

## بيع أموال القاصر في التشريع الجزائري

جدع أمال<sup>1</sup>، كاملي مراد<sup>2</sup><sup>1</sup> جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل ، amel.djeddaa@yahoo.fr<sup>2</sup> جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل ، mouradkamli@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2021/11/11 تاريخ القبول: 2022/06/02 تاريخ النشر: 2022/06/16

## ملخص:

لقد حظي القاصر في التشريع الجزائري و على غرار باقي التشريعات الوضعية بعناية خاصة بالنظر إلى وضعه الحساس ، حيث أنه و بسبب انعدام أو نقص أهليته، يتعذر عليه أن يباشر أموره المالية بنفسه ، مما استدعى تولية شؤونه إلى شخص آخر يحل محله في إدارة و التصرف في أمواله يسمى بالنائب الشرعي .

هذا الأخير وبالرغم من الدور الكبير المنوط به ، إلا أن المشرع لم يطلق سلطته ، بل قيده بمجموعة من الضوابط القانونية التي تحكم تصرفاته ، بموجب نصوص قانون الأسرة ، وكذا قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ولاسيما فيما يخص بيع أموال القاصر ، حيث أوجب عليه الحصول على إذن من قاضي شؤون الأسرة عند رغبته في بيع منقولات القاصر ذات الأهمية الخاصة ، بعد إثبات المبرر والمصلحة الظاهرة . أما إذا تعلق الأمر بالعقارات فلا يكفي الإذن وحده بل لابد أن يتم البيع تحت إشراف القضاء ، و ذلك من خلال إتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني ، لأن البيع يعد من أخطر التصرفات التي تؤثر على الذمة المالية للصغير .

كلمات مفتاحية:القاصر ، الإذن القضائي ، المنقولات ذات الأهمية الخاصة ، العقارات ، البيع بالمزاد العلني ، النائب الشرعي .

## Abstract:

The minor in Algerian legislation, like the rest of the man-made legislation, has been given special care in view of his sensitive situation as due to lack or lack of capacity, he is unable to conduct his financial affairs himself, which necessitates taking over his affairs to another person to replace him in managing and disposing of his money. he is called the legal representative.

The latter, despite the great role entrusted to him, but the Algerian legislator did not release his authority, but rather restricted him with a set of legal controls that

govern his actions ,according to the provisions of the family law ,as well as the civil and administrative procedures law, especially with regard to the sale of the funds of the minor entrusted to him ,as he must obtain permission from the family affaires judge when he wants to sell the minor's movables of special importance after establishing the justification and apparent interst that calls of that as for real estate ,judicial permission alone is not sufficient rather the sale must take place under the supervision of the judiciary ,by following the procedures of selling by public auction ,because the sale is one of the most dangerous legal actions that will affect on the financial liability of the young .

**Keywords:** Minor; judicial authorization; transcripts of special importance; real estate; keywords.

المؤلف المرسل: ججع أمال، الإيميل: [amel.djeddaa@yahoo.fr](mailto:amel.djeddaa@yahoo.fr)

مقدمة:

يعد المال ضرورة يحتاجها الإنسان في كافة شؤون حياته ، و لهذا فإنه يسعى لحمايته والدفاع عنه من كل صور النهب أو الاستغلال . غير أن الناس يختلفون فيما بينهم من حيث العقل والقدرة على التصرف ، وحسن إدارة هذه الأموال و حمايتها ، فمنهم من يكون كامل العقل يستطيع تدبر أموره بنفسه على وجه يحقق له مصالحه و هو العاقل الراشد ، ومنهم من يعدم عقله و تمييزه أو ينقص ، إما لصغر سنه ، أو لإصابته بأحد عوارض الأهلية ، فيتعذر عليه مباشرة أموره ، وتسوء إدارته لأمواله و هو القاصر . و لهذا فقد أقر المشرع الجزائري و على غرار معظم التشريعات العربية ، ترسانة من النصوص القانونية ، والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى حماية القصر سواء كانوا عديمي أو ناقصي الأهلية و لاسيما فيما يخص حقوقهم المالية . و من هذا المنطلق فقد أخضعهم لنظام النيابة الشرعية ، ذلك أن القاصر وبسبب صغر سنه ، وضعف إدراكه الذي من شأنه أن يؤثر على حسن اختياره وتصرفه ، فإنه يكون بحاجة إلى من يقوم عليه ، ويدير شؤونه المالية نيابة عنه ، صيانة لها من التلف و الضياع .

