

جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس
ⵜⴰⵎⴰⵎⵓⴷⴰⵢⵜ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵢⵏ ⵎⴰⵎⴰⵢⵏ ⵏ ⵑⵓⵔ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵢⵏ
UNIVERSITÉ SIDI MOHAMED BEN ABDELLAH DE FES
كلية الشريعة - ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵢⵏ ⵏ ⵙⵉⵎⴰⵎⴰⵢⵏ



ماستر قضاء الأسرة

الفوج الثالث

عرض في وحدة "المساطر الخاصة بالأسرة"

بعنوان:

مسطرة بيع أموال القاصر



بإشراف الدكتور:
محمد الفرحاني

من إعداد الطلبة:

يوسف الخراط
عبد الإله النوتي
إدريس بوتغراسا
مصطفى بوحوش
حمزة العكيدي
بوشعيب الوافي

الموسم الجامعي

2019-2020 م / 1440-1441 هـ



مقدمة

الحمد لله، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم. وبعد؛

لقد عنيت الشريعة الإسلامية عناية كبيرة بالأسرة للوصول بها إلى أرفع المستويات من الطهر والتعاون والمحبة والكرامة باعتبارها الخلية الأولى للمجتمع، فنظمت جميع شؤون حياة الأفراد، وخاصة الاجتماعية منها، باعتبار أن الإنسان اجتماعي بطبعه، فهو عاجز بمفرده ومستطيع بغيره، ومن ثم فإنه مجبر بإحداث روابط بينه وبين غيره من أفراد المجتمع للاستجابة لمختلف حاجاته الاقتصادية والاجتماعية.

ومن أهم النشاطات التي يزاولها الإنسان في حياته للاستجابة إلى حاجياته الضرورية هو تعامله مع الآخرين بتبادل الأعيان والمنافع فيما بينهم، ولهذا التعامل والتداول صور متعددة، لعل أبرزها عقد البيع، الذي يعد من أكثر العقود مسماة شيوعاً في الوقت الحاضر، نظراً لكونه يتميز بالرضائية كقاعدة عامة فيه. إلى جانب ركن الأهلية التي تعتبر أحد الأركان المؤسسة للعقد..

ونظراً للطبيعة الخاصة لبعض الأفراد المتعاقدة حيناً جعل المشرع يفرض شروطاً موضوعية وأخرى شكلية حفاظاً على حقوق أصحابها، وهو الحكم الذي ينطبق على بيع أموال القاصر التي يقوم بها المكلفون بالنيابة عنه بشكل قانوني.

وتكتسي دراسة موضوع مسطرة بيع أموال القاصر أهمية بالغة، باعتبار أن القاصر يمثل الفئة الضعيفة داخل المجتمع، وكذلك للوقوف على الإجراءات المسطرية الخاصة التي سنّها المشرع لمثل هذه البيوعات الخاصة، ومدى توفيرها الحماية اللازمة لهذه الفئة الضعيفة.

ويعتبر القاصر أحد عديمي الأهلية أو ناقصيها بسبب صغر سنه أو ضعف إدراكه الذي يؤثر على حسن اختياره وتصرفه، لذلك أولته الشريعة الإسلامية اهتماماً بالغاً حيث رسمت له العديد من القواعد والمبادئ التي تهدف إلى حفظ حقوقه المالية والشخصية.

قال تعالى: ﴿فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ﴾¹. وقال أيضاً: ﴿وَابْتَغُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا وَبِدَارًا أَنْ يَكْبَرُوا وَمَنْ كَانَ غَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ وَمَنْ كَانَ فَقِيرًا فَلْيَأْكُلْ بِالْمَعْرُوفِ﴾².

أما القانون الوضعي فقد اهتم هو الآخر بالقاصر حيث أحاطه بمجموعة من النصوص القانونية تضمن له الحماية في ماله ونفسه أيضاً وذلك عن طريق تفعيل دور النائب القانوني وكذا دور السلطة القضائية.

وهكذا نجد المشرع المغربي قد خص القاصر بمجموعة من المواد والفصول في العديد من النصوص القانونية، منها ما هو منصوص عليه في قانون الالتزامات والعقود³، ومنها ما هو مضمن في مدونة الأسرة⁴. علاوة على تنظيم الإجراءات المسطرية⁵ التي تخصها في قانون المسطرة المدنية. وهذه الأخيرة هي التي سننتظر إليها من خلال هذا العرض، وخاصة منها مسطرة بيع أموال القاصر.

وتعتبر مسطرة بيع أموال القاصر من بين الإجراءات الحامية لحقوق عديمي الأهلية من الضياع والتدليس، والكفيلة كذلك بتدبير أموالهم وفق مصالحهم تحت رقابة القضاء.

وعليه فإن (الأموال) لا يمكن أن تبقى في مستقرها تنتظر القاصر حتى يبلغ، بل لا بد لها من التداول والنماء، حتى لا تكون مدعاة للخراب والفناء جراء تسلط بعض الحقوق عليها كالزكاة، والحراسة والضرائب ...

وبهذا أذن للتصرف في مال القاصر بشروط حددها القانون، تكون بمثابة إجراء حامي له من طمع العاقل صاحب الأهلية المتصرف بالنيابة عن مولى المال (القاصر).

¹ - سورة البقرة، الآية: 681.

² - سورة النساء الآية 5.

³ - ظهير 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود، الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 هـ الموافق لـ 11 غشت 1913، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 12 غشت 1913 ص: 440.

⁴ - ظهير شريف رقم 01.04.22 صادر بتاريخ 12 ذي الحجة 1424 هـ الموافق لـ 3 فبراير 2004، المتعلق بتنفيذ القانون رقم: 70-03 بمثابة مدونة الأسرة- المنشور بالجريدة الرسمية، عدد: 5184، بتاريخ: 5 فبراير 2004، ص: 418.

⁵ - ظهير شريف رقم 1.74.447، الصادر بتاريخ 11 رمضان 1394 الموافق لـ 28 شتنبر 1974 بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، منشور بالجريدة الرسمية، عدد: 3230 مكرر بتاريخ: 30 شتنبر 1974 ص: 2741.

وللوقوف على هذه الإجراءات المسطرية لبيع أموال القاصر تراودنا عدة إشكالات من قبيل: كيف أطر القانون إجراءات بيع أموال القاصر؟ وأين تتجلى مظاهر الحماية؟ وهل إجراءات بيع المنقولات نفسها إجراءات بيع العقارات؟

لمقاربة هذه الإشكالات المطروحة عمدنا إلى معالجة الموضوع وفق التقسيم الآتي:

المبحث الأول: مسطرة بيع أموال القاصر المنقولة.

المبحث الثاني: مسطرة بيع أموال القاصر العقارية.

المبحث الأول: مسطرة بيع أموال القاصر المنقولة.

لقد نظم المشرع المغربي الأحكام الموضوعية المتعلقة بالأهلية والنيابة الشرعية في مدونة الأسرة من خلال الكتاب الرابع، ابتداء من المادة 206 إلى 276، وأحال في المادة 274 من مدونة الأسرة على القواعد المسطرية المضمنة في المسطرة المدنية التي تنظم إجراءات بيع أموال القاصر وذلك بالنص في هذه المادة: "يتم بيع العقار والمنقول المأذون به طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية"، فموجب هذه الإحالة الواردة في المادة 274 من المدونة على ق.م.م. أنه لا يمكن التصرف في أموال القاصر المنقولة إلا بعد منح الإذن من الجهة المختصة (وهو ما سنعالجه في المطلب الأول) وبعد سلوك إجراءات مسطرية معينة (سنتطرق إليها في المطلب الثاني).

المطلب الأول: الجهة المختصة بمنح الإذن لبيع أموال القاصر المنقولة.

سعيًا من المشرع لحماية الذمة المالية للقاصر، فقد كرس رقابة متفاوتة على البيوعات الواردة على منقولاته، سواء كان النائب البائع لها وصيًا أو مقدما، على اعتبار أن الولي الشرعي لا تمارس عليه رقابة عندما يود بيع أموال ابنه القاصر، إلا إذا تجاوزت سقفًا معينًا كما هو موضح في المادة 240 من مدونة الأسرة¹، في حين أخضع المشرع باقي ممارسات النيابة على القاصر سواء كان هذا النائب وصيًا للأب أو للأم أو مقدمًا إلى رقابة قضائية على كل إجراء يهدف إلى بيع أموال القاصر المنقولة²، حيث ألزم هؤلاء الحصول على الإذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين " الفقرة الأولى " وهو الأمر الذي نتساءل معه حول الطبيعة القانونية للأوامر التي يتخذها هذا القاضي في هذا الصدد " الفقرة الثانية ".

