبعد وفاته تحل الأم محله قانوناً ، وفي حالة غياب الأب أو حصول مانع له تحل الأم محله في القيام بالأمر المستعجلة المتعلقة بالأولاد ، وفي حالة الطلاق تعود لمن أسندت له الحضانة²، ويشترط في الولي أن يكون بالغ سن (19) سنة ويكون متمتعاً بكامل قواه العقلية وغير محجور عليه³، ويكون من ذوي الأقارب المولى عليه، وأن يكون قادراً على أداء أعباء الولاية وذلك بأن يكون بصحة جيدة ذو قوة عقلية وبدنية كما يجب أن يكون متحديناً والولي والقاصر في الدين مسلمين وتنتهي الولاية بعجز الولي سواء كان بدنياً

1 - نبيل إبراهيم سعد ، مرجع سابق ، ص 183 .

2 - أنظر المادة (87) من ق أ .

3 - أنظر المادة (42) من ق م .

أو عقليا أو موته أو الحجر عليه، أو في حالات اسقاط الولاية¹ كبلوغ القاصر سن الرشد القانونية(19سنة) وترشيد القاصر أو موت القاصر .

وتتسع سلطات الولي أو تضييق حسب طبيعة التصرف ضارا أم نافعا بالنسبة إلى القاصر من جهة وبحسب الولي من جهة أخرى فسلطة الولي أو النائب القانوني ليست مطلقة لأنه عليه التصرف وفق الحدود التي رسمها له القانون حيث جاء في نص المادة (88) من ق أ "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام"، كما يجب على الولي للقيام ببعض التصرفات القانونية الحصول على الإذن بالتصرف من القاضي المختص في التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو إلغائه وكذلك جميع التصرفات التي قد تنشأ أحد هذه الحقوق .

أما التصرفات التي تكون بدون إذن من المحكمة يكون الولي قد تجاوز حدود سلطته ويفقد جراء ذلك صفة النيابة ولا تتصرف آثاره إلى القاصر² ، حيث يفترض في تصرفات الولي أن تكون في مصلحة القاصر سواء كانت ضمن سلطاته أو خارجها ولا يمكن أن تتخذ هذه التصرفات في حق القاصر إلا بعد إقرارها ممن يملك هذا الحق لكونها كانت خارج عن حدود النيابة القانونية ، غير أن المشرع الجزائري لم ينص على الجزاء المحدد لهذه الحالة بل إكتفى بحصر الحالات المستوجبة لإذن القاضي يتبعه الجزاء في حالة تجاوز النائب حدود نيابته التي رسمها الأصيل للنائب وبحسب الاتفاق المبرم بينهما طبقا للمادة (74) ق م ، لكن إذا ثبت على الولي سوء التدبير والإهمال الجسيم في رعاية أموال القاصر المشمول بولايته كانت على المحكمة أن تسلب ولايته أو تقرر الحد منها لأن الولاية منوطة بالمصلحة لأنها من سلطاتها مراقبة تصرفات الولي في مال القاصر المشمول بولايته ومدى ما يبذله من عناية في إدارتها وله أن يقرر ما إذا كان بقاءها في يد الولي يشكل خطرا على مصالح القاصر من عدمه .

ثانيا / حكم تصرفات الوصي المأذون بها:

في حالة عدم وجود ولي شرعي للقاصر يتولى شؤونه أو كان له ولي غير أهل للولاية يتولى الوصي رعاية مصالحه، ويعتبر هذا الأخير نائب عن القاصر يقوم بتمثيله وإدارة أمواله ورعايته

¹ - أنظر المادة (91) من ق أ .

² - ديلمي باديس ، أحكام الولاية على القاصر في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الأسرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، 2015 ، ص 54 .

، لذلك يجب توافر شروط تؤوله للقيام بتلك الوظيفة حيث يشترط في الوصي أن يكون مسلماً عاقلاً بالغاً قادراً أميناً حسن التصرف طبقاً للمادة (93) من ق أ ، ويجوز للأب أو الجد تعيين وصي للولد القاصر إذا لم تكن يتولى أموره أو عدم أهليته لذلك بالطرق القانونية ، وطبقاً للمادة (95) من ق أ للوصي نفس سلطة الولي وفقاً لأحكام المواد (88)،(89)،(90) من هذا القانون ، وعلى الوصي تسلم أموال القاصر والقيام على رعايتها وعليه بذل العناية في سبيل تحقق ذلك بأن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً على أموال القاصر¹ ، وعليه أن يستأذن القاضي فيما يجب استئذانه ولا سيما التصرف ببيع العقار أين يجب عليه التزام بحدود هذا الإذن ، حتى يعتبر كامل الأهلية وبالتالي تكون تصرفاته صحيحة ، وتنتهي مهمة الوصي² بموت القاصر أو زوال أهلية الوصي أو موته، أو بلوغ القاصر سن الرشد مالم يصدر حكم من القضاء بالحجر عليه ، أو بإنهاء المهام التي أقيم الوصي من أجلها ، بقبول عذره في التخلي عن مهمته ، أو بعزله بناء على طلب من له مصلحة إذا ثبت من تصرفات الوصي ما يهدد مصلحة القاصر ، أو موت القاصر أو زوال أهلية الوصي أو موته .

الفرع الثاني

حكم تصرفات النائب الشرعي الغير المأذون بها

قد يقوم النائب الشرعي بتصرفات لم يحصل فيها على الإذن من القاضي أو يتجاوز حدود هذا الإذن .

أولاً / حكم تصرفات الولي الغير المأذون بها:

في حالة قيام الولي ببيع العقار المملوك للقاصر الذي في ولايته دون الحصول على الإذن بالتصرف من قاضي شؤون الأسرة، يجعل تصرفه غير نافذ في حق الصغير لانتفاء النيابة وفي حالة قيام الولي بتصرفات خارج حدود السلطات الممنوحة للنائب في إدارة أموال القاصر التي رسمها له القانون ، نجد أن المشرع الجزائري لم يتعرض للجزاءات المقررة للولي في قانون الأسرة وبالتالي فإن القاضي يقرر جزاء التصرفات المجاوزة لحدود النيابة المنصوص عليها في القواعد العامة، باعتبار نيابة الولي والوصي والقيم والكفيل نيابة قانونية يطبق عليها القواعد

1 - نواري منصف ، مرجع سابق ، ص 44 .

2 - أنظر المادة (96) من ق أ .

العامّة في غياب نصوص خاصّة بحكم النيابة¹، وبالرجوع إلى هذه الأخيرة فإنّه إذا كان القانون يجعل لبعض الأشخاص نيابة على مال القاصر يتعين الإلتزام بحدود رسمها القانون وهو ما تؤكده القاعدة العامّة التي نصت عليها المادة (74) من ق م "إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقداً باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف إلى الأصيل". إن تجاوز النائب حدود الولاية التي رسمها له القانون فإنها لا تنتج آثارها في مال أو ذمة القاصر أي لا يكون نافذاً في حقه، كما أنها لا تمتد إلى ذمة الولي لأن طرفيه قصداً أن تسري هذه الآثار في ذمة القاصر وليس في ذمة من أبرم التصرف نيابة عنه، لذلك يعتبر التصرف المجاوز لحدود الولاية هو تصرف موقوف على إقرار أو إجازة من يملك ذلك سواء كانت المحكمة أو القاصر بعد بلوغه سن الرشد كامل العقل ومؤدى ذلك أن مثل هذه التصرفات على خلاف التصرفات القابلة للإبطال لا يكون لها أثر أو نفاذ في ذمة القاصر .

ثانياً / حكم تصرفات الوصي الغير المأذون بها:

يجب على الوصي الحصول على الإذن القضائي في التصرفات المقيدة بالإذن بالتصرف التي نصت عليها (2/88) من ق أ، ففي بيع عقار القاصر الذي تحت وصايته يطلب هذا الإذن من قاضي شؤون الأسرة ، ويجب الإلتزام بحدوده حتى تقع تصرفاته صحيحة، وفي حالة تصرفه دون الحصول على هذا الإذن يجعل تصرفه غير نافذ في حق القاصر الذي تحت وصايته، ويطبق على التصرفات المجاوزة لحدود النيابة الجزاء الذي يطبقه القاضي وفقاً للقواعد العامّة للنيابة الشرعية .