و لما كان البيع يعد من أخطر التصرفات القانونية التي ترد على أموال القاصر ، لأنه يؤدي إلى إخراج الشيء المبيع من ملكه ، الأمر الذي قد يترتب عليه إفقاره ، فقد تصدى له المشرع الجزائري من خلال سنه لمجموعة من القواعد الموضوعية التي تحدد شروط البيع من خلال قانون الأسرة ، وتحديدًا في الباب المتعلق بالنيابة الشرعية ، وأخرى شكلية تبين إجراءات بيع هذه الأموال ، ومختلف المراحل الواجب إتباعها

من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، حرصا منه على بسط رقابته القبلية على الأشخاص الذين منح لهم القانون سلطة التصرف في أموال القاصر ، بما يحقق مصلحته سواء كان المال منقولاً أو عقاراً . ومن هنا نطرح التساؤل الرئيسي التالي : ما هو الإطار القانوني لبيع أموال القاصر في التشريع الجزائري؟ و الذي تنبثق عنه جملة من الإشكالات الفرعية التالية : - هل وفر المشرع الجزائري الحماية اللازمة للتصرف في أموال القاصر من قبل النائب الشرعي؟

- هل يعد بيع أموال القاصر بيعاً عادياً يخضع للقواعد العامة المتعارف عليها ، أم أنه يندرج ضمن البيوع الخاصة ؟

و عليه و لما كان لبيع أموال القاصر هذه الأهمية ، فقد أخضعه المشرع الجزائري لإجراءات خاصة ومعقدة ، تختلف عن الإجراءات المتبعة في البيوع الأخرى سواء تعلق الأمر بالمنقولات أو العقارات ، وذلك بالنظر إلى تأثيره على ذمته المالية . ومنه ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية ، فقد قسمت الدراسة إلى جزأين ، حيث تناولت في الجزء الأول إجراءات بيع منقولات القاصر ذات الأهمية الخاصة، أما الجزء الثاني فقد خصصته للحديث عن إجراءات بيع عقاراته .

### 1. بيع منقولات القاصر ذات الأهمية الخاصة

لم يعرف المشرع الجزائري المنقولات ذات الأهمية الخاصة، ولم يحدد معايير يمكن الاستناد عليها لتحديد ما إذا كان المنقول ذو أهمية من عدمه ، وبالتالي يرجع في ذلك لتقدير القاضي . لكنه بالمقابل أخضعه بموجب الفقرة 2 من المادة 88 ق.ا.ج لإجراءات خاصة تتمثل في ضرورة الحصول على إذن قضائي قبل التصرف فيه . و هذا ما سأوضحه من خلال تحديد شروط منح الإذن، و الجهة المختصة بمنحه، مع بيان طبيعته.

---

<sup>1</sup>-القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 هـ الموافق ل 9 يونيو سنة 1984 يتضمن قانون الأسرة ( الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984 ) ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 ( الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2005).

## 1.2 شروط منح الإذن:

اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 89 ق.ا.ج<sup>2</sup> على القاضي أن يراعي عند منح الإذن حالتي الضرورة والمصلحة لضمان أقصى حماية لأموال القاصر ، حيث اعتبرهما المعيار في منح الإذن من عدمه . وهذا ما سأوضحه على النحو التالي :

### 1.1.2 توفر حالة الضرورة:

عرفها فقهاء الشريعة بأنها : " الحالة الملحئة لتناول الممنوع شرعا " <sup>3</sup>. أما فقهاء القانون فقالوا بأنها ظروف طارئة وغير معتادة تحيط بالشخص فتستوجب عليه القيام بأعمال أو تصرفات في الحين لتفادي خطر من المرتقب و المتوقع حدوثه سيسبب ضررا للقاصر يصعب تداركه فيما بعد <sup>4</sup>.

أما المشرع في قانون الأسرة الجزائري فلم يعرف حالة الضرورة الموجبة لمنح الإذن بل أخضعها لتقدير قاضي الموضوع ، الذي يكون له سلطة واسعة في تحديد قيام حالة الضرورة التي تستدعي منح الإذن من عدمه ، حسب ظروف وملابسات القضية المعروضة أمامه . غير أن هذا يؤخذ على المشرع حيث كان يجب عليه على الأقل أن يحدد معايير قيام حالة الضرورة ، وذلك من أجل توحيد الاجتهاد القضائي، لأن إعمال السلطة التقديرية المطلقة للقاضي من شأنه أن يؤدي إلى اختلاف الأحكام من قاضي إلى آخر كل حسب تصوره وتقديره .