الفقرة الأولى: إذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين

أوقف المشرع تمام بيع أموال القاصر الذي يجريها الوصي أو المقدم على إذن يمنح لهما من طرف القاضي المكلف بشؤون القاصرين، حيث يتخذ هذا الأخير جميع التدابير التي تمكن

¹ - تنص المادة 240 من المدونة على ما يلي: " لا يخضع الولي لرقابة القضاء القبلية في إدارة أموال المحجور ولا يفتح ملف النيابة الشرعية بالنسبة له إلا إذا تعددت قيمة أموال المحجور 200 ألف درهم وللقاضي المكلف بشؤون القاصرين النزول عن هذا الحد والأمر بفتح النيابة الشرعية إذا ثبتت مصلحة المحجور في ذلك ويمكن الزيادة في هذه القيمة بموجب نص تنظيمي".

² - نص المشرع المغربي على الإجراءات المتبعة لأجل بيع أموال القاصر المنقولة أو العقارية في الفصول 201 إلى 211 من قانون المسطرة المدنية.

الوصي أو المقدم من القيام بإحصاء أموال القاصرين، وكذا النظر في أمر تسييرها وتدبيرها والحفاظ عليها وتقويتها، بالإضافة إلى منح الإذن للمقدم أو الوصي في جميع التصرفات التي تحتاج منه إلى ترخيص، فأى تصرف يهدف إلى بيع أموال القاصر لابد من إذن القاضي، حيث نصت المادة 271 من مدونة الأسرة: "لا يقوم الوصي أو المقدم بالتصرفات الآتية إلا بعد الحصول على الإذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين:

1- بيع عقار أو منقول للمحجور تتجاوز قيمته 10.000 درهم أو ترتيب حق عيني عليه..."

كما نص كذلك في المادة 272 من مدونة الأسرة، على أنه "لا يحتاج إلى إذن بيع منقولات تتجاوز قيمتها خمسة آلاف درهم (5000 درهم) إذا كانت معرضة للتلف، وكذلك العقار أو المنقول الذي لا تتجاوز قيمته خمسة آلاف درهم (5000) بشرط أن لا يستعمل هذا البيع وسيلة للتهرب من المراقبة القضائية".

يتضح أن المشرع أوقف بيع أموال القاصر من قبل وصيه أو مقدمه على إذن من القاضي، بالمقابل يلاحظ استبعاد الولي من هذا المقتضى حيث يبقى من حقه القيام بهذا التصرف دون حصوله على الإذن من قاضي شؤون القاصرين.

وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى في أحد قراراته: "المقدم أو الوصي هو الذي يحتاج إلى إذن القاضي بالنسبة لهذه التصرفات وليس الأب"¹.

ورأي الاجتهاد القضائي في هذا الصدد صائب لأن عدم إخضاع الولي للرقابة التي يمارسها القضاء أمر يجد ما يشفع له على اعتبار أن الأب سيحرص كل الحرص على أموال ابنه القاصر، ولن تسول له نفسه الإضرار بفلذة كبده فإن لم يسعى إلى جلب النفع له؛ فلن يطمح إلى إلحاق الضرر به، على خلاف الوصي أو المقدم فليست هناك علاقة دموية بينهما؛ مما يكون معه مراعاة مصالحه من طرفهما غير كاملة إلى حد ما. مما يجعل رقابة قاضي شؤون القاصرين تأتي لتكمل هذا الحرص وتلزم الوصي والمقدم على إعارة الاهتمام إلى مصلحة القاصر في كل كبيرة وصغيرة؛ وخصوصا عندما يهم الأمر ببيع أموال القاصر.

¹ - قرار صادر عن المجلس الأعلى عدد 546 في الملف الشرعي عدد 83 / 95 الصادر بتاريخ 14 / 05 / 1991.

الفقرة الثانية: طبيعة أوامر القاضي المكلف بشؤون القاصرين.

إن من الأمور التي تثار في هذا الصدد هو طبيعة الإذن الذي يمنحه القاضي المكلف بشؤون القاصرين والذي بموجبه يمكن للوصي أو المقدم أن يبيع أموال القاصر المنقولة؛ من هنا يمكن طرح السؤال حول طبيعة هذا الإذن: هل يمنحه بصفة قاضياً؟ أم يمنحه بصفة ولائياً؟ إن الإذن الممنوح يعتبر مظهراً من مظاهر الرقابة القضائية الممارسة على تصرفات المقدم أو الوصي وذلك لأجل ضمان الحماية الكافية لأموال القاصر من استغلال واختلاس الشخص الذي أعيد له الإشراف عنها؛ حتى يسعى إلى المحافظة عليها وتنميتها إلى حين بلوغ القاصر سن الرشد القانوني المحدد في 18 سنة شمسية كاملة حسب المادة 209 من مدونة الأسرة¹، مع تخلف عوارض الأهلية سواء المعدمة أو المنقصة لها.

وبالعودة إلى طبيعة الأوامر الذي يتخذها القاضي فكثيرة هي المعايير التي اعتمد عليها بعض الفقهاء والباحثين مستنديين في ذلك إلى مقتضيات الفصلين 148 و149 من المسطرة المدنية.

وعليه يبقى السؤال المطروح الأنجع لتبيان الطبيعة القانونية للإذن الذي يمنحه قاضي شؤون القاصرين والرامي إلى بيع أموال القاصر المنقولة.

ففي هذا الصدد ذهب بعض الفقه² إلى القول بأن وضع حدود للسلطة القضائية من جهة، والولاية من جهة أخرى والتي يجمع بينها قاضي شؤون القاصرين؛ فالسلطة الولائية ترجع إلى الإشراف العام الذي يمارسه على النيابة القانونية داخل دائرته الترابية في حماية مال القاصر من الضياع وتبذيره واستثماره؛ فهي لا تتعلق أبداً بالفصل في نزاع؛ لذا كانت طبيعة الأوامر التي يصدرها ذات طبيعة ولائية، أما سلطته القضائية فإنها ترجع إلى المنازعات التي يفصل فيها؛ لأن طبيعة هذه السلطة هي الفصل في النزاع خلافاً للسلطة الولائية³.

والتوجه السالف الذكر لم يستسغه بعض الفقه وسنده في ذلك أن بعض الأوامر التي يتخذها قاضي شؤون القاصرين مع أنه يتخذها بصفة ولائية، إلا أنه ومع ذلك تنشئ أو تقرر

¹ - تنص المادة 209 من المدونة على ما يلي : " سن الرشد القانوني 18 سنة شمسية كاملة.

² - عبد الباسط جميعي؛ سلطة القاضي الولائية، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية، سنة 1996، العدد: 20، ص: 630.

³ - عبد الرحمان بلعكيد؛ علم الفرائض " الموارد؛ الوصية؛ تصفية التركة " مطبعة النجاح الجديدة - الرباط -، الطبعة الثالثة 1995، ص: 255.

مركزاً قانونياً، وأمام هذا الرأي وذاك؛ نرى أن طبيعة هذا الإذن التي يتخذها القاضي المكلف بشؤون القاصرين؛ لا يعدو أن يكون متخذاً بصفته الولائية؛ لأن هذه الأخيرة يتم اتخاذها لأجل ضمان حق أو لحفظه أو ضمان مطابقة تصرف معين للقانون؛ والإذن الممنوح هذا لا يعدو أن يكون إلا ضماناً لحماية أموال القاصر من تلاعب وتبذير النائب الشرعي، وذلك درءاً لأي تواطئ واختلاس في حين نستبعد أن يكون هذا الإذن الممنوح ذو طبيعة قضائية لأنه لا يهدف إلى الفصل في دعوى قضائية.

المطلب الثاني: مسطرة بيع أموال القاصر المنقولة.

لقد خصص المشرع الفصول من 201 إلى 206 من قانون المسطرة المدنية لتحديد الإجراءات المتعلقة ببيع منقولات القاصر، وتطرق فيها إلى إجراءات بيع منقولات القاصر العادية في الفصلين 201 و 202 وهو ما سنعالجه في (الفقرة الأولى) على أن نعالج في (الفقرة الثانية) مسطرة بيع الأصل التجاري والتعرض على بيع منقولات القاصر، المنظمين طبقاً للفصلين 203 و 205 من ق.م.م.

الفقرة الأولى: الإجراءات المسطرية لبيع منقولات القاصر العادية.

بعدما يأذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين ببيع منقولات القاصر، يلزم على الوصي أو المقدم بأن يقدم طلباً كتابياً إلى القاضي المكلف بشؤون القاصرين يتضمن عدة معلومات؛ تتعلق بالاسم العائلي والشخصي للقاصر الذي بنوب عنه، طبيعة وموضوع الطلب، والتمن المقترح، ويرفق هذا الطلب بحجج ووثائق أخرى إن وجدت (مثلاً إذا كانت المنقول المزمع بيعه يتعلق بسيارة فيلزم أن يرفق الطلب بالورقة الرمادية وشهادة أداء الضريبة على السنة الجارية وذلك بهدف التأكد من امتلاكها من طرف القاصر المحجر عليه)¹.

وفي حالة ما إذا كان المنقول المراد بيعه أسهماً أو سندات أو ما سواها من الأوراق المالية القابلة للتداول في البورصة أصدر القاصر المكلف بشؤون القاصرين أمراً بعرضها للبيع في البورصة، وذلك طبقاً للفصل 206 من ق.م.م "تباع القيم المنقولة والسندات والأسهم أو حصصها في البورصة بأمر يصدره القاضي المكلف بشؤون القاصرين".