¹ - قوادري وسام ، مرجع سابق ، ص 46 .

خاتمة

الخاتمة:

بيع الأملاك العقارية للقاصر هو عقد يجب أن تتوفر فيه الأركان والشروط الموضوعية والشكلية التي يجب توافرها في سائر العقود من تراضي ومحل ، السبب ، الرسمية ، التسجيل و الشهر العقاري مع خصوصية أن يكون البيع بالمزاد العلني حتى يكون بأحسن الشروط وللحصول على أعلى ثمن .

لقد منح المشرع الوطني لقاضي شؤون الأسرة سلطة الرقابة والإشراف على إجراءات البيع سواء كانت رقابة قبلية تتمثل في إشتراط الحصول على الإذن المسبق قبل مباشرته بالبيع سواء كان بطلب من القاصر أو نائبه الشرعي أو رقابة بعدية التي تكون في حالة تجاوزهما حدود الإذن بالتصرف بتحديد مسؤولية كل منهم، وحالة تعارض بين مصالح القاصر و مصالح النائب الشرعي الولي أو الوصي .

كما ميز المشرع بين حكم التصرفات التي يبرمها القاصر الغير المميز وهو البطلان المطلق، وتصرفات القاصر المميز سواء كان بدون إذن وليه أو القاضي، حيث إنقسم حكمها بين الصحة والبطلان حسب ما إذا كانت نافعة أو ضارة له ، أما عن حكم التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فقد وقع المشرع في تناقض ما بين الأحكام الواردة في قانون الأسرة التي اعتبرها موقوفة على إجازة الولي والقانون المدني الذي اعتبرها قابلة للإبطال .

وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى الملاحظات والنتائج التالية :

1- أن المشرع الوطني لم ينظم بيع عقار القاصر بأحكام خاصة مستقلة به بل أحال إلى تطبيق إجراءات البيع بالمزاد العلني الخاصة بأحكام بيع العقار المحجوز، حيث وضعت هذه الأخيرة لاستيفاء الدائن دينه بكل الطرق والوسائل لذلك قد تضر هذه الإجراءات بحقوق القاصر لأنه لا يوجد ضمانات في البيع وإجراءاته تتطلب مصاريف قضائية تنقص من مصاريف البيع وبالتالي تنقص من فائدة البيع بالنسبة للقاصر .

2- أضفا المشرع الوطني صفة الرسمية على حكم رسو المزاد لدى بيع الملك العقاري للقاصر باعتباره سند تنفيذي صادر من القضاء وغير قابل لأي طريق من طرق الطعن .

3- أعطى المشرع للقاضي سلطة واسعة لحماية القاصر و فرض رقابة صارمة على تصرفات القاصر والنائب الشرعي، إلا أنه يعاب عليه أنه أهمل تنظيم الآليات المهمة التي تضمن فعالية

هذه الرقابة والتي من أهمها فرض إلتزامات على النائب الشرعي أمام القضاء وتوضيح الجزاء الذي يفرض على تصرفات النائب الشرعي المجاوزة لحدود سلطته .

4- عالج المشرع الوطني حالة تعارض مصالح القاصر ومصالح الولي أو الوصي أين أوجب على القاضي تعيين متصرف خاص يتولى إدارة أموال القاصر لإزالة هذا التعارض .

5 - حدد المشرع سن التمييز بسن (13) سنة ، وجعل سن الترشيد منوطة بسن التمييز، وهذا الأمر يشكل خطورة كبيرة على أموال القاصر ومصالحته ،لأنه لا يمكن تصور شخص في عمر (13) سنة أصبح راشدا والتصرفات التي يقوم بها صحيحة لذلك على المشرع رفع سن ترشيد القاصر و يوحدتها في جميع القوانين من سن 16 إلى 18 سنة .

6 - هناك تناقض بين قانون الأسرة والقانون المدني الجزائري بالنسبة للتصرفات الدائرة بين النفع والضرر ،فطبقا للقانون المدني إذا قام بها القاصر تكون قابلة للإبطال ويكون له الحق في إستعمال الإبطال أو الإجازة لمدة تمتد إلى خمس سنوات من بلوغه سن الرشد، أما قانون الأسرة تعتبر هذه التصرفات موقوفة على إجازة الولي أو الوصي .

7 - جعل المشرع سلطات الولي هي نفس سلطات الوصي حيث أنه لم يراعي درجة قرابة الولي بالنسبة للقاصر وما يحمله من الخوف والحرص عليه وأنه يعتبر أكثر إئتمان من الوصي .

وفي الأخير من خلال ما قدمناه في هذه الدراسة يمكن القول بأن المشرع الوطني حاول كفالة حماية للقاصر فيما يخص التصرف ببيعه للعقار، إلا أن الأحكام الواردة في القواعد العامة أو في قانون شؤون الأسرة أو تلك التي جاء بها القانون (09/08) لم تخلوا من بعض الثغرات والتناقضات والإشكالات التي أفرزها الجانب العملي عن تطبيقها والتي تؤثر على فاعلية هذه الحماية، وبناءا على الملاحظات والنتائج السالفة الذكر إرتأينا تقديم بعض الإقتراحات:

-إستحداث فصل خاص بإجراءات بيع الأملاك العقارية للقصر بالمزاد العلني في القانون (09/08) مستقلا عن أحكام بيع العقارات المحجوزة نظرا لخصوصية تلك البيوع التي يسعى من خلالها حماية القصر وليس تحصيل الديون .

-التحديد الدقيق لإلتزامات النائب الشرعي أمام القضاء ، وكذا الجزاءات المترتبة عن إخلاله بها .

-وضع نظام قانوني خاص بالمتصرف الخاص تحدد فيه شروطه وإلتزاماته وحدود مسؤوليته .

-رفع سن ترشيده القاصر إلى 16 سنة بدلا من سن التمييز (13 سنة)، وتوحيدها في جميع التصرفات القانونية التي يقوم بها القاصر، مع تحديد المعايير يجب على القاضي أن يأخذها بعين الاعتبار.

-توحيد حكم التصرفات الصادرة عن القصر ما بين القانون المدني وقانون شؤون الأسرة
-تعديل المادة (469) من ق إ م إ وذلك بتحديد شروط المقدم أو الوصي وذلك في حالة تعذر تعيين أحد أقارب القاصر لأن هذا الشخص الأجنبي قد يغلب مصلحته على مصلحة القاصر.
-تفعيل دور النيابة العامة في مراقبة الولاية أو تثبيتها أو رفضها بعد وفاة الأب والمنصوص عليها بالمواد (465،466،467) من ق إ م إ .

-تعديل المادة (477) من ق إ م إ وذلك بإجازة رفع المنازعة المتعلقة بحسابات الولاية من كل ذي صفة بما فيها القاصر الذي بلغ سن التمييز عن طريق الإستفادة من المساعدة القضائية، ولا تترك مرهونة ببلوغه سن الرشد أو ترشيده أي بعد فوات الأوان والتصرف في أمواله.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا / النصوص القانونية والتنظيمية :

1 - القوانين

01-القانون رقم 03-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-03 المؤرخ في 08 يناير 1991 المتضمن مهنة المحضر القضائي ، ج ر، عدد14، الصادرة بتاريخ 03/08 / 2006 .

02- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 /04/ 2008 .

2- الأوامر

01- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 ، ج ر، عدد 31، الصادرة بتاريخ 05/13 / 2007 .

02-الأمر 74-75 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ، عدد 92 ،الصادرة بتاريخ 18 /11/ 1975 .

03-الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر، عدد81، الصادرة بتاريخ 18/12/1976 .

04- الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المعدل والمتمم للقانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 15، الصادرة بتاريخ 02/27 / 2005 .

05-الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، ج ر، عدد 46، الصادرة بتاريخ في 15 /07/ 2006 .