### 2.1.2 مراعاة مصلحة القاصر

أوجب المشرع مراعاة مصلحة القاصر عند منح الإذن القضائي بالبيع ، لكنه لم يحدد المعنى المرجو من المصلحة و تركها لتقدير القاضي كما هو الحال بالنسبة لحالة الضرورة . وعليه فإذا تبين للقاضي من خلال ملابسات الملف المعروض أمامه ، أن هذا البيع أو التصرف من شأنه جلب منفعة محضة وظاهرة للقاصر المولى عليه ، ودفع مضرة عنه منحه الإذن ، أما إذا ثبت لديه العكس فوجب عليه رفض الطلب المقدم له .

<sup>2</sup> -المرجع السابق.

<sup>3</sup> - (الزيني،1993،ص19).

<sup>4</sup> - (خوادجية،2017،ص151).

## 2.2 الجهة المختصة بمنح الإذن القضائي

يقصد بالاختصاص القضائي سلطة الحكم بمقتضى القانون في خصومة معروضة على المحاكم ، وفقدان هذه السلطة يؤدي إلى عدم الاختصاص<sup>5</sup> .

لم يحدد المشرع الجزائري الجهة المختصة بمنح الإذن في قانون الأسرة ، ولكنه تناولها بنوع من التفصيل في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، وهذا ما سأوضحه وفق التفصيل التالي :

### 1.2.2 الاختصاص النوعي

حدده المشرع الجزائري في عدة مواد ، حيث تنص المادة 474 ق.إ.م.<sup>6</sup> على أنه : ( ترفع المنازعات المتعلقة بالولاية على أموال القاصر أمام قاضي شؤون الأسرة ، وفي حالة الاستعجال يفصل في الدعوى وفق الإجراءات الإستعجالية ) . أما المادة 475<sup>7</sup> فأكدت بأنه : ( تكون الأحكام الصادرة طبقا لمقتضيات المادة 474 أعلاه قابلة لطرق الطعن ) . أما المادة 479 من القانون ذاته فصرحت بأنه : ( يمنح الإذن من طرف قاضي شؤون الأسرة )<sup>8</sup> .

و عليه ومن خلال استقراء نصوص المواد أعلاه ، نلاحظ أن الاختصاص الإقليمي بمنح الإذن القضائي ينعقد لقاضي شؤون الأسرة على مستوى محكمة أول درجة دون غيره ، باعتباره صاحب الاختصاص العام بالفصل في جميع المنازعات المتعلقة بالولاية المالية على القاصر وبما فيها الإذن بالتصرف في أمواله من عدمه . غير أن هذا يعد خروجاً عن القاعدة العامة المقررة بنص المادة 310 ق.إ.م.<sup>9</sup> التي تمنح لرئيس

<sup>5</sup> - ( بن ملحمة، 1989، ص63).

<sup>6</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 11 صفر عام 1924 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 2008/04/29 ) .

<sup>7</sup> - المرجع السابق .

<sup>8</sup> - المرجع السابق .

<sup>9</sup> - تنص المادة 310 ق.إ.م. على أنه : ( الأمر على عريضة أمر مؤقت، يصدر دون حضور الخصم ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

الجهة القضائية سلطة الفصل في طلبات الأوامر على العرائض ، باعتبار أن الإذن القضائي يصدره القاضي بموجب أمر على عريضة .

### 2.2.2 الاختصاص الإقليمي :

حدده المادة 426 الفقرة 9 ق.إ.م.إبقولها : ( تكون المحكمة المختصة إقليميا : 9- في موضوع الولاية بمكان ممارسة الولاية) . و هو ما أكدته المادة 464 من نفس القانون التي جاء فيها : ( يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مكان ممارسة الولاية على أموال القاصر).

ومنه فالاختصاص الإقليمي بمنح الإذن القضائي ببيع منقولات القاصر يؤول إلى محكمة مكان ممارسة الولاية عليه كأصل عام ، أما في حالة تعددها فإن كل محكمة يقع فيها جزء من هذه الأموال تكون مختصة إقليميا ، على أن يبقى الخيار لرافع الدعوى لتحديد مكان رفع دعواه<sup>10</sup> .