¹ - عبد الحق الصافي، عقد البيع، دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الخاصة، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى 1998، ص: 236.

واستناداً إلى الفصل 201 و 202 من ق.م.م. نلاحظ أن هناك نوعين من الطرق التي يتم بها البيع المنصبّ على أموال القاصر المنقولة، فإما أن يتم البيع بطريقة المراضاة (أولاً)، وإما بطريقة المزاد العلني (ثانياً).

أولاً البيع بالتراضي لمنقول القاصر وإجراءاته:

والمراد به؛ أن يتم بيع منقول القاصر عن طريق المراضاة بين المقدم أو الوصي والمشتري من غير اتباع إجراءات الإشهار والسمسرة العمومية¹. وبالرجوع إلى الفصل 201 من ق.م.م. أنه لكي يأذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين بهذا النوع من البيوع لا بد من تحقق شرطين:

الشرط الأول: أن تقل قيمة المنقول المراد بيعه عن مبلغ ألفي (2000) درهم. وهو ما صرحت به الفقرة الأولى من الفصل 201 من ق.م.م، "يأذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين للوصي أو المقدم في بيع أموال قاصره المنقولة بطريق المراضاة لمصلحة هذا الأخير إذا لم تتجاوز قيمتها ألفي درهم..."

الشرط الثاني: أن تكون مصلحة ظاهرة للقاصر إذا تم البيع بهذه الطريقة، حيث يجب أن يكون الثمن الذي اقترحه المشتري يوافق قيمة المنقولات التي يقومها خبير يعينه القاضي لهذه الغاية عند الاقتضاء؛ تلافياً لأي غبن أو ضرر قد يلحق المحجور، حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من الفصل 201 م ق.م.م. "يتحقق القاضي في هذه الحالة قبل منح الإذن من أن الثمن المقترح يوافق قيمة المنقولات التي يقومها خبير يعينه لهذه الغاية عند الاقتضاء وليثبت أن الثمن المعروض لا غبن فيه ولا ضرر على المحجور".

فعند تحقق هذين الشرطين أعلاه يأذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين للنائب الشرعي بأن يُوقع البيع بالتراضي².

¹ - عبد العزيز حضري، القانون القضائي الخاص، دار النشر الجسور، وجدة 1999، الطبعة الأولى، ص: 212.
² - محمد قاسمي، مقال منشور في الأنترنت بعنوان: مسطرة بيع أموال القاصر المنقولة في التشريع المغربي، ص: 9.

ثانيا: إجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني:

في حالة عدم حصول المراضاة، أو إذا كانت قيمة المنقول تتجاوز ألفي (2000) درهم؛ فإن البيع في هذه الحالة يتم عن طريق المزاد العلني، حسب مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 202 من ق.م.م.

يتم هذا المزاد بواسطة كتابة ضبط المحكمة المقدم إليها الطلب، والتي توجد بها المنقولات موضوع البيع، بعد تحديد الثمن الأساسي للبيع من طرف خبير يعينه القاضي لهذه الغاية، ثم بعد ذلك يتم إشهار المزاد العلني، حيث تعمل كتابة الضبط على توزيع ملصقات تعين فيها تلك المنقولات وتاريخ ومكان بيعها، وتقوم بتعليق هذه الملصقات في الأماكن التي تضمن اطلاع عدد كبير من الناس عليها، ومنها؛ لوحة الإعلانات بالمحكمة الابتدائية والأماكن البارزة في الأسواق، ومن الممكن أن يشهر هذا البيع في عن طريق المناداة في الأسواق والأماكن العمومية، كما يمكن الاستعانة بالصحف والجرائد وغيرها من وسائل الإعلام.

ويلزم أن يفصل بين التاريخ المعين للبيع وتاريخ الإشهار ثمانية أيام، إلا إذا كان ذلك المنقول مما يسرع إليه الفساد فيعين تاريخ أقرب حسبما تقتضيه طبيعته، كما يلزم أن يكون المكان للبيع مما يتوقع أن يحضره عدد كبير من الراغبين في الشراء كالسوق الذي يباع فيه عادة مثل ذلك¹.

وإذا لم يحصل البيع في الموعد المحدد في المحضر أعيد النشر من جديد على النحو السابق بيانه². مع ضرورة تحرير محضر بتأجيل البيع من طرف كاتب الضبط والذي يحدد فيه التاريخ الجديد لإجراء المزاد العلني، وذلك بخلاف ما عليه العمل بالنسبة لتأجيل بيع العقار بحيث إن القاضي المكلف بالتوثيق هو الذي يحدد تاريخ البيع الجديد³.

وعند حلول تاريخ البيع يحضر كاتب الضبط التابع للقاضي الذي أصدر الإنذار ببيع ذلك المنقول ويصاحبه أحد أعوانه حتى يشرف على تيسير المزاييدة عن طريق عرض المنقول

¹ - محمد الفرحاني، دراسة فقهية للوثائق المتعلقة بالقاصرين، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية الشريعة والقانون جامعة القرويين فاس، السنة الجامعية: 2000/2001، ص: 320.

² - الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي، مطبعة بابل، السنة 1988، ص: 306.

³ - عبد المجيد امباركي، طرق التنفيذ الجبري، للأحكام المدنية، رسالة نهاية التدريب، المعهد الوطني للدراسات القضائية، السنة 2000/2002 ص: 73.

والمناداة على الراغبين في الشراء ليعرضوا الثمن الذي يرغبون في الشراء به، حيث يحضر المعنيون بالأمر إلى المكان وفي الزمان المحددين في إعلان البيع بالمزاد العلني. وقد جرت العادة وقبل شروع العون في المناذاة بالبيع وتلقي العروض بالقاعة أن يطلب من الحاضرين الراغبين في المشاركة في المزايدة تقديم بطائهم الوطنية وذلك قصد تحديد هوية المتزايدين وعنوانهم¹.

ويرسو المزداد على الذي عرض أعلى ثمن، حيث يعلن كاتب الضبط أن البيع قد تم لصالحه سواء كان هذا الثمن الذي رسا به المزداد أقل أو أكثر من الذي حدده الخبير لذلك المنقول، ثم يدعو الذي رسا عليه المزداد بأن يؤدي له فوراً الثمن والصوائر التي تحدد عادة في ثلاثة في المائة من الثمن الذي رسا به المزداد، ولا تقبل إلا النقود أو الشيكات المضمونة، حينئذ يسلم له المنقول، ويعتبر في هذا الصدد محضر المزايدة بمثابة عقد بيع رسمي لذلك المنقول²، ولا يمكن الطعن فيه إلا بالزور³.

وفي حالة امتناع المشتري من تأدية الثمن أو مطالبتة بأجل لإحضاره ينذره كاتب الضبط الذي يسير عملية البيع بأن يؤدي الثمن فوراً تحت طائلة بيع المنقول لفائدته، فإن أصر على امتناعه؛ فتح باب المزايدة مجدداً في نفس المكان والزمان، ثم يباع لمن رسا عليه المزداد الثاني، فإن كان هو ذات الثمن الذي رست به المزايدة الأولى أو أكثر منه حازه كاتب الضبط لحساب القاصر، وتتم تبرئة المشتري الأول من كل التزام، وإن كان الثمن أقل؛ التزم المشتري الأول بتأدية الفرق من ماله لمصلحة المحجور⁴.

¹ محمد بوحامد، بيع منقولات القاصر في إطار التشريع المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، وحدة التكوين والبحث في تشريعات الأسرة والهجرة، شعبة القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية: 2008-2009، ص: 82.

² - كوثر رازق ونوال الحياتي، دور القضاء في حماية أموال القاصر على ضوء مدونة الأسرة، بحث نهاية تدريب الملحقين القضائيين فوج 39، السنة 2013-2015، ص: 78.

³ - ينص الفصل 204 من ق.م.م. "لا يطعن في وثيقة البيع إلا بالزور".

⁴ - سهام مزكول الرقابة القضائية على أموال القاصر رسالة نهاية تكوين الملحقين القضائيين فوج 39، السنة: 2013-2015، ص: 27.

محضر البيع: بعد إرساء المزداد يحرر كاتب الضبط الذي باشر الإجراءات محضراً بذلك يتقيد فيه بمجموعة من الشكليات، ويضمنه عدة بيانات يمكن إجمالها فيما يلي:

- اسم كاتب الضبط القائم بإجراءات البيع وصفته الإدارية، واسم قاضي شؤون القاصرين.
- المحكمة المباشرة لهذه الإجراءات ورقم الملف بها.
- أمر قاضي شؤون القاصرين الذي يأذن فيه بالبيع.
- الإشارة إلى طلب الوصي أو المقدم وتاريخ تقديمه.
- اسم الوصي أو المقدم.
- الإشارة إلى أن الإجراءات جرت طبقاً للفصل 202 من ق.م.م.
- ذكر الأشياء التي عرضت للبيع.
- الإشارة إلى أنه تم إعلان البيع للعموم (الإشهار) مع ذكر وسائله.
- تاريخ البيع ومكانه، وكونه تم بعد أجل ثمانية أيام من يوم إشهار البيع.