3 - المراسيم

01- المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 /04/ 1976 .

02- المرسوم التنفيذي رقم 08- 409 المؤرخ في 24 ديسمبر 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية، ج ر، عدد 73، الصادرة بتاريخ 2008/12/28.

ثانيا / الكتب والمؤلفات:

- 01- أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، مصر، 2000 .
- 02- أحمد هندي، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2009.
- 03- إسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
- 04- أنور طليبة، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1996.
- 05- أنور طليبة، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006.
- 06- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية (09/08) المؤرخ في 23 فيفري 2008، ط 1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009 .
- 07- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، التصرف القانوني العقد والارادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004 .
- 08- جمال بوشنافة، شهر التصرفات القضائية في التشريع الجزائري، ط6، دار الخلدونية، الجزائر، 2000 .
- 09- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات أحدث الأحكام، ط8، دار هومة، الجزائر، 2012 .
- 10- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2013 .
- 11- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 6، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 12- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج1، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994 .
- 13- سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهدات قضائية وفقهية، دار هومة، الجزائر، 2012 .

- 14- عبد الحكم فودة، البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، ط2، دار الفكر والقانون المنصورة، مصر، 1999 .
- 15- عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، الفقه، القضاء، الصيغ القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002 .
- 16- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام (العقد، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون)، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، د س ن .
- 17- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج4، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، د س ن .
- 18- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، د س ن .
- 19- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، المصادر، الإثبات، الآثار، الأوصاف، الانتقال، الإنقضاء، دار النهضة العربية، مصر، 1966 .
- 20- علي فيلاي، الإلتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2010 .
- 21- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003 .
- 22- كمال حمدي، الولاية على المال، الأحكام الموضوعية (الولاية، الوصاية، الحجر، العينية، المساعدة القضائية، الاختصاص والإجراءات والقرارات)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002 .
- 23- لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع دراسة فقهية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2008 .
- 24- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003 .
- 25- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، ط1، دار هومة، الجزائر، 2008 .

- 26- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 .
- 27- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلة ، ط2 ، مكتبة الفلاح ، الكويت، 1986 .
- 28- محمد سعيد جعفرور، تصرفات ناقص الأهلية المالية في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دار هومة ، الجزائر، 2002 .
- 29- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ج1، (النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام- التصرف القانوني) ، ط2 ، دار الهدى ، الجزائر، 2004 .
- 30- محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة ، شرح عقد البيع في القانون المدني ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2006 .
- 31- محمد لبيب شنب ومجدي صبحي خليل، شرح أحكام عقد البيع، دار النهضة العربية ، بيروت ، القاهرة ، د س ن .
- 32- نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة عقد البيع ، ط2، دار الجامعة الجديدة إسكندرية ، مصر، 2004 .
- 33- نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون، نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان ، 2010 .
- 34- نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية، مصر، 2001 .
- 35- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر ، 2014 .

ثالثا / أطروحات الدكتوراه والمذكرات الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه

- 01- بوكرازة أحمد، المسؤولية المدنية للناصر، دراسة مقارنة ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، 2013 - 2014 .
- 02- حمه مراميه، الحجز التنفيذي، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، 2009/2008 .

2-مذكرات الماجستير

- 01- بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2000 .
- 02- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2014/2013 .
- 03- حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق ، جامعة وهران، 2012- 2013 .
- 04- غربي صورية، حماية الحقوق المالية للقاصر في قانون الأسرة الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، 2014 - 2015 .

3-مذكرات الماستر

- 01-السعيد قشاشطة،الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي ، 2015 /2014 .
- 02-بلقاسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند الحاج البويرة ، 2014/ 2013 .
- 03- حاشي زهير ونين نبيلة، البيوع العقارية الخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09-08 ،مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2017 /2016 .
- 04- عزوق صونية وعبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع القانون الخاص، تخصص قانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2017/07/02 .

05- قوادري وسام، حماية أموال القاصر على ضوء التقنين المدني وتقنين الأسرة ، دراسة نقدية تحليلية مقارنة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، 29/06/2013 .

06-ديلمي باديس، أحكام الولاية على القاصر في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، 2015 .

07- نوارى منصف، الوصاية على القاصر في قانون الأسرة الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأحوال الشخصية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014 .

08- مسعودان سيلية وسلاماني صبرينة ، إدارة وبيع أموال القاصر في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015-2016 .

09- مسعي محمد يونس، البيع بالمزاد العلني ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الشركات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2017/2016 .

رابعاً / المقالات :

01- بولشعب مراد، التدليس في البيع بالمزاد العلني وفقا لأحكام الشريعة الاسلامية والتشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد دحلب البليدة ، العدد السابع ، لسنة 2015 .

02- سميحة حنان خوادجية ،بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري ، مجلة الشريعة والاقتصاد ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ، العدد 12 ، ديسمبر 2017 .

03-عليواش هشام، إشتراط الإذن القضائي في تصرفات الولي على المال في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات ، جامعة البليدة 2 ، العدد التاسع ، أوت 2016 .

04- قديري محمد توفيق ، حماية الذمة المالية للقاصر في القانون الجزائري ، مجلة الفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 14 ، جانفي 2017 .

05- كرم فان ، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري،مجلة الفقه والقانون ،
جامعة وهران ، الجزائر، العدد الأول ، نوفمبر 2012 .

خامسا / المجالات القضائية:

01- المجلة القضائية ، العدد الأول ، لسنة 2003 .

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	شكر وعرافان
01	مقدمة
05	الفصل الأول : النظام القانوني لبيع الأملاك العقارية للقصر
06	المبحث الأول : أركان عقد بيع العقار
06	المطلب الأول : الشروط الموضوعية لعقد البيع
06	الفرع الأول : ركن التراضي
14	الفرع الثاني : ركن المحل
20	الفرع الثالث : ركن السبب
22	المطلب الثاني : ركن الشكلية
22	الفرع الأول : الرسمية
25	الفرع الثاني : التسجيل
27	الفرع الثالث : شهر حكم رسو المزاد
33	المبحث الثاني : إجراءات البيع بالمزاد العلني
34	المطلب الأول : الإجراءات التمهيدية لجلسة البيع بالمزاد العلني
34	الفرع الأول : تمهيد عقار القاصر للبيع بالمزاد العلني
37	الفرع الثاني : الإعلان على قائمة شروط البيع
39	الفرع الثالث : الاعتراض على قائمة شروط البيع
41	المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزاد العلني
41	الفرع الأول : الإعلان على تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني
44	الفرع الثاني : انعقاد البيع بالمزاد العلني
47	الفرع الثالث : الحكم برسو المزاد العلني
55	الفصل الثاني : الحماية القانونية للقاصر في إجراءات بيع العقار

56	المبحث الأول : الرقابة القضائية على إجراءات البيع
56	المطلب الأول : الرقابة القضائية القبلية على إجراءات البيع
57	الفرع الأول : مفهوم الإذن بالتصرف
59	الفرع الثاني : كيفية الحصول على الإذن بالتصرف
63	المطلب الثاني : الرقابة البعدية لبيع عقار القاصر
63	الفرع الأول : الرقابة البعدية على القاصر
65	الفرع الثاني : الرقابة البعدية على النائب الشرعي
72	المبحث الثاني : حكم التصرفات الصادرة عن القاصر والنائب الشرعي
72	المطلب الأول : حكم تصرفات القاصر في بيع العقار
73	الفرع الأول : حكم تصرفات القاصر الغير المميز
75	الفرع الثاني : حكم تصرفات القاصر المميز
79	المطلب الثاني : حكم التصرفات الصادرة عن النائب الشرعي للقاصر
79	الفرع الأول : حكم تصرفات النائب الشرعي المأذون بها
81	الفرع الثاني : حكم تصرفات النائب الشرعي الغير المأذون بها
83	الخاتمة
87	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس
	الملاحق