### 3.2 طبيعة الإذن الممنوح من طرف قاضي شؤون الأسرة

لقد اشرنا فيما تقدم أنه يجب على كل نائب شرعي سواء كان ولي أو وصي أو مقدم ،أن يحصل على إذن من قاضي شؤون الأسرة الواقع في دائرة اختصاصه مكان ممارسة الولاية من أجل القيام ببيع منقولات القاصر ذات الأهمية الخاصة. ولكن السؤال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد يتعلق بطبيعة الإذن الذي يمنحه القاضي للنائب فهل يمنحه بصفته القضائية ؟ أم بصفته الولائية ؟

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن المادة 479 منه تنص على ما يلي : ( يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا و المتعلق ببعض تصرفات الولي من قبل قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة ).

---

تقدم الطلبات الرامية إلى إثبات الحالة أو توجيه إنذار أو إجراء استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف ، إلى رئيس الجهة القضائية المختصة ليفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ إيداع الطلب).

<sup>10</sup> - (سنقوفة، 2011، ص641).

وعليه ومن خلال استقراء نص المادة أعلاه نلاحظ أن المشرع قد منح لقاضي شؤون الأسرة سلطة الترخيص للولي للتصرف في منقولات القاصر المولى عليه ، وذلك بموجب أمر على عريضة ، ومنه فإن هذا الإذن يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي يباشره بماله من حق الولاية<sup>11</sup> .

فالإذن يعد مجرد إجراء شكلي وضعه المشرع كقيد على الولي أو الوصي ، فهو لا يعدوا أن يكون ضمانا لحماية أموال القاصر من تلاعب النائب الشرعي و تصرفاته المتسرعة ، وبالتالي فهو عمل ولائي وليس قضائي لأنه لا يهدف إلى الفصل في دعوى قضائية<sup>12</sup> .

أما فيما يخص إجراءات استصدار هذا الأمر فإنه و عملا بأحكام المادة 311 ق.إ.م.إ فيجب على الولي الشرعي أن يقدم عريضة من نسختين ، والتي يجب أن تكون معللة و تتضمن الإشارة إلى الوثائق المحتج بها المتعلقة بالمنقول المراد بيعه ، والأسباب الموجبة لبيعه .

## 2. بيع عقارات القاصر

يعتبر بيع عقار القاصر ذو طبيعة خاصة فلا يكفي الحصول على إذن قضائي بالبيع كما سبق تفصيله عند الحديث عن بيع المنقولات ، بل أوجب المشرع بموجب المادة 89 ق.أ.ج أن يتم بيعه بالمزاد العلني . أما عن إجراءات البيع فقد حددها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت مسمى " البيوع العقارية الخاصة " و أخضعه للبيع بالمزايدة ، وهي العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن<sup>13</sup> ، حيث تعتبر إحدى الضمانات المقررة قانونا لحماية عقارات القاصر .

ولهذا سأتناول أهم إجراءات بيع عقارات القاصر من خلال تقسيمها إلى ثلاث مراحل : الإجراءات الأولية لبيع العقار، ثم جلسة البيع بالمزايدة ، و أخيرا حكم رسو المزاد .

## 1.3 الإجراءات الأولية لبيع عقار القاصر

<sup>11</sup> - (زودة، 2008، ص187).

<sup>12</sup> - مرجع سابق، ص191 .

<sup>13</sup> - (بن ملحة، 2004، ص123).

لقد استحدثت المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراءات خاصة يتم بموجبها إعداد و تهيئة العقار للبيع ، يتوجب القيام بما تحت طائلة بطلان عملية البيع ، والمتمثلة أساسا في إعداد وإيداع قائمة شروط البيع ، ثم الإعلان عن البيع .

### 1.1.3 إعداد وإيداع قائمة شروط البيع وإعلانها:

#### 1.1.1.3 إعداد قائمة شروط البيع و إيداعها :

قائمة شروط البيع هي محضر رسمي يحرره المحضر القضائي بناء على طلب الولي أو الوصي أو القيم ، يودعه بأمانة ضبط المحكمة المختصة بعملية البيع ، تشتمل على مجموعة من البيانات الأساسية حددتها المادة 783 ق.إ.م.<sup>14</sup> تحت طائلة البطلان في حالة تخلف إحداها ، بناء على طلب كل ذي مصلحة ، تتعلق أساسا بتحديد شروط العقار المراد بيعه <sup>15</sup>.

<sup>14</sup> - تنص المادة 783 ق.إ.م. على أنه : ( يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني ، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس ، حسب قائمة شروط البيع ، تودع بأمانة ضبط المحكمة ، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي ، أو يعدها وكيل التفليسة حسب الحالة .

تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:- الإذن الصادر بالبيع.