الفقرة الثانية: مسطرة بيع الأصل التجاري للقاصر والتعرض على بيع منقولات القاصر.

أولاً: مسطرة بيع الأصل التجاري.

إذا كان المنقول المراد بيعه عبارة عن أصل تجاري¹ وتبين للقاضي أن في بيعه نفعاً للقاصر أكثر من استمراره على ملكه، اتخذت الإجراءات المنصوص عليها في مدونة التجارة، وكذا مقتضيات المنصوص عليها في الفصل 205 من ق.م.م.

تنص هذه المادة من ق.م.م: "ينصبُّ البيع إذا تعلق الأمر بأصل تجاري على جميع عناصره بعد قيام الوصي أو المقدم بإجراءات التبليغ للبائعين السابقين وفق مقتضيات الفصل 3 من ظهير 13 صفر 1333 (31 ديسمبر 1914)²."

ويعين القاضي المكلف بشؤون القاصرين الذي يوجد بدائرتة المركز الرئيسي للأصل التجاري بطلب من الوصي أو المقدم خبيراً من أجل تحديد الثمن الأساسي للأصل التجاري. وبعد الحصول على الإذن والإشهار اللازم للأصل التجاري؛ تتم المزايدة التي يرسو المزايد من خلالها على من قدم العرض الأعلى. ولا يخلو الأمر من حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون الثمن أعلى أو مساوياً للثمن الذي حدده الخبير ففي هذه الحالة للقاضي أن يأذن بالبيع لهذا المزايد ويتم له الشراء.

- ذكر الثمن الأساسي الذي افتتح به المزايد، وأنه حدد بواسطة الخبير مع ذكر اسمه.
- ذكر الأشياء التي سحبت من المزايدة لعدم وجود متزايدين، والتعرضات التي وقعت.
- اسم أو أسماء وعناوين الأشخاص الذين رسا عليهم الزاد.
- الإشارة إلى الإنذار وإعادة البيع على نفقة من رسا عليه المزايد أولاً إذا تأخر عن الأداء، وهوية المشتري الجديد في حالة الامتناع من الأداء التي سبق التطرق إليها.
- ذكر الثمن الذي رسا به المزايد والصوائر بالأرقام والحروف.
- الإشارة إلى تسلم المشتري للأشياء المباعة بعد أدائه للثمن نقداً حالاً، وإيداعه هذا الأخير بصندوق المحكمة قصد تحويله لحساب القاصر بصندوق الإيداع والتدبير.
- توقيع كاتب الضبط أسفل المحضر وتأثيره عليه، وكذا توقيع الوصي أو المقدم، على أن البيع الذي باشره كاتب الضبط -وفق ما سلف ذكره- لا يقبل أي طعن بأي وجه من الوجوه إلا بالزور، ويكون محضر البيع الذي يعتبر وثيقة رسمية -حجة يتمسك بها المشتري في مواجهة الغير (الفصل 204 من ق.م.م). [جواد الهروس منتدب قضائي بقسم قضاء الأسر بتازة، بيع منقولات القاصر في القانون المغربي، عرض قدم بمحكمة الاستئناف بتازة يوم 29-2007-06، في إطار التكوين الجهوي المستمر لفائدة الموظفين العاملين بالدائرة القضائية لمحكمة الاستئناف بتازة.]
- ¹ عرفت المادة 79 من مدونة التجاري الأصل التجاري بأنه: "مال معنوي منقول يشكل جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية". كما نصت المادة 80 من مدونة التجارة على أن "لأصل التجاري يشمل وجوباً على زبناء وسمعة تجارية. ويشمل أيضاً على كل الأموال الأخرى الضرورية لاستغلال الأصل التجاري والاسم التجاري والشعار والحق في الكراء والأثاث التجاري والبضائع والمعدات والأدوات، براءات الاختراع والرخص وعلامات الصنع التجارية والخدمة والرسوم والنماذج الصناعية، وبصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقة بالأصل التجاري".
- ² - إن الإحالة على الفصل 3 من هذا الظهير الشريف بشأن بيع ورهن الأصول التجارية، أصبحت منصرفة إلى المادة 103 من قانون 15.95 المتعلق بمدونة التجارة.

الحالة الثانية: عندما يكون الثمن الذي رسا به المزاد العلني أقل مما قدره الخبير لمجموع العناصر المادية للأصل التجاري فعلى القاضي ألا يوافق على البيع، ويتم بيع مختلف عناصر الأصل التجاري بالتقسيط¹.

ثانيا: ادعاء الغير ملكية المنقولات المراد بيعها.

لقد تطرق المشرع المغربي إلى التعرض على بيع منقولات القاصر من خلال الفصل 203 من ق.م.م. حيث خول المشرع في هذا الفصل للغير الذي يدعي استحقاق ملكية المنقولات المراد بيعها بالمزاد العلني التعرض على إجراءات البيع، وذلك بتقديم طلب إلى القاضي المكلف بشؤون القاصرين يلتزم فيه تأجيل إجراءات البيع مرفقا بجميع الوثائق التي تدعمه وتثبت أن المنقولات المراد بيعها هي في ملكه.

وبيت القاضي المكلف بشؤون القاصرين بعد تقييمه للحجج المقدمة إليه في أقرب وقت؛ إما: **بالاستجابة** إذا كان الطلب مرفقا بحجج كافية فيأمر القاضي بتأجيل البيع، ويتعين على المدعي في هذه الحالة أن يقدم طلب إخراج تلك الأشياء المنقولة من المزادة إلى المحكمة التي كان سسينفذ فيها الأمر بالبيع خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ الأمر بالتأجيل، فإذا قدم طلبه داخل الأجل المحدد وإلى المحكمة المختصة فإنها لا تتابع إجراءات البيع بالمزاد العلني إلا بعد الحكم في هذا الطلب، وأما إذا لم يقدمه أو قدمه بعد انتهاء الأجل المحدد تواصل الإجراءات ويعتبر كأنه لم يقدم طلبه في الحالتين الأخيرتين ويتم البيع².

وإما **بالرفض** إذا كان الطلب غير جدي وليس له ما يبرره وأنه لا يهدف سوى إلى تعطيل وعرقلة إجراءات البيع بالمزاد العلني.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا تعلق الأمر بمنقولات يسرع إليها الفساد وتكون عرضة للهلاك أو العيب فإن إجراءات البيع تواصل رغم تقديم أي تعرض بشأنها، غير أن القاضي يجمد الثمن في هذه الحالة ويضعه بصندوق المحكمة إلى غاية الفصل في ملكية المنقولات من طرف قاضي الموضوع³.

¹ سهام مزكول، مرجع سابق، ص: 28

² - عبد السلام منصور، مسطرة شؤون القاصرين، في إطار التشريع المغربي، مطابع إفريقيا الشرق، السنة 1986، ص: 27.

³ - ينص الفصل 203 من ق.م.م. ويستثنى من ذلك المنقولات التي يسرع الفساد إليها حيث تستمر إجراءات بيعها ولا يسلم ثمنها إلى أن يبيت في ملكيتها من طرف قاضي الموضوع.

المبحث الثاني: مسطرة بيع أموال القاصر العقارية.

العقار على خلاف المنقول؛ هو ما يستحيل نقله من مكان إلى آخر أو ما كان نقله مرتباً لتغير في هيأته الطبيعية إذ لا يمكن نقله دون حدوث تلف فيه؛ كله أو في بعض أجزائه.¹

وينقسم العقار إلى عقار بالطبيعة، وهو ينطبق عليه التعريف أعلاه، وإلى عقار بالتخصيص وهو منقول بحسب الأصل، لكن تخصيصه لخدمة العقار جعله يخضع لأحكام العقار، وإلى عقار بحسب المحل الذي ينصب عليه.²

ويتنوع النظام العقاري بالمغرب، فهناك العقارات المحفظة، والعقارات غير المحفظة، وثمة العقارات الخاصة والعقارات المحبسة وأراضي الجموع وأراضي الكيش.³ ونظراً لقيمة العقار المادية والمعنوية فالمشرع المغربي أفرد له نصوصاً وقواعد خاصة، ولذلك فإن بيع عقار القاصر يخضع لمجموعة من الإجراءات الشكلية الواجب إتباعها حماية لمصالحه المالية، وعليه فلا يجوز لكل من الوصي أو المقدم أن يبيع عقار القاصر إلا في حالة الضرورة التي تثبت بأحد الأسباب الشرعية وبعد إذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين، ويكون قرار القاضي المكلف بشؤون القاصرين القاضي برفض البيع قابلاً للطعن فيه بالاستئناف.