الملاحق

إجراء إشهار عقاري

إيداع

حجم
رقم

رسم

في :
مجلد رقم

بلدية قسم مجموعة ملكية رقم حصة رقم	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسموح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>المكتب العمومي للمحضر القضائي</p> <p>مكتب الأستاذ / - شارع محمد خميسي الوادي</p> <p>إيداع الحكم .</p> <p>لفائدة السيدة / في حق أبنائها القصر:</p> <p>و بمقتضى المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .</p> <p>نحن الأستاذ ميسه إسماعيل المحضر القضائي لدى محكمة الوادي دائرة اختصاص مجلس قضاء الوادي</p> <p>نظرا للحكم الصادر عن محكمة بتاريخ 2017/07/02 رقم الجدول 17/01 رقم الفهرس 17/01</p> <p>والقاضي برسو المزداد على السيد المولود بتاريخ بالوادي الساكن</p> <p>بالوادي وذلك بمبلغ ثلاثمائة وخمسون ألف دينار جزائري (350.000 دج) للعقار المين كما يلي:</p> <p>- عبارة عن حقوق عينية مشاعة في محل تجاري مساحته ثمانية عشر متر مربع (18 م²) ببلدية</p> <p>الوادي قسم مجموعة ملكية رقم .</p> <p>- وتبعاً لذلك الحكم بنقل ملكية مناب القصر</p> <p>في العقار المباع إلى الراسي عليه المزداد السيد بن</p> <p>، وعلى السيدة ، بصفتها الولي الشرعي عن القصر محسنة أن تسلم العقار للراسي</p> <p>عليه المزداد .</p> <p>- تحميل الراسي عليه المزداد المصاريف القضائية والرسوم والحقوق التناسبية المقدرة إجمالاً بمبلغ ثلاثمائة</p> <p>وثلاثة وثلاثون ألف ومائة وستون دينار جزائري (333.160,00 دج) .</p> <p>- يعتبر هذا الحكم سنداً للملكية من يوم إشهاره لدى المحافظة العقارية .</p> <p>واستجابة لطلب المعني قمننا بتحرير المحضر الحالي .</p> <p>هوية الأطراف : _____</p> <p>المولودة بتاريخ _____ بالوادي الساكنة بحي تكسبت بالوادي بصفتها الولية</p> <p>الشرعية للقصر :</p> <p>من جهة . _____</p> <p>المولود بتاريخ _____ الساكن _____ من جهة أخرى.</p>		

تعيين العقار محل البيع : _____
العقار عبارة عن حقوق عينية مشاعة في محل تجاري مساحته ثمانية عشر متر مربع (18 م²)

بلدية _____ قسم _____ مجموعة ملكية رقم _____

والتي تمثل مناب القصر :

أصل الملكية : _____
دفتر عقاري مودع بتاريخ _____ تحت رقم _____ حجم _____ قسم _____ مجموعة ملكية _____

سعة المسح 18 م² .

الشهر العقاري : _____

ستشهر نسخة من الخضر الحالي بالمحافظة العقارية بالوادي بسعي منا نحن الموقع أدناه .

المصاريف : يتحمل المودع جميع مصاريف هذا العقد وتوابعه المادية والقانونية .

الموطن: لتنفيذ هذا العقد أختار المودع مقر إقامته المذكور أعلاه موطننا معتادا يمكن الاتصال به وقت الحاجة.

الملحقات : _____

يطيب لنا أن نعرض عليكم ما يلي: بعد الاطلاع على - بناء على حكم قسم البيوع العقارية محكمة

الصادر بتاريخ _____ تحت رقم الجدول: _____ رقم الفهرس _____

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء

محكمة

قسم البيوع العقارية .

رقم الجدول : _____

رقم الفهرس : _____

حكم في : _____

حكم

- بالجلسة العلنية المنعقدة بمحكمة الوادي مجلس قضاء .

بتاريخ الثاني من شهر جويلية سنة ألفين وسبعة عشر على الساعة الثانية بعد الزوال .

تحت رئاسة السيد (ة) : _____ قاضي .

وبمساعدة السيد (ة) : _____ أمين الضبط .

الاطراف _____

في حق أبنائها القصر

- بحضور الخضر القضائي الأستاذ : ميسه إسماعيل .

بيان الوقائع _____

- حيث إنه بموجب رخصة بالتصرف في مناب قصر صادرة عن رئيس قسم شؤون الأسرة محكمة الوادي

بتاريخ 09/05/2016 تحت رقم الترتيب : 189/16 تم الإذن للسيدة :

بالتصرف في مناب أبنائها القصر، وهم

، وذلك ببيع العقار المسجل باسمهم والممثل : محل تجاري مساحته

18 م² يقع ببلدية _____ في القسم المساحي _____ مجموعة ملكية رقم _____ والمملوك لهم بموجب الدفتر

العقاري المودع بتاريخ _____ حجم _____ رقم _____ على أن يتم البيع بالمزاد العلني ، وبناء على

ذلك تم تعيين الخبير العقاري لتقييم مناب القصر المذكورين أعلاه والقائمة في حقههم والدقم بنت وذلك بموجب الأمر الصادر عن رئيس المحكمة بتاريخ 02/10/2016 تحت رقم الترتيب ، وأن الخبير أنجز المهام الموكلة إليه وحدد السعر الإفتتاحي لمناب القصر في العقار السالف الذكر بمبلغ مليونين دينار جزائري (2.000.000 دج) ، وتطبيقا لنص المادتين 783 ، 786 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تم إعداد وإيداع قائمة شروط البيع وتبليغها للقصر وإخطار النيابة العامة ، ولقد حددت جلسة الاعتراضات بتاريخ 07/02/2017 على الساعة العاشرة صباحا ، غير أنه لم يسجل أي اعتراض في قائمة شروط البيع كما هو ثابت من خلال الإشهاد الصادر عن رئيس أمانة الضبط بمحكمة بتاريخ 07/02 ، وبموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة بتاريخ 12/02 تحت رقم الترتيب تم تحديد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني بتاريخ 22/03/2017 على الساعة الثانية مساء بمقر محكمة ، وطبقا لنص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية تم إخطار جميع القصر المالكين على الشيوخ بجلسة البيع بالمزاد العلني ، وتم تعليق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني في موقع العقار وفي جريدة التحرير وفي لوحة الإعلانات بالمحكمة وفي لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب وفي لوحة الإعلانات بالبلدية ، كما علقت بساحة السوق وساحة الشباب وبسوق السيارات تطبيقا لنص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

حيث إن جلسة البيع بالمزاد العلني الحالية جاءت بعد عدة جلسات تم تأجيل البيع فيها بسبب قلة المزايدين . حيث إن المحكمة تحققت من إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق ، طبقا لنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وقد كانت هذه الإجراءات صحيحة . وعليه فإن المحكمة

— بعد الإطلاع على المواد : 721 ، 724 ، 725 ، 728 ، 737 ، 739 ، 740 ، 742 ، 747 ، 748 ، 749 ، 753 ، 754 ، 755 ، 756 ، 758 ، 759 ، ، 762 ، 763 ، 764 ، 765 ، 783 ، 786 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

— بعد الإطلاع على الأمر بالتصرف في مناب قصر الصادر عن رئيس قسم شؤون الأسرة بمحكمة بتاريخ / / تحت رقم الترتيب : / .

— بعد الإطلاع على الأمر بتعيين خبير لتحديد الثمن الأساسي للعقار الصادر عن رئيس محكمة بتاريخ 02/10 تحت رقم 16/ .

— بعد الإطلاع على الخبرة المتضمنة لتحديد الثمن الأساسي لعقار المنجزة من طرف الخبير والمودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 20/10 تحت رقم 209/ .

— بعد الإطلاع على قائمة شروط البيع المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي بتاريخ 14/12 .

— بعد الإطلاع على الإشهاد الصادر عن رئيس أمانة الضبط بمحكمة بتاريخ 07/02 مفاده عدم تسجيل أي اعتراض في قائمة شروط البيع المودعة بتاريخ 14/12 .