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا ، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، وإن كان العقار بناية ، يبين الشارع ورقمه و أجزاء العقارات.

- شروط البيع و الثمن الأساسي.

- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك ، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

- بيان سندات الملكية .

<sup>15</sup> - (فراجي، 2018، ص216).

ترفق قائمة شروط البيع عند إيداعها بمستخرج من جدول الضريبة العقارية، وكذا مستخرج من عقد الملكية و الإذن بالبيع عند الاقتضاء ، وكذا الشهادة العقارية<sup>16</sup> . يؤشر عليها رئيس المحكمة ويحدد ساعة وتاريخ انعقاد جلسة الاعتراضات<sup>17</sup> .

غير أنه وحتى يتسنى للمحضر القضائي إعداد القائمة المذكورة أعلاه ، فيجب عليه أن يقدم طلب إلى رئيس المحكمة من أجل تعيين خبير عقاري، يتولى تقييم العقار وتحديد ثمنه الأساسي خلال 10 أيام من تبليغه و ذلك بعد إيداع أتعابه ، لأن الثمن الأساسي يعتبر بيان جوهري يجب أن تشتمل عليه<sup>18</sup> .

### 2.1.1.3 إعلان قائمة شروط البيع

خلال 15 يوما الموالية للإيداع يتوجب على المحضر القضائي أن يقوم بتبليغها إلى الوالي أو الوصي أو المقدم حسب الحالة ، وإلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية ، وكذا إخطار النيابة العامة ، من أجل تقديم اعتراضاتهم إلى رئيس المحكمة بثلاث أيام على الأقل قبل الجلسة<sup>19</sup> .

بعد الفصل في الاعتراضات أو في حالة عدم تقديمها أصلا ، يستخرج المحضر القضائي شهادة عدم الاعتراض، و يقوم بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية ، وفي لوحة إعلانات كل من المحكمة والبلدية مكان وجود العقار ، أو أي مكان آخر من شأنه جلب أكبر عدد من المزايد<sup>20</sup> ، ثم يقدم طلب إلى رئيس المحكمة أو القاضي الذي يحل محله من أجل تحديد تاريخ جلسة المزايدة ومكان انعقادها ليباشر إجراءات الإعلان عن البيع<sup>21</sup> .

<sup>16</sup> - المادة 784 ق.إ.م.إ. .

<sup>17</sup> - المادة 737 ق.إ.م.إ. .

<sup>18</sup> - المادة 739 ق.إ.م.إ. .

<sup>19</sup> - المادة 785 ق.إ.م.إ. .

<sup>20</sup> - المادة 748 ق.إ.م.إ. .

<sup>21</sup> - المادة 737 ق.إ.م.إ. .

### 2.1.3 الإعلان عن البيع

بعد تحديد جلسة المزايدة يتولى المحضر القضائي إعلانها عن طريق نشر الإعلان عن جلسة البيع في جريدة يومية وطنية ، وتعليقه في مداخل كل العقارات المحجوزة ، وكذا بالمحكمة والبلدية و قباضة الضرائب التي يقع العقار في نطاقها الإقليمي ، وفي الساحات والأماكن العمومية من أجل جلب أكبر عدد من المزايدين<sup>22</sup>.

### 2.3 جلسة البيع بالمزاد العلني

يجرى البيع بالمزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض ، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط . بعد افتتاح المزاد يتحقق القاضي من هوية الأطراف و تمام وصحة الإجراءات ، وكذا وجود أكثر من ثلاث مزايدين للشروع في عملية البيع حيث يتولى المحضر القضائي قراءة قائمة شروط البيع ، ثم يقوم القاضي المشرف على المزاد بتذكير الأطراف المزايدين بالثمن الأساسي للبيع<sup>23</sup> .

غير أنه قد يحدث و أن تعترض عملية البيع بعض العوارض تستدعي تأجيله بقوة القانون إلى جلسة لاحقة ، وذلك عند عدم حضور ثلاث مزايدين ، أو تقديم عروض أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة الشروط ، أو عدم تقديم أي عرض خلال 15 دقيقة<sup>24</sup> .

في الجلسة الجديدة يتم الشروع في عملية البيع بغض النظر عن المزايدين الحاضرين ، لكن إذا كانت العروض المقدمة أقل من الثمن الأساسي ، وغير كافية لسداد الدين والمصاريف ، فيؤجل الرئيس البيع إلى جلسة لاحقة مع إنقاص العشر من الثمن الأساسي ، على أن يتم بيع العقار في الجلسة الموالية لمن يقدم أعلى سعر ، ولو كان أقل من الثمن الأساسي<sup>25</sup> .