وقد خصص المشرع المغربي الفصول 207 إلى 211 من قانون المسطرة المدنية للإجراءات الخاصة ببيع عقار القاصر. ولإلزام بهذه المسطرة يقتضي منا الحديث عن الشروط التي تتيح لكل من الوصي أو المقدم بيع عقار القاصر وأنواعه (المطلب الأول)، ثم الإجراءات الواجب اتباعها لبيع هذا العقار (المطلب الثاني).

¹ مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، ج2، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، نشر شركة الهلال العربي، الرباط، ط2، 1987، ص 7.

² أنظر لمزيد من الإيضاح: محمد خير، الملكية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط4، 2001.

³ عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية، الطبعة التاسعة 2019، ص 426.

المطلب الأول: شروط بيع عقار القاصر وأنواعه.

يقع بيع عقار القاصر إما عن طريق المرضاة أو عن طريق المزاد العلني (الفقرة الثانية)، ولا يتم هذا البيع إلا بتحقيق مجموعة من الشروط (الفقرة الأولى).

الفقرة الأولى: شروط بيع عقار القاصر.

ليس للوصي أو المقدم بيع عقار القاصر إلا في حالة الضرورة التي تثبت بأحد الأسباب الشرعية (أولا)، ولن يتم ذلك إلا بعد موافقة القاضي على إجراء هذا البيع (ثانيا).

أولا . ثبوت ضرورة بيع عقار القاصر:

يقصد بشرط الضرورة وجود أحد الأسباب الثلاثة عشر المنصوص عليها لدى شراح التحفة¹، فالبيع عندهم ينعقد لمصلحة القاصر لقضاء الضروري من نفقته، وكسوته، أو زواجه، وكذا بقضاء الدين الثابت عليه للغير، أو لوجود الغبطة في كثرة الثمن، وهي أن يعطى فيه أكثر من ثمنه. أو تكون على القاصر غرامة أو مكوس مثلاً....²، وعلى هذا النهج سار المشرع المغربي حيث نص في الفصل 207 من م م ق م على أنه: "يأذن القاضي في بيع عقار معين للمحجور بعد إثبات ضرورة بيعه وأنه أولى بالبيع من غيره".

وإذا كان المشرع أكد على إثبات الضرورة (من خلال الفصل 207 من م م ق م وكذا مدونة الأحوال الشخصية السابقة³)، من طرف كل من يريد بيع عقار القاصر فإنه لم يبين معنى

¹ - ذكر صاحب أرجوزة تحفة الحكام محمد بن عاصم الغرناطي (ت 869 هـ) أسباب البيع فقال: إذا بيع ربع لليتيم فبيعه *** لأشياء يحصيها الذكي يفهمه قضاء وإنفاق ودعوى مشارك *** إلى البيع فيما لا سبيل لقسمه وتعويض كل أو عقار مخرب *** وخوف نزور فيه أو خوف هدمه وبديل الكثير الحل في ثمن له *** وحقه نفع فيه أو ثقل عزمه وترك جوار الكفر أو خوف عطله *** فحافظ على فعل الصواب وحكمه

أحمد الصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك، ج2، دار الفكر بيروت، بدون تاريخ، ص 132.
² أبو الشتاء الغازي الحسيني، التدريب على تحرير الوثائق العدلية، الجزء الأول، مطبعة الأمنية، الرباط، دون إيراد تاريخ النشر والطبعة، ص 222.

³ - الفصل 159 من مدونة الأحوال الشخصية الملغاة، نجد أن: "الإن لا يمنح إلا إذا ثبت بالحجة الشرعية أن: - الضرورة تدعو لبيع العقار. - وأن هذا العقار هو أولى من غيره بالبيع.. وبيعه بالمزاد العلني. عدم وجود زائد على الثمن الذي أعطي فيه. وكون الثمن نقدا وحالا".

الضرورة في مدونة الأسرة وكذا قانون المسطرة المدنية مما يجعلنا نلتجأ إلى المادة 400 من مدونة الأسرة التي تحيلنا على الفقه المالكي لتحديد معنى الضرورة.

وبالرجوع إلى الفقه نجد أن الفقهاء اتفقوا على عدم جواز بيع الولي عقار القاصر لغير ضرورة، غير أنهم اختلفوا في إلزام الولي بذكر السبب الموجب للبيع، فقد ذهب فقهاء المالكية كما سبق أعلاه إلى عدم الإلزام ووافقهم في ذلك الحنفية فهم يرون أن الأب غير ملزم ببيان السبب لأن بيعه محمول على المصلحة، فلا اعتراض لولده عليه فيما باعه من أجل مصلحته¹.

فيبقى للأب التصرف المطلق في بيع عقار ولده القاصر بحيث لا يحتاج إلى ذكر السبب بشرط وجود الحاجة، وفي هذا يقول الشيخ خليل: "وله البيع المطلق إن لم يذكر سببه". أما الشافعية فهم يرون أن بيع العقار مشروط بشرطين أولهما أن يكون البيع لمصلحته بالإنفاق والكسوة عليه وغيرها وثانيهما أن يكون البيع لغبطة ظاهرة.

أما فيما يخص العمل القضائي المغربي فنجد قضاة شؤون القاصرين يؤكدون على شرط الضرورة والحاجة والمصلحة حيث جاء في حكم صادر عن قسم قضاء الأسرة بالرباط ما مضمونه: "وحيث ثبت أن الضرورة تدعو إلى بيعه وأنه أولى بالبيع من غيره وحيث نأذن لسيد..... ببيع العقار المعني في المقال و المحضر صحبتته"².

أما بالنسبة للوصي أو المقدم فيرى فقهاء الشافعية أنه يجوز لهما بيع عقار القاصر إذا دعت الضرورة إلى ذلك دون حاجة إلى ذكر السبب ووافقهم في ذلك الحنفية والحنابلة.

لكن فقهاء المالكية اختلفوا في بيع الوصي لعقار القاصر بلا سبب كالأب، إلا أن الذي يراه أغلبهم أنه لا بد للوصي من ذكر السبب عند بيع عقار القاصر بخلاف الأب قال ابن بشير: "لا يبيع الوصي العقار إلا لأحد ستة أوجه: الحاجة و الغبطة في الثمن الكثير، أو يبيعه لمن يعود عليه

¹ - جابر علي الحسوني ، ص: 244

² - حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط قسم قضاء الأسرة ، ملف رقم 10/583/07 ، بتاريخ 29/05/2007 ، (غير منشور)

بشيء، أو له شقص في دار لا تحمل القسمة فدعاه شركاؤه إلى البيع، أو دار واهية ولا يكون له ما تقوم به، أو له دار بين أهل الذمة¹.

كما بين كل من الدسوقي² و شراح التحفة أسباب أخرى كالنفقة و الكسوة وقلة غلة العقار أو كونه بين جيران سوء في دار السكن وغيرها.

ومن خلال ما سبق فإن الأب يمارس ولايته على أموال أولاده دون قيد، إلا إذا ثبت أن تصرفاته في أموالهم لا تحقق مصلحة، بخلاف الوصي أو المقدم فتصرفاتهما في عقار القاصر محمولة على غير السداد، لقلة شفقتهم، فكان من الضروري إثبات السبب الدافع للبيع، وذلك حفاظا وصيانة لعقار القاصر.

ثانيا . إذن القاضي بيع عقار القاصر.

إن سلطة الولي في بيع أموال القاصر سلطة شبه مطلقة وواسعة النطاق، أي أن الولي سواء كان أبا أو أما لا يخضع لرقابة القضاء القبلية بصفة مطلقة، بحيث يمكنه التصرف في عقار ابنه دون الخضوع لأي إذن، وذلك بصريح المادة 240 من مدونة الأسرة التي تنص على أنه: "لا يخضع الولي لرقابة القضاء القبلية في إدارته لأموال المحجور..."، على أنه يتعين أن تكون تصرفاته في مصلحة ابنه القاصر وإلا وجب تدخل القضاء لحماية مصالح هذا الأخير.

بل أبعد من ذلك فالمشرع في المادة 271 من مدونة الأسرة حصر الأشخاص الذين يخضعون لإذن القضائي ولم يورد ضمنهم الولي حين جاء فيها: " لا يقوم الوصي أو المقدم بالتصرفات الآتية، إلا بعد الحصول على الإذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين."

وهو ما تم تأكيده من طرف العمل القضائي حيث ذهبت محكمة النقض في إحدى قراراتها إلى أن تصرفات الولي غير مشروطة بضرورة توفرها على إذن قاضي شؤون القاصرين. أما الوصي والمقدم فقد استوجب المشرع فيهما الحصول على إذن قضائي بصدد بيع عقار القاصر، وترتيب حق عيني عليه وذلك طبقا للمادة 271 من مدونة الأسرة.

¹ - القرافي ، الدخيرة ، دار الغرب - بيروت - ، ط 1 ، 1994 ، ج 8 ، ص: 244.

² - محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي علي الشرح الكبير.

مما يتبين معه أن موافقة القاضي لازمة لأغلب الأعمال التي يقوم بها الوصي أو المقدم في أموال المحجور، وبالتالي لا يكون تاماً عقد البيع المبرم من طرف الوصي أو المقدم لعقارات القاصر، إلا بعد الحصول على إذن يمنحه القاضي المكلف بشؤون القاصرين.