— بعد الإطلاع على الدفتر العقاري المودع بتاريخ / / حجم رقم القسم المساحي رقم مجموعة ملكية .

— بعد الإطلاع على الأمر بتحديد جلسة بيع عقار بالمزاد العلني الصادر عن رئيس محكمة بتاريخ 2017 تحت رقم 17/ .

— بعد الإطلاع على الأوامر المتعلقة بتحديد جلسة لاحقة لبيع عقار بالمزاد العلني .

— مع تحميل الراسي عليه المزايد المصاريف القضائية المقدرة بـ 297.500 دج وتحصيل الحقوق الضريبة

والرسم على القيمة المضافة المقدر بـ 26.910 دج .

— وتحمله أيضا حقوق التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع والمحافظة العقارية والمقدرة بـ 8.750 دج

يعتبر هذا الحكم سندا للملكية من يوم إشهارة لدى المحافظة العقارية .

بذا صدر الحكم وأفصح به في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه وبمحبسه أمضى أصله من طرفنا

نحن الرئيس وأمين الضبط .

الرئيس (ة) أمين الضبط

وختم عن محكمة الرئيس — وختم عن محكمة أمانة الضبط وختم عن نسخة طبق الأصل

الوادي 12 سبتمبر 2017 أمين الضبط .

سجل بالوادي 10 سبتمبر 2017 الحقوق المقبوضة 10.500,00 دج السجل 04 الصفة 352 الرقم 103629

رئيس مفتشية التسجيل والطابع والبطاقيات والمواريث إمضاء

المديرية الولائية للضرائب لولاية

يشهد الأستاذ المحضر القضائي لدى محكمة أن هذه الوثيقة تحتوي على خمسة صفحات

مطابقة للأصل و النسخة المعدة للإشهار العقاري كما يصادق على إثبات وسبعون (72) فراغا أيضا مسطرا

عليه كما يشهد زيادة على ذلك أن الهوية و الشخصية الكاملين للولية الشرعية و للراسي عليه المزايد وأصلها

من جنسية جزائرية. إثباتا لما ذكر حررنا المحضر الحالي ممضي ومختوم من طرفنا طبقا للقانون

الأستاذ/ المحضر القضائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المكتب العمومي للمحضر القضائي

ملحق رقم 02

إلى السيد رئيس محكمة :

عريضة بطلب الأمر بتعيين خبير لتحديد الثمن الأساسي

— نحن الأستاذ / المحضر القضائي لدى محكمة دائرة اختصاص مجلس قضاء

و الكائن مكتبه ولاية

— بناء على طلب السيدة /

المقيمة /

— المواطن الحقيقي والموطن المختار لمباشرة إجراءات التنفيذ للسند الممثل في رخصة بالتصرف في أموال

قاصر تحت رقم : و الصادر عن رئيس قسم شؤون الأسرة بمحكمة بتاريخ :

الذي مضمونه :

توافر المصلحة للسيدة بالتصرف بالبيع في مناب أبنائها البيع بخصوص مناب أبنائها القصر ،

— طالبة القيام بتنفيذ للسند المذكور .

— وتطبيقا للمادة 12 من قانون رقم : 03/06 المؤرخ في : 20/02/2006 المتعلق بتنظيم

مهنة المحضر القضائي و المادة : 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و حيث أنه حتى

يتسنى لنا القيام بالإجراءات وإنجاز قائمة شروط البيع تنفيذا للأمر السالف الذكر ألتمس من سيادتكم

الأمر بتعيين خبير لتحديد الثمن الأساسي لنصيب القصر :

..... ،

— المرفقات :

في :

نسخة من رخصة بالتصرف في أموال قاصر .

المحضر القضائي

أمر بتعيين خبير لتحديد الثمن الأساسي للعقار

16/

ملحق رقم 03

رئيس محكمة

نحن

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة) : المحضر القضائي الأستاذ

شارع ، بلدية ولاية ، الكائن مكتبه

المودع بتاريخ:

المتضمن : أمر يتضمن الإذن بتعيين خبير لتحديد الثمن الأساسي للعقار .

—بعد الاطلاع على امر برخصة التصرف في أموال قاصر الصادر عن محكمة قسم شؤون

الأسرة بتاريخ 2016/ تحت رقم

—بعد الاطلاع على أحكام المادتين 739 - 783 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

—حيث أن الطلب يرمي الى تحديد الثمن الاساسي (الافتتاحي) وهو أمر فني يحتاج اللجوء الى اهل

الخبرة والاحتصاص للاستعانة بهم .

لهذه الاسباب

—نأمر بتعيين الخبير العقاري الكائن مقره بشارع بلدية ولاية

لتقييم مناب الخاص بالمنفذ عليها في حق أبنائها القصر و

التمثل في محل تجاري مساحته 18م2 يقع ببلدية و ولاية من القسم المساحي

مجموعة ملكية رقم ملك للقصر

، وتحديد الثمن الاساسي وعلى الطالب إيداع

مبلغ 10000 دج عشرة آلاف دينار جزائري كأتعاب الخبرة وعلى الخبير انجاز المهام المسند اليه

في اجل اقصاة عشرة (10) أيام من تاريخ التعيين، والقول الرجوع الينا في حالة الاشكال .

في: / /

رئيس المحكمة

المادة الخامسة / معاينة العقار و المنازعات و المسؤولية و التعويضات و بدء الانتفاع

تبقى الافتراض أن مجرد المشاركة في المزايدة تمت بعد معاينة المال العقاري والعلم التام به ، و من ثم لا يحق للراسي عليه المطالبة بأي تعويضات و من أي نوع كانت و يتحمل الراسي عليه المزايدة لوحدته مسؤولية الدفاع عن الحقوق ، و إذا نازعه احد المالكين بسبب إغفال أو عدم رضاهم فلا يجوز له الرجوع على طالبي البيع بالمزايدة لأنه يفترض انه تملك الحقوق الشائعة للطالبيين و للمالكين في الشياخ غير المنازعين و يتحمل مخاطره و كافة الآثار المباشرة و غير المباشرة لهذا الوضع دون المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في الثمن ، كما أن للراسي عليه المزايدة حق في الانتفاع بكامل الحقوق الايجابية و يتحمل الحقوق السلبية ظاهرة أم خفية و كذلك الشروط الخاصة بالأملك العامة و الشروط التي تفرضها هندسة المدن و المحافظة على البيئة و يكون له الحق في المطالبة بالحقوق الايجابية و المنازعة في الحقوق السلبية على مخاطره الخاصة دون إدخال في الخصام المالكين على الشياخ .

المادة السادسة / الضرائب و الأعباء

يتحمل الراسي عليه المزايدة الضرائب و الأعباء من أي نوع كانت التي تكون محملة بها الأموال أو التي ستحمل بها اعتبارا من اليوم المحدد للبدء في الانتفاع .

المادة السابعة / في الإيجارات

يتحمل الراسي عليه المزايدة الالتزامات المعقودة و التعهدات المستقبلية التي على العقار بما فيها الإيجارات التجارية و المدنية .

المادة الثامنة / التامين ضد الحريق

يجب على الراسي عليه المزايدة أن يستبقي وثائق التامين ضد الحريق التي تكون معقودة و ذلك من يوم بدء انتفاعه بالعقار حتى نهاية المدة الباقية عليها و عليه ان يدفع الأقساط و الرسوم إن وجدت ابتداء من اليوم المذكور بحيث لا توجد ضد البائعين أية إجراءات أو يلاقوا أية متاعب أو يرجع عليه في شيء ، و يجب على الراسي عليه المزايدة في حالة عدم التامين على الأموال المطروحة للبيع أن يؤمن عليها عقب رسوا مزايدة عليها بصفة نهائية و استبقاء هذا التامين لحين سداد ثمنها كاملا .

المادة التاسعة / رسوم التسجيل و المصاريف الاخرى

على الراسي عليه المزايدة أن يدفع نقدا و بدون تخفيض في الثمن الأساسي رسوم التسجيل و ثمن حكم مرسى المزايدة و المصاريف الاخرى التي يعطيها هذا الرسم مجالا للافتتاح ، أن الرسوم المستحقة أو التي ستقبض بمناسبة الإيجارات لا تكون على عاتق الراسي عليه المزايدة إلا للمدة اللاحقة لبدء دخوله في الانتفاع إلا في حالة القيام بإجراءات إذا أقتضى الحال ضد المستأجر .

المادة العاشرة / دفع الثمن و المصاريف

يدفع الراسي عليه المزايدة حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف (بما فيها المصاريف و الإتعاب وفقا للرسوم التنفيذية رقم 2009/78 المؤرخ في 2009/02/11 و الرسوم المستحقة و يدفع المبلغ الباقي في اجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ جلسة المزايدة بأمانة ضبط محكمة الوادي ، و في حال عدم دفع الباقي ضمن الأجل المذكور يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام و إلا أعيد البيع بالمزايدة العلني على ذمته و يتحمل الفارق إذا كان المزايدة الجديد أقل من المزايدة الأول و لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى .

المادة الحادية عشر / الراسي عليه المزايدة دائنا

إذا كان الراسي عليه المزايدة دائنا و كان مبلغ دينه و مرتبته مع بقية الدائنين تيران إعفائه من دفع الثمن و كان من المزايدة بأعلى عرض و آخر مزايدة وفقا للمادة الأولى من هذه القائمة يقرر الرئيس اعتبار إن دينه ثمن للمبيع .

المادة الثانية عشر / القيد

يقيد المحضر القضائي بالمحافظة العقارية حكم رسو المزايدة لغرض إشهاره و في أجل شهرين من تاريخ صدوره

المادة الثالثة عشر / سندات الملكية

حكم رسو المزايدة سند للملكية و هو غير قابل لأي طعن و لا يبلغ إلى الأطراف و يتم تنفيذه جبرا عليهم بما فيهم و الراسي عليه المزايدة .

المادة الرابعة عشر / البيع على ذمة الراسي عليه المزايدة

في حالة عدم تنفيذ الراسي عليه المزايدة شروط و بنود مرسى المزايدة السالفة الذكر فإن المال العقاري يباع على ذمته بعد إنذاره بدون أي إجراء و يلزم الراسي عليه المزايدة المتخلف بدفع فرق الثمن و المصاريف إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي عليه المزايدة ، و لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع المال العقاري بثمن أعلى كل ذلك وفق هذه الشروط .

المادة الخامسة عشر / إعادة البيع بالمزاد العلني

إذا بيع المال العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في هذه القائمة يجوز لكل شخص و في اجل ثمانية أيام لتاريخ حكم رسو المزاد إعادة البيع بالمزاد العلني بموجب عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع المذكور بشرط أن يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي عليه المزاد على الأقل من إيداع الثمن الكامل مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل و يعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يتحمل طالب جديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات غير انه يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقررة على ذمته بموجب عريضة مرفقة بوصول إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن قبل الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعها بأمانة ضبط المحكمة

المادة السادسة عشر / تعدد الراسي عليهم المزاد

إذا تعدد المزايدون على المال العقاري فان الراسي عليهم المزاد يكونون متضامنين فيما بينهم في أداء الثمن وتنفيذ تكاليف و شروط المزاد العلني ، كما أن حقوق ودعاوي البائع لا يتجزأ، و يحق للبائع أو البائعين تتبع المزايدين منفردين أو مجتمعين طبقاً لقواعد التضامن ، و في حالة استعمال المستفيد من المزايدة حقه في التصريح بالتمثيل يكون ملزماً بالتضامن مع من يمثلهم في دفع الثمن و الأعباء الأخرى .

المادة السابعة عشر / تحويل الأموال لحساب المحضر القضائي

تحول المبالغ المالية الناتجة بعد البيع بالمزاد العلني من رئيس ضبط المحكمة إلى حساب المحضر القضائي المفتوح لدى خزانة ولاية تحت رقم: 000000 .00

المادة الثامنة عشر / توزيع الأموال المتحصلة من التنفيذ حالة الكفاية

يقوم المحضر القضائي بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري و تمكين الراسي عليه المزاد من المال العقاري باستيفاء المبالغ حسب الترتيب التالي أولاً :جميع الرسوم و المصاريف الممتازة (المصاريف المستحقة للدولة ، المصاريف القضائية ، مصاريف الخبير ، أتعاب المحضر القضائي ، مصاريف التنفيذ ، أتعاب المحامي) المنصوص عليها في المواد 990 ، 991 من القانون المدني ، ثانياً :ديون أصحاب التأمينات العينية المشاركون والواردة أسمائهم في قائمة شروط البيع أو المدرجون فيها بعد جلسة الاعتراض ، ثالثاً : الولي أو الوصي أو القيم أو وكيل التفليسة أو الورثة حسب قواعد الميراث المنصوص عليها في القانون المدني و أحكام قانون الأسرة .

المادة التاسعة عشر / الأموال المتحصلة من التنفيذ في حالة عدم الكفاية

إذا كانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين أصحاب التأمينات العينية على الأقل يودع المحضر القضائي المبالغ المتحصلة من التنفيذ بعد خصم الرسوم و المصاريف الممتازة المذكورة أعلاه بأمانة ضبط المحكمة مرفقة ببيان عن الأموال و محضر رسو المزاد و في هذه الحالة يقوم رئيس أمانة ضبط المحكمة بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من اجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ وفقاً لأحكام المواد 793 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع مراعاة الرسوم و المصاريف و الحقوق الممتازة المستقبلية المنصوص عليها في المواد 990 ، 991 من القانون المدني .

المادة العشرون / الجهة القضائية المختصة

يجري البيع بالمزايدة للمال العقاري أمام محكمة و يؤول الاختصاص إلى محكمة للفصل في كل الإشكالات التي تعترض تنفيذ حكم رسو المزاد أو دفع الثمن أو جميع المصاريف و غيرها .
و بكل ما تقدم حررنا قائمة شروط البيع الحالية وأرفقتها بالوثائق المدونة في محضر إيداعها و أودعناها بأمانة ضبط محكمة الوادي .

حرر في

المحضر القضائي

رخصة بالتصرف في أموال قاصر

المادة 88 من قانون الأسرة

ملحق رقم 05

نحن رئيس قسم شؤون الأسرة

بعد الاطلاع على طلب السيدة(ة) :

باعتباره(ها) : والدة القصر الساكن(ة) ب: حي

المتضمن الترخيص له(ها) ب:

طلب الإذنب بالتصرف بالبيع بخصوص مناب أبنائها القصر من العقار عبارة على محل مشاع متمثل في محل تجاري

مساحته ثمانية عشر متر مربع (18 م2) ببلدية قسم مجموعة ملكية رقم

و طبقاً لأحكام المادتين 88 و 89 من قانون الأسرة.

وبعد إستطلاع رأي وكيل الجمهورية بتاريخ: 2016/05/09 الذي أبدى رأياً ب

تطبيق القانون

نرخص

للسيدة(ة):

المولودة(ة) 1977/05/11 ب:

في:

ابن(ة):

بأن يتصرف ب:

بالبيع بخصوص مناب أبنائها القصر من العقار عبارة على محل مشاع متمثل في محل تجاري مساحته ثمانية عشر

متر مربع (18 م2) ببلدية الوادي قسم مجموعة ملكية رقم

ملك ل:

القاصرة(ة):

المولودة(ة) في 2001/08/09 ب:

ابن(ة) :

القاصرة(ة):

المولودة(ة) في 2003/09/28 ب:

ابن(ة) :

القاصرة(ة):

المولودة(ة) في 2005/04/10 ب:

ابن(ة) :

القاصرة):

المولودة) في 2008/03/10 بـ:

:

ابن(ة) :

و :

القاصرة):

المولودة) في 2011/08/10 بـ:

:

ابن(ة) :

و :

و ذلك بسبب

توافر المصلحة للسيدة بالتصرف بالبيع في مناب أبنائها

مع القول بالرجوع إلينا في حالة الإشكال.