وهو التوجه الذي اعتمدته المحكمة الابتدائية بسلا حيث ذهبت على إعطاء الإذن للمقدمة (....) ببيع حصة محجورها (...) على أن لا يقل ثمن تلك الحصة الخاصة بالمحجور عن مبلغ أحد وعشر مليون درهم وسبعمائة وستين ألف وتسعمائة درهم، مع تكليف المقدمة بمراجعة المحكمة بعد عملية البيع¹.

ومما ينبغي الإشارة إليه أنه من حق القاضي المكلف بشؤون القاصرين الاعتراض على البيع الذي لم يراع فيه الحاجر المسطرة القانونية لبيع عقار القاصر وفي هذه الحالة يحق للمشتري استرداد ما دفعه مقابل البيع بعد عدم تجويزه من طرف القاضي.

وفي الصدد ذهبت محكمة النقض في أحد قراراتها، "لما كان بيع عقارات القاصر تخضع لمسطرة تتمثل في الإذن بهذا البيع من طرف قاضي المحاجير الذي يراعي في ذلك الحاجة والمصلحة والنفع للقاصر فإن من حق القاضي الاعتراض على البيع الذي لم يراع فيه المقدم على القاصر سلوك المسطرة القانونية ومن حق المشتري استرداد ما دفعه مقابل البيع بعد عدم جوازه من طرف القاضي"²

وإذا رفض القاضي منح الإذن؛ فإن القضية تطرح أمام محكمة الاستئناف لتبت فيها، وقرارها بالقبول ينفذ حالاً³.

وفي حالة رفض محكمة الاستئناف منح الإذن للحاجر بالبيع، فله أن يعيد تقديم الطلب إذا تغيرت الظروف والأحوال التي رفع فيها الطلب الأول، لأن الأوامر الولائية الصادرة في هذا الإطار لا تكتسي قوة الشيء المقضي به⁴.

¹ - المحكمة الابتدائية بسلا، قسم قضاء الأسرة، إذن رقم 14 في الملف عدد 2005/03 صادر بتاريخ 20 يوليوز، 2005، أورده الطالبة سهام مزكول، الرقابة القضائية على أموال القاصر، رسالة نهاية تكوين الملحقين القضائيين فوج 39 السنة 2013/2015، ص 76.

² - قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 05/5/4 تحت عدد 497 في الملف عدد 04/675 منشور بمجلة القضاء والقانون عدد 152، ص 185 وما يليها.

³ عبد الحميد أخريف،/ محاضرات في القانون الخاص، مكتبة المعارف، الجمعية، فاس، طبعة 2000-2001، ص 29.

⁴ عبد العزيز توفيق، شرح قانون المسطرة المدنية والتنظيم القضائي، م.س، ص 387.

الفقرة الثانية: أنواع بيع عقار القاصر.

بعد حصول الحاجر على الإذن القضائي ببيع عقار القاصر، فإن البيع يقع إما عن طريق المراضاة (أولا)، أو عن طريق البيع بالمزاد العلني (ثانيا).

أولا . البيع الرضائي لعقار القاصر:

يقع بيع عقار القاصر بالمراضاة متى كانت قيمته أقل من أو تساوي ألفي درهم وهو ما أفاد به الفصل 209 من قانون المسطرة المدنية¹.

ولعل من أبرز صور البيع بالمراضاة حالة بيع الصفقة التي يقصد بها بيع أحد الشركاء مع القاصر العقار المشاع بينهما مخريرا إياه بين الضم أو الإجازة².

ويتم ذلك بتقديم الحاجر بمقال إلى القاضي المختص يعرض فيه مصلحة القاصر في البيع وأنه لا يتوفر على مال يضم به تلك الصفقة، ويقع تعيين خبير للوقوف على العقار وإبداء رأيه بخصوص مصلحة المحجور في الضم أو الإمضاء، مع تحديد نسبة الغبطة.

والحكمة من مشروعية الصفقة هي رفع ما على البائع من الضرر، والنقص في الثمن إذا باع حصته مفردة³.

وقد جاء في أمر صادر عن قاضي شؤون القاصرين بتازة ما يلي:

"... بناء على الطلب الذي تقدمت به السيدة بصفتها ولية شرعية للقاصرين ... لأجل الإذن لها ببيع واجب أبنائها صفقة في القطعة الأرضية المسماة حوز الدار ومشمولاته...

وبناء على الإرادة عدد 5388 - 96/3 بتاينااست

وبناء على رسم المقاسمة عدد 82/5194 بتاينااست.

¹ - تنص الفقرة 1 من الفصل 209 من ق.م.م " إذا كانت قيمة العقار لا تتعدى بتقدير خبير عند الاقتضاء ألفي درهم تم البيع بالمراضاة".

² عبد العزيز حضري، م.س، ص 234.

³ عبد السلام المنصوري، م.س، ص 31.

وبناء على الفصل 148 من مدونة الأحوال الشخصية كما تم تغييره نأذن للسيدة ... ببيع واجب أبنائها القاصرين صفقة مع باقي الورثة في العقار موضوع المقاسمة أعلاه مع حيازة الثمن".¹

والواقع أن عشرين ألف درهم كمعيار لبيع المراضاة، يبقى معيارا منتقدا، لأن هذه القيمة تبقى زهيدة بالنظر إلى الارتفاع الذي تعرفه العقارات في الوقت الراهن.

ثانيا . بيع عقار القاصر بالمزاد العلني:

إذا تجاوزت قيمة العقار عشرين ألف درهم وقع البيع بالمزاد العلني بواسطة عون كتابة الضبط والقاضي المكلف بشؤون القاصرين التي فتحت النيابة بدائرتة أو الذي يوجد العقار بدائرة نفوذه، وذلك وفقا للإجراءات والشروط المنصوص عليها في الفصلين 209 و210 من ق.م.م. ويحدد عند الاقتضاء الثمن الأساسي الذي سوف تنطلق منه المزايدة، وهذا ما سار عليه العمل القضائي حيث جاء في حيثيات أمر صادر عن قاضي شؤون القاصرين بقسم قضاء الأسرة بفاس أنه: "بناء على الطلب الذي تقدمت به السيدة فلانة بتاريخ 2015/10/22 والرامي إلى الإذن لها في بيع نصيب المحجر عليهم... في الملك المسمى... موضحة أن باقي أشقائها وإياها باعتبارهم شركاء في العقار المذكور ويرغبون في بيعه... وبناء على تقرير الخبير الموجه بتاريخ 2015/01/07 والذي اقترح فيه الخبير مبلغ العقار 30000 درهم لانطلاق البيع بالمزاد العلني".²

ومجرد تنظيم مزاد علني بأمر من قاضي القاصرين لبيع عقار القاصر ورسوم هذا المزاد في ثمن معين لا ينتج عنه توفر أركان البيع المنصوص عليها في الفصل 488 من ق.ل.ع. إلا بعد موافقة القاضي المذكور على الثمن الذي انتهى إليه المزاد، خصوصا وأن الخبير قد يضعف أمام مساومات السماسرة، ويحدد ثمنا بخسا لا يليق بقيمة العقار.

¹ أمر صادر عن قاضي شؤون القاصرين بتاريخ 00/44 من تاريخ 17/08/2000 ملف عدد 70/15، مأخوذ من رسالة ماستر بيع أموال القاصر من خلال مدونة الأسرة، سنة 2004-2005، ص:75.

² - أمر صادر عم المحكمة الابتدائية بفاس، قسم قضاء الأسرة بفاس، عدد 10/1 ملف نيابة شرعية عدد 2015/20، مأخوذ من عرض تصرفات القاصر تحت إشراف

الدكتور محمد التازي، ماستر الأسرة والتوثيق سنة 2019-2020، ص:25.

وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى في أحد قراراته بقوله: "...إن مهمة قاضي شؤون القاصرين في رعاية مصالح القاصر تخول له الصلاحية الكاملة لإلغاء المزاو العلي الذي نتج عنه ثمن غير مناسب، ومن ثم فإن قضاة الموضوع كانوا على صواب عندما أسسوا قضاءهم بتخلي الطاعة عن المدعى فيه على ما ثبت لهم من وثائق الملف من أن قاضي القاصرين قد ألغى المزايدة التي كان قد أمر بها، فوق العدول عن البيع ملاحظين؛ أن اللفي الذي أدلت به الطاعة لا قيمة له في إثبات البيع حتى بالنسبة للرشاء".¹

وفي هذا الإطار نرى بضرورة إلزام الخبير بإنجاز محضر معاينة أو مشاهدة يصف فيه العقار وصفا دقيقا بتحديد موقعه والمكان الذي يوجد به ومساحته، وما عليه من الزرع والغرس إن كان عقاراً فلاحياً، وذلك حتى تتضح الرؤية أمام القاضي المكلف بشؤون القاصرين، ويسهل عليه بالتالي وضع حد للتلاعب بثمر العقار.

المطلب الثاني: الإجراءات المسطرية لبيع عقار القاصر.

مبدئياً لا تختلف إجراءات بيع العقار عن المنقول سوى أن الإشهار في العقار يستمر شهرين ويتم ذلك بالمحاكم الابتدائية أو خارجها ويكلف أحد أعوان كتاب الضبط بالسهر على إتمام إجراءات الإخبار والاستدعاء، وقد نظم المشرع إجراءات بيع العقار في الفصول من 207 إلى 211 من قانون المسطرة المدنية، وسنتناول هذه الإجراءات من خلال فقرتين؛ (الفقرة الأولى) سنتحدث فيها عن الإجراءات السابقة على بيع العقار، وهذه الإجراءات نجعلها في مسطرة تحديد الثمن من طرف الخبير، ثم مسطرة إشهار البيع، أما (الفقرة الثانية) فسنتطرق فيها إلى الإجراءات اللاحقة على بيع العقار؛ ونجعلها في مسطرة رسو المزاو، وأداء الثمن، على أن نختم هذه الإجراءات بمسطرة التعرض، أي تعرض أي واحد من الغير على بيع عقار القاصر، والتي لم يتناولها المشرع في النصوص المنظمة لبيع عقار القاصر.

الفقرة الأولى: الإجراءات السابقة على بيع عقار القاصر.

سنتناول في هذه الفقرة نقطتين أساسيتين أولاً ضوابط تحديد الثمن، ثم ثانياً إشهار البيع.

¹ قرار المجلس الأعلى عدد 8436، صادر بتاريخ 9/10/1991 في الملف رقم 3100/97. أورده عبد العزيز توفيق، التعليق على قانون م.م. بقرارات المجلس الأعلى ومحاكم النقد العربية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2000، الطبعة الأولى، ص 153.

أولاً: ضوابط تحديد الثمن:

تنطلق إجراءات البيع بتعيين خبير من طرف القاضي المكلف بشؤون القاصرين بناء على طلب كاتب الضبط يتولى مهمة تحديد الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة، مع التحفظ بعدم رسو المزاد على المزايد الأخير إلا إذا كان ما قدمه من ثمن يزيد عن ثمن التقويم الذي حدده الخبير¹.

والقاضي لا يصدر الإذن بالبيع إلا بعد أن يثبت له عن طريق الحجج والوثائق التي قدمها الوصي أو المقدم أن الضرورة تفرض بيع العقار، وهذا ما أشار إليه الفصل 207 من ق. م. م، وإذا لم يثبت له ذلك فإنه يقرر عدم قبول الطلب، ويلزم بالتالي تبليغ القرار إلى الوصي أو المقدم، ويمكن للحاجر استئناف هذا الأمر خلال عشرة أيام².

ثانياً: وسائل إشهار البيع:

الإشهار القانوني يقوم به عون كتابة الضبط التابع لقاضي شؤون القاصرين، هذا الأخير الذي يحدد شروطه باعتبار قيمة العقار على أن يستمر هذا الإشهار مدة شهرين، ويبين في إعلان المزاد العلني تاريخ ومكان افتتاحه، ويعلق هذا الإعلان بباب العقار وبالأسواق المجاورة وباللوحة المخصصة للإعلانات بالمحكمة الابتدائية التي يوجد العقار بدائرتها وبمكاتب السلطة الإدارية والمحلية، وينشر إن اقتضى الحال في صحيفة يومية كثيرة الرواج وفي الجريدة الرسمية³، ونرى بأن الإشهار يكتب بأي وسيلة ناجعة لإعلام العموم بأمر العقار المراد بيعه، خصوصاً وأن الوسائل الواردة في الفصل المذكور على سبيل المثال لا الحصر⁴، ويبلغ عون كتابة الضبط الحاجر إجراءات الإشهار التي يتم القيام بها ويخطر به ضرورة الحضور في اليوم المحدد لإجراء السمسرة.

الفقرة الثانية: الإجراءات اللاحقة لبيع عقار القاصر.

أولاً رسو المزاد: عند حدود الموعد المحدد للبيع يعلن عون كتابة الضبط عن افتتاح

المزايدة ويدعوا الراغبين إلى تقديم عروضهم، وعندما يتقدم شخص بأعلى عرض، فإن العون

¹ - عبد العزيز حضري، القانون القضائي الخاص، دار النشر: الجسور، ص: 231.

² - الفصل 208 من قانون المسطرة المدنية.

³ - الفصل 209 من قانون المسطرة المدنية.

⁴ - وهي نفس إجراءات الإشهار التي قررها المشرع في إطار مسطرة الحجز التنفيذي على العقارات، أنظر الفصل 474 من ق. م. م.

يعلن عن رسو المزاد على هذا المزايد، ويكون على من رسا عليه المزاد تأدية الثمن وصوائر السمسرة حالاً أو خلال ثلاثة أيام من إجرائها، وإلا لم يسلم له العقار، وفي حالة عدم الأداء يتم إنذاره بتنفيذ ما عليه، وإذا لم يستجب للإنذار خلال الثمانية أيام، بيع العقار طبقاً لمقتضيات الفصل 210 من ق.م.م، مع سقوط حق المشتري المتخلف من استرجاع العربون الذي قد يكون دفعه¹، ويكون على المشتري المتخلف الذي رست عليه المزايدة الأولى بأداء الفارق بين الثمن الذي رسا به على المزاد وثمن البيع النهائي لعدم الوفاء بالتزامه، ودون أن يكون له الحق في المطالبة بما قد ينتج من زيادة، غير أن مقتضيات الفصل 466 من ق.م.م في فقرته الأخيرة نصت على ما يلي: "... غير أنه يمكن للمشتري المتخلف توقيف إجراءات البيع الجديد إلى يوم المزايدة الجديدة بإثبات قيامه بتنفيذ شروط المزاد الذي استفاد منه والوفاء بالمصاريف التي تسبب فيها نتيجة خطئه". ويمكن تطبيقها عند الاقتضاء رغم أن الفصل 210 من ق.م.م لم يأت بها صراحة².

ثانياً: أداء الثمن. عقب نهاية البيع العمومي لعقار القاصر يتسلم كاتب الضبط الثمن والصوائر، ويقوم بتحرير وثيقة تتضمن نقل ملكية المبيع إلى المشتري، وإذا تعلق الأمر بعقار محفظ فالبيع يسجل لدى المحافظة العقارية ولدى مديرية الضرائب³، وتعتبر وثيقة البيع المذكورة حجية قاطعة على من طعن فيها، ولا يجوز الطعن فيها إلا بالزور، شأنها شأن باقي الأوراق الرسمية المحررة من طرف الموظفين العموميين⁴.

أما بخصوص مسطرة التعرض على بيع عقار القاصر، فالمشرع قد أغفل تنظيم هذه الإجراءات، وعليه وسداً لهذا الفراغ فقد خلص أحد الفقهاء⁵، إلى أن المسطرة الواجبة التطبيق في هذه الحالة هي المنصوص عليها في الفصلين 482 و483 من ق.م.م، ومؤدى هذه المسطرة أن على الغير الذي يدعي ملكية العقار المراد بيعه بالمزاد العلني أن يتقدم بطلب إلى القاضي المكلف بشؤون القاصرين لإيقاف البيع معزراً ذلك بالحجج والوثائق الكافية، ويؤمر بإيقاف تلك

¹ - عبدالحق صافي، عقد البيع، م.سن، ص: 244.

² أدولف ريبولط، المسطرة المدنية في شروح، 1995.

³ - محمد الحياي، عقد البيع وقانون التحفيظ العقاري، مطبعة وراقة الكتاب، فاس، يناير 1994 الطبعة الأولى، ص: 175.

⁴ - الأستاذ محمد الكشور، المركز القانوني للموظف العمومي في القانون الجنائي والخاص، المجلة المغربية للقانون والاقتصاد والتنمية، عدد 21، ص: 45 وما يليها.

⁵ - محمد بن معجوز، م.س، ص: 300.

المسطرة إذا تبين للقاضي المذكور أن الطلب ينبني على أسس صحيحة، ويكون على الطالب في هذه الحالة رفع دعوى استحقاق العقار أمام المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المتنازع حوله، وفي هذا ينص الفصل 482 من ق.م.م على ما يلي: " إذا ادعى الغير أن الحجز انصب على عقارات يملكها أمكنه لإبطال الحجز رفع دعوى الاستحقاق. ويمكن رفع الدعوى إلى حين إرساء المزايدة النهائية، ويترتب عليها وفق مسطرة التنفيذ بالنسبة إلى الأموال المدعى فيها بالاستحقاق إذا كانت مصحوبة بوثائق يظهر أنها مبنية على أساس صحيح".

كما جاء في الفصل 483 من نفس القانون أنه: " يجب على طالب الاستحقاق لوقف الإجراءات أن يقدم دعواه أمام المحكمة المختصة ويودع دون تأخير وثائقه، ويستدعي المحجوز عليه والدائن الحاجز إلى أقرب جلسة ممكنة لإبداء اعتراضهما وإذا اعتبرت المحكمة أنه لا موجب لوقف إجراءات الحجز العقاري كان حكمها مشمولاً بالتنفيذ المعجل رغم كل تعرض أو استئناف".