حرر بمكتبنا في:

رئيس قسم شؤون الأسرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم 06

محضر تبليغ قائمة شروط البيع

المواد 740 و 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتب الأستاذ /
محضر قضائي لدى محكمة
دائرة اختصاص مجلس
قضاء
حي

بتاريخ: من شهر: سنة ألفين وسبعة عشرة (2017/ /)

وعلى الساعة:

التاريخ:

بناء على المواد 740 و 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

نحن الأستاذ / محضر قضائي لدى محكمة الموقع أدناه .

بلغنا السيد /

الساكن /

مخاطبين مع : بصفته: (ها):

.....

الحامل لـ (ة) / رقم:

الصادرة بتاريخ: عن:

نسخة من قائمة شروط البيع المودعة بأمانة ضبط محكمة بتاريخ:

الخاصة بالعقار و المتمثل في: عبارة عن

.....

مصرحين له (ها) أن تاريخ وساعة جلسة النظر في الاعتراضات محدد يوم:

على الساعة / صباحا .

كما أنذرنا المبلغ له بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء ملاحظاته واعتراضاته

المحتملة وإلا سقط حقه في التمسك بها .

مصرحين إليه بأن هذا التبليغ قد وقع إليه طبقا للقانون .

.....

و حتى لا يجهل

إثباتا لذلك حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة

المذكورين أعلاه و ذلك طبقا للقانون .

المحضر القضائي

إمضاء المبلغ له

أمر بتحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني لعقار

ملحق رقم 07

رئيس محكمة

نحن

بعد الاطلاع على طلب السيدة): الأستاذ المحضر القضائي الكائن مكتبه

بحي

المودع بتاريخ: 2017/02/12

المتضمن : تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني بناء على السند التنفيذي المتمثل في رخصة التصرف

في أموال قاصر الصادرة عن رئيس قسم شؤون الأسرة بتاريخ 09/05/2016

تحت رقم 2016/ و المتضمنة الترخيص للسيدة بالتصرف في

مناب أبنائها القصر و هم: و

بخصوص محل تجاري الواقع

المسجلة في المحافظة العقارية بالوادي قسم مجموعة ملكية رقم

- بعد الإطلاع على السند التنفيذي المذكور أعلاه.

- بعد الإطلاع على الإشهاد رقم 17/ الصادر بتاريخ 07/02/2017 عن رئيس أمانة ضبط

المحكمة والمتضمن عدم تسجيل أي إعتراض على قائمة شروط البيع.

- بعد الإطلاع على المادة 12 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم

مهنة المحضر القضائي.

- بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و لاسيما المادة 747 منه.

و نظرا لأنه من المقرر أنه إذا لم يتم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، يتم

تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز،

على أنه يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقيق من الفصل في جميع الإعتراضات التي سجلت.

و نظرا لكون المحضر القضائي الأستاذ مخول قانونا بتقديم طلب تحديد تاريخ و مكان

جلسة البيع بالمزاد العلني من منطلق صفته كمحضر قضائي.

و نظرا لعدم تسجيل أي إعتراض على قائمة شروط البيع المبينة أعلاه.

و نظرا لعدم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا.

نأمر

بأن تتم جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار التابع للقصر و

و المرخص للسيدة

بالتصرف فيه بموجب السند التنفيذي السابق ذكره وذلك بتاريخ 22/03/2017 على الساعة الثانية

مساء بمقر محكمة القاعة رقم 03 .

و القول بالرجوع إلينا في حالة الإشكال.

ملحق رقم 08

إعلان عن بيع عقار بالمزاد العلني

(المادة 749، 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)

نحن الأستاذ / المحضر القضائي بدائرة اختصاص محكمة و مجلس قضاء

وبناء على السند التنفيذي المتمثل في : رخصة بالتصرف في أموال قاصر تحت رقم : 16/ و الصادر عن رئيس قسم شؤون الأسرة بمحكمة بتاريخ : 2016/ الذي مضمونه :

— توافر المصلحة للسيدة بالتصرف بالبيع في مناب أبنائها.

لفائدة طالبة التنفيذ السيدة :

المقيمة / بحي بلدية ولاية

أنه سيتم بيع مناب الابناء القصر .

المتمثل في : عبارة عن حقوق عينية مشاعة في محل تجاري مساحته ثمانية عشر متر مربع (18 م²) ببلدية الوادي قسم 0 مجموعة ملكية رقم 0 .

وذلك بتاريخ 2017/03/22 على الساعة الثانية مساء بقاعة جلسات محكمة رقم 03 ، وهذا بناء على الأمر ببيع عقار بالمزاد العلني الصادر عن محكمة بتاريخ 2015/ تحت رقم 15/ .

وأن الثمن الأساسي (الإفتاحي)

القائم في حقهم والدقم يقدر الذي يفتح به

المزاد هو: مليونان دينار جزائري (2.000.000,00 دج) .

بالإضافة إلى شروط البيع المدونة في القائمة المتواجدة بكتابة ضبط محكمة ومكتب المحضر القضائي

والتي يمكن الإطلاع عليها لدى كتابة الضبط أو بمكتب المحضر القضائي المذكورين .

حرر في : 2017/02/15 .

المحضر القضائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

ملحق رقم 09

وزارة العدل

مجلس قضاء

محكمة

القسم البيوع العقاري

بالتاريخ
بالجلسة العلنية المنعقدة بمحكمة
الثاني من شهر جويلية سنة الفين و سبعة عشر.
على الساعة الثانية بعد الزوال .
تحت رئاسة السيد(ة): قاضي
وبمساعدة السيد(ة): أمين الضبط

رقم الجدول 17/ 0001

رقم الفهرس: 17/0001

- الاطراف

حكم في -02-07-2017

في حق ابنائها القصر

في حق ابنائها القصر :

- بحضور المحضر القضائي الأستاذ ميسه إسماعيل

بيان الوقائع

حيث إنه بموجب رخصة بالتصرف في مناب قصر صادرة عن رئيس
قسم شؤون الأسرة-محكمة بتاريخ 09/05/2016 تحت رقم
الترتيب: 189/16 تم الإذن للسيدة: بنت محمد
بالتصرف في مناب أبناؤها القصر، و هم:

و ذلك ببيع العقار المسجل باسمهم و المتمثل :
محل تجاري مساحته 18 م2 يقع ببلدية الوادي في القسم المساحي
مجموعة ملكية و المملوك لهم بموجب الدفتر العقاري
المودع بتاريخ 09/03/2006 حجم 23 رقم على أن يتم البيع
بالمزاد العلني، و بناء على ذلك تم تعيين الخبير العقاري حداد أحمد
لتقييم مناب القصر المذكورين أعلاه و القائمة في حقهم والدتهم
بنت محمد و ذلك بموجب الأمر الصادر عن رئيس
المحكمة بتاريخ 02/10/2016 تحت رقم الترتيب 00545/16، و أن
الخبير أنجز المهام الموكلة إليه و حدد السعر الإفتتاحي لمناب القصر
في العقار السالف الذكر بمبلغ مليونين دينار جزائري (2.000.000
دج)، و تطبيقا لنص المادتين 783 ، 786 من قانون الإجراءات
المدنية و الإدارية تم إعداد و إيداع قائمة شروط البيع و تبليغها
للقصر و إخطار النيابة العامة، و لقد حددت جلسة الاعتراضات
بتاريخ 07/02/2017 على الساعة العاشرة صباحا، غير أنه لم
يسجل أي اعتراض في قائمة شروط البيع كما هو ثابت من خلال
الإشهاد الصادر عن رئيس أمانة الضبط بمحكمة الوادي بتاريخ

07/02/2017، و بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة بتاريخ
12/02/2017 تحت رقم الترتيب 00083/17 تم تحديد جلسة بيع
العقار بالمزاد العلني بتاريخ 22/03/2017 على الساعة الثانية
مساءً بمقر محكمة ، و طبقاً لنص المادة 747 من قانون
الإجراءات المدنية و الإدارية تم إخطار جميع القصر المالكين على
الشيوع بجلسة البيع بالمزاد العلني، و تم تعليق الإعلان عن البيع
بالمزاد العلني في موقع العقار و في جريدة التحرير و في لوحة
الإعلانات بالمحكمة و في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و في
لوحة الإعلانات بالبلدية، كما علقت بساحة السوق و ساحة الشباب و
بسوق السيارات تطبيقاً لنص المادة 750 من قانون الإجراءات
المدنية و الإدارية.

حيث إن جلسة البيع بالمزاد العلني الحالية جاءت بعد عدة جلسات تم
تأجيل البيع فيها بسبب قلة المزايدين.
حيث إن المحكمة تحققت من إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و
التعليق، طبقاً لنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و
الإدارية، و قد كانت هذه الإجراءات صحيحة.
و عليه فإن المحكمة

- بعد الإطلاع على المواد: 721، 724، 725، 728، 737، 739، 740،
742، 747، 748، 749، 753، 754، 755، 756، 757، 758،
759، 762، 763، 764، 765، 783، 786 من قانون الإجراءات
المدنية و الإدارية.

- بعد الإطلاع على الأمر بالتصرف في مناب قصر الصادر عن رئيس قسم
شؤون الأسرة بمحكمة بتاريخ 09/05/2016 تحت رقم الترتيب:
189/16.

- بعد الإطلاع على الأمر بتعيين خبير لتحديد الثمن الأساسي للعقار
الصادر عن رئيس محكمة بتاريخ 02/10/2016 تحت رقم
00545/16.

- بعد الإطلاع على الخبرة المتضمنة تحديد الثمن الأساسي لعقار المنجزة
من طرف الخبير و المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ
20/10/2016 تحت رقم 209/.

بعد الإطلاع على قائمة شروط البيع المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة من
طرف المحضر القضائي بتاريخ 14/12/2016.

بعد الإطلاع على الإشهاد الصادر عن رئيس أمانة الضبط بمحكمة
بتاريخ 07/02/2017 مفاده عدم تسجيل أي اعتراض في قائمة شروط
البيع المودعة بتاريخ 14/12/2016.

بعد الإطلاع على الدفتر العقاري المودع بتاريخ 09/05/2008 حجم 23
رقم 1261 القسم المساحي رقم مجموعة ملكية

- بعد الإطلاع على الأمر بتحديد جلسة بيع عقار بالمزاد العلني الصادر عن
رئيس محكمة بتاريخ 2017/02/12 تحت رقم 17/00083.

- بعد الإطلاع على الأوامر المتعلقة بتحديد جلسة لاحقة لبيع عقار بالمزاد العلني.

- بعد الإطلاع على الوصل الصادر عن أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 02/07/2017 تحت رقم الذي يثبت أن الراسي عليه المزاد دفع خمس (1/5) ثمن رسو المزاد و المصاريف و الرسوم المستحقة طبقا لنص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- بعد الإطلاع على الوصل الصادر عن أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 09/07/2017 تحت رقم 1225 الذي يثبت أن الراسي عليه المزاد دفع باقي الثمن الذي رسي عليه المزاد و المصاريف طبقا لنص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

حيث حضر جلسة البيع المزاد. بن ، المولود بتاريخ 29/04/1971 بالوادي.

حيث إن المحكمة ذكرت الحاضرين بشروط البيع، و الرسوم و المصاريف، طبقا لنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

حيث إن المحكمة حددت مبلغ التدرج في المزايدة بـ 50.000 دج (خمسون ألف دينار جزائري) و هذا حسب أهمية العقار و الحقوق العينية العقارية طبقا لنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. حيث إن العروض إنطلقت من مبلغ 300.000 دج (ثلاثمائة ألف دينار جزائري) تقدم به المزاد الوحيد: "

حيث إن المزاد " تقدم بعرض آخر و كان بمبلغ 350.000 دج (ثلاثمائة و خمسون ألف دينار جزائري).

حيث قام رئيس الجلسة بالمناداة على عرض المزاد " ثلاث مرات يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة طبقا لنص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

حيث و نظرا لعدم وجود أي مزاد آخر فقد أعلنت المحكمة عن رسو المزاد على السيد: ابن ، المولود بتاريخ: 1971/04/29، ب:

حيث إنه بعد الإعلان عن رسو المزاد طلبت المحكمة من الراسي عليه المزاد أن يدفع خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة، و هو ما قام به فعلا، حال إنعقاد الجلسة، و تم تنبيهه بأن يدفع باقي المبلغ خلال 08 أيام و هذا ما تم فعلا بناء على الوصولات المرفقة.

حيث إنه برسو المزاد على السيد: " فإنه يتعين على المحكمة إلزام حائز العقار السيدة: " بصفتها القائمة في حق أبنائها القصر بتسليمه إلى الراسي عليه المزاد، طبقا لنص المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

لهذا الأسباب

حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا البيوع العقارية علنيا:
برسو المزاد على السيد: بن ، المولود بتاريخ: /04/29 ، ب: ، و ذلك بمبلغ قدره : 350.000 دج (ثلاثمائة

و خمسون ألف دينار جزائري) للعقار المبين كما يلي:

مناب مملوك على الشيوخ للقصر أبناء

و هم :

، في العقار الآتي

بيانه :

- محل تجاري مساحته 18 م2 يقع ببليدية

مجموعة ملكية رقم

و تبعا لذلك الحكم بنقل ملكية مناب القصر :

في العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد السيد :

بن محمد بصفتها القائمة في

و على والدتهم

حق أبنائها القصر أن تسلمه لفائدة الراسي عليه المزاد.

- مع تحميل الراسي عليه المزاد المصاريف القضائية المقدرة بـ

297.500 دج و تحميله الحقوق التناسبية و الرسم على القيمة المضافة

المقدر بـ 26.910 دج.

- و تحميله أيضا حقوق التسجيل لدى مفتشية التسجيل و الطابع و

المحافظة العقارية و المقدرة بـ 8.750 دج.

يعتبر هذا الحكم سندا للملكية من يوم إشهارة لدى المحافظة العقارية.

بذا صدر الحكم و أفصح به في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور

أعلاه و بحسبه أمضي أصله من طرفنا نحن الرئيس و أمين الضبط.

امين الضبط

الرئيس(ة)

المخلص

يعتبر بيع الأملاك العقارية من أخطر التصرفات التي يقوم بها القاصر لأنه شخص غير قادر على القيام بالتصرفات المالية بنفسه ، لذلك وضع له المشرع الوطني نظاما لحمايته وهي النيابة الشرعية والتي تتمثل في (الولي والوصي) الذي يقوم بجميع هذه الأعمال نيابة عن القاصر لحمايته من إستغلال أمواله ، و أجاز للقاصر المميز التصرف جزئيا أو كليا في أمواله بعد الحصول على الإذن بالترشيد ، وأن يتم البيع قضائيا بالمزاد العلني ، كما أخضع هذه التصرفات لرقابة قاضي شؤون الأسرة قبل أو مباشرة إجراءات البيع سواء من القاصر أو نائبه الشرعي .

الكلمات الافتتاحية

بيع عقار القاصر ، البيع بالمزاد العلني ، القاصر ، الولي ، الوصي .

Résumé

Vendre des biens immobiliers à partir des actions les plus dangereuses du mineur parce qu'il est une personne qui est incapable de faire des actes financiers lui-même

Par conséquent, le législateur national a mis en place un système pour le protéger la représentation légale, (tuteur, tuteur testamentaire) qui accomplit tous ces actes au nom du mineur et les protéger de l'exploitation de son argent , le mineur privilégié peut agir en partie ou en totalité après avoir obtenu l'autorisation de rationaliser ,la vente est légale aux enchères publiques, ces actes sont soumis à la surveillance du juge aux avant et après le début de la procédure de vente soit par le mineur ou adjoint légitime.

Les mots clés

Vente des biens mineur, vente aux enchères, le mineur, tuteur, tuteur testamentaire.