وهكذا يلاحظ أنه في حالة ادعاء الغير أمام القاضي المكلف بشؤون القاصرين أن العقار المراد بيعه باسم القاصر ليس مملوكاً لذلك القاصر، وإنما هو مملوك له، فإنه يطلب إيقاف إجراءات البيع، وفي هذه الحالة لا يمكن أن يخرج الأمر عن حالتين:

(1) أن يكتفي بهذا الادعاء دون دعمه بالحجج المقبولة، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الادعاء كأن لم يكن وتتابع إجراءات البيع.

(2) إن دعم طلبه بالحجج المقبولة، فإنه يتم وقف مسطرة البيع بالنسبة للأموال المدعى فيها بالاستحقاق.

خاتمة:

أطّرت مسطرة بيع أموال القاصر بعدد من المواد القانونية حماية لأموال القاصر من الضياع ومن التصرفات التي قد تضر بمصالحهم، حيث أخضع تصرفات الوصي والمقدم لرقابة القضاء، وقبدها بمجموعة من القيود، فيما يخص طلب الإذن من القاضي، وإخضاعه لسلوك مسطرة معينة..، إلا أنه تساهل إلى حد ما مع الأولياء ولم يخضعهم لرقابة القضاء القبلية أثناء إدارة أموال القاصرين. وهو بذلك لم يراع حالات يكون فيها الولي غير أهل للثقة التي وضعت فيه، والواقع خير شاهد على العبث الذي يطال أموال القاصرين بسبب التصرفات الغير المسؤولة لأوليائهم.

ويبدو أن المشرع كان موفقاً إلى حد ما في تنظيم هذه المسطرة وإضفاء الحماية اللازمة لهذه الفئة الضعيفة في المجتمع عندما أوجد آليات للقيام بهذه المهمة تتجلى في إيجاد مؤسسة قاضي شؤون القاصرين - رغم الإكراهات الواقعية والقانونية التي تشوبها- وتسخير كتابة الضبط للقيام بهذه المهمة.

فهرس المصادر والمراجع

- القرآن الكريم برواية ورش عن نافع. 
- القرافي ، الدخيرة ، دار الغرب - بيروت - ، ط 1 ، 1994، ج8. 
- حاشية الدسوقي علي الشرح الكبير. 
- أحمد الصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك، ج2، دار الفكر بيروت، بدون تاريخ. 
- أبو الشتاء الغازي الحسيني، التدريب على تحرير الوثائق العدلية، الجزء الأول، مطبعة الأمنية، الرباط، دون إيراد تاريخ النشر والطبعة. 
- عبد الرحمان بلعكيد؛ علم الفرائض " المواريث؛ الوصية؛ تصفية التركة " مطبعة النجاح الجديدة - الرباط ، الطبعة الثالثة 1995. 
- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، ج2، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، نشر شركة الهلال العربي، الرباط، ط2، 1987. 
- عبد الحق الصافي، عقد البيع، دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الخاصة، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى 1998. 
- عبد العزيز حضري، القانون القضائي الخاص، دار النشر الجسور، وجدة 1999، الطبعة الأولى. 
- عبد السلام مذصورى، مسطرة شؤون القاصرين، في إطار التشريع المغربي، مطابع إفريقيا الشرق، السنة 1986. 
- أستاذنا عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية، ص: 2019. 
- عبد الحميد أخريف،/ محاضرات في القانون الخاص، مكتبة المعارف ، الجمعية، فاس، طبعة 2000-2001. 
- أدولف ريبولط، المسطرة المدنية في شروح، 1995. 
- محمد الحيايى، عقد البيع وقانون التحفيظ العقاري، مطبعة وراقة الكتاب، فاس، يناير 1994 الطبعة الأولى. 
- الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي، مطبعة بابل، السنة 1988. 
- عبد اللطيف المحمدى، المسطرة في مادة الأحوال الشخصية. 
- محمد الفرحاني، دراسة فقهية للوثائق المتعلقة بالقاصرين، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية الشريعة والقانون جامعة القرويين فاس، السنة الجامعية: 2000/2001. 

محمد بوحامد، بيع منقولات القاصر في إطار التشريع المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية: 2008-2009

الأستاذ محمد الكشور، المركز القانوني للموظف العمومي في القانون الجنائي والخاص، المجلة المغربية للقانون والاقتصاد والتنمية، عدد 21.

عبد الباسط جميعي؛ سلطة القاضي الولائية، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية، سنة 1996، العدد: 2.

محمد قاسمي، مقال بعنوان: مسطرة بيع أموال القاصر المنقولة في التشريع المغربي.

عبد المجيد امباركي، طرق التنفيذ الجبري، للأحكام المدنية، رسالة نهاية التدريب، المعهد الوطني للدراسات القضائية، السنة 2000/2002 .

كوثر رازق ونوال الحياتي، دور القضاء في حماية أموال القاصر على ضوء مدونة الأسرة، بحث نهاية تدريب الملحقين القضائيين فوج 39، السنة 2013-2005.

سهام مزكول الرقابة القضائية على أموال القاصر رسالة نهاية تكوين الملحقين القضائيين فوج 39، السنة: 2013-2015.

جواد الهروس بيع منقولات القاصر في القانون المغربي، عرض قدم بمحكمة الاستئناف بتازة يوم 29-06-2007، في إطار التكوين الجهوي المستمر لفائدة الموظفين العاملين بالدائرة القضائية لمحكمة الاستئناف بتازة.

جابر علي الحسوني.

- ظهير 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود، الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 هـ الموافق ل 11 غشت 1913، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 12 غشت 1913.

- ظهير شريف رقم 01.04.22 صادر بتاريخ 12 ذي الحجة 1424 هـ الموافق ل 3 فبراير 2004، المتعلق بتنفيذ القانون رقم: 03-70 بمثابة مدونة الأسرة- المنشور بالجريدة الرسمية، عدد: 5184، بتاريخ: 5 فبراير 2004.

- ظهير شريف رقم 1.74.447، الصادر بتاريخ 11 رمضان 1394 الموافق ل 28 شتنبر 1974 بالصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، منشور بالجريدة الرسمية، عدد: 3230 مكرر بتاريخ: 30 شتنبر 1974.

قرار صادر عن المجلس الأعلى عدد 546 في الملف الشرعي عدد 83 / 95 الصادر بتاريخ 14 / 05 / 1991.

حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط قسم قضاء الأسرة، ملف رقم 07/583/10 ، بتاريخ 2007/05/29، (غير منشور).

المحكمة الابتدائية بسلا، قسم قضاء الأسرة، إذن رقم 14 في الملف عدد ، 2005/03 صادر بتاريخ 20 يوليوز، 2005.

قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 05/5/4 تحت عدد 497 في الملف عدد 04/675 منشور بمجلة القضاء والقانون عدد ، 152.

أمر صادر عن قاضي شؤون القاصرين بتازة، عدد 44/00 بتاريخ 2000/08/17 ملف عدد 15/70 ، غير منشور.

قرار المجلس الأعلى عدد 8436، صادر بتاريخ 1991/10/9 في الملف رقم 97/3100.

فهرس المواضيع

1	مقدمة
4	المبحث الأول: مسطرة بيع أموال القاصر المنقولة
4	المطلب الأول: الجهة المختصة بمنح الإذن لبيع أموال القاصر المنقولة
4	الفقرة الأولى: إذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين
6	الفقرة الثانية: طبيعة أوامر القاضي المكلف بشؤون القاصرين
7	المطلب الثاني: مسطرة بيع أموال القاصر المنقولة العادية
7	الفقرة الأولى: الإجراءات المسطرية لبيع منقولات القاصر العادية
8	أولا البيع بالتراضي لمنقول القاصر وإجراءاته
9	ثانيا: إجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني:
11	الفقرة الثانية: مسطرة بيع الأصل التجاري للقاصر والتعرض على بيع منقولات القاصر
11	أولا: مسطرة بيع الأصل التجاري
12	ثانيا: ادعاء الغير ملكية المنقولات المراد بيعها
13	المبحث الثاني: مسطرة بيع أموال القاصر العقارية
14	المطلب الأول: شروط بيع عقار القاصر وأنواعه
14	الفقرة الأولى: شروط بيع عقار القاصر
14	أولا . ثبوت ضرورة بيع عقار القاصر:
16	ثانيا . إذن القاضي ببيع عقار القاصر
18	الفقرة الثانية: أنواع بيع عقار القاصر
18	أولا . البيع الرضائي لعقار القاصر:
19	ثانيا . بيع عقار القاصر بالمزاد العلني:
20	المطلب الثاني: الإجراءات المسطرية لبيع عقار القاصر
20	الفقرة الأولى: الإجراءات السابقة على بيع عقار القاصر
21	الفقرة الثانية: الإجراءات اللاحقة لبيع عقار القاصر
24	خاتمة:
25	فهرس المصادر والمراجع