<sup>22</sup> - المادتين 750 و 751 ق إ م إ .

<sup>23</sup> - المادتين 753 و 754 ق إ م إ .

<sup>24</sup> - المادة 754 ق إ م إ .

<sup>25</sup> - المادة 754 ق إ م إ .

### 3.3 حكم رسو المزاد

يرسو المزاد على من يتقدم بأعلى عرض من بين المزايدين الحاضرين ويكون آخر مزايده ، حيث يعتمد رئيس المحكمة الذي يتولى عملية البيع العرض الذي لا يزداد عليه ، وذلك بعد النداء به ثلاث مرات متتالية ، حيث يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة .

يلتزم الراسي عليه المزاد في ذات الجلسة بدفع خمس الثمن ، وكذا جميع المصاريف و الرسوم المستحقة . أما باقي الثمن فيجب عليه إيداعه بأمانة ضبط المحكمة خلال أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ البيع . و في حالة تخلفه عن دفعه في الأجل المحدد يتولى المحضر القضائي إعداره بوجوب الدفع خلال 5 أيام و إلا سيتم إعادة البيع بالمزايدة على نفقته الخاصة ، وذلك بعد استصدار أمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة<sup>26</sup>.

تنتقل كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة إلى الراسي عليه المزاد ، ويعتبر حكم رسو المزاد سند ملكية بالنسبة له ، ولا يجوز الطعن فيه ، ويلتزم بالمقابل النائب الشرعي بتسليم العقار الذي في حيازته إلى الراسي عليه المزاد . و لما كان البيع وارد على عقار فيتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية من أجل شهره ، وذلك خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره<sup>27</sup>.

26 - المادة 557 ق إ م إ .

27 - المادة 762 ق إ م إ .

#### 4. خاتمة :

في ختام دراسة موضوع بيع أموال القاصر في التشريع الجزائري ، نخلص إلى القول بأن المشرع قد أحاط بالقاصر الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني برعاية وعناية خاصة ، وذلك من خلال إجازته لتصرفاته القانونية النافعة له ، وإبطال تلك التي تكون مضرّة به ضرراً محضاً ، أما التصرفات المتعددة أو الدائرة بين النفع والضرر فقد أوقفها على إجازة الولي الشرعي .

حول المشرع للنائب الشرعي إمكانية التصرف في بعض أموال القاصر المولى عليه ، لكنه قيدها بجملة من الضوابط الموضوعية و الإجرائية و لاسيما فيما يخص بيعها ، وذلك بالنظر إلى خطورة هذا التصرف على الذمة المالية للصغير ، والذي من شأنه أن يؤدي إلى إفقاره و ضياع أمواله ، سواء كان البيع واقعا على منقول أو عقار .

يمنع على النائب الشرعي بيع منقولات القاصر ذات القيمة أو الأهمية الخاصة ، إلا بموجب إذن صادر عن رئيس الجهة القضائية التي يقع المنقول المراد بيعه في دائرة اختصاصها، والذي يجب عليه قبل منحه مراعاة توفر حالي الضرورة الملحة و المصلحة الظاهرة التي تقتضي التصرف فيه بالبيع .

أما فيما يخص عقارات القاصر، فإن الإذن القضائي لا يكفي لوحده ، بل لابد من مراعاة جملة من القواعد الإجرائية التي حددها كل من قانون الأسرة ، وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية لصحته ، والمتثلة أساسا في بيعه بالمزاد العلني ، تحت طائلة البطلان في حالة تخلف إحدى هذه الإجراءات ، حرصا من المشرع على بسط رقابته القبلية على الأشخاص الذين منح لهم القانون سلطة التصرف في أموال القاصر حفظا لأمواله ، وذلك بالنظر إلى أهمية العقار وقيمته ، و تأثير التصرف فيه على الوعاء المالي للقاصر .

#### قائمة المراجع:

#### - الكتب

- زودة ،عمر ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء و أحكام القضاء، الجزائر: منشورات communication، 2008م .
- الزيني،محمد محمود عبد العزيز ، الضرورة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي (تطبيقاتها، أحكامها،أثارها)دراسة مقارنة ، الإسكندرية: مؤسسة الثقافة الجامعية ،1993 م .

- سنقوقة، سائح ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزائر: دار الهدى ، 2011 م .

#### -المقالات

- خوادجية، سميحة ، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري، مجلة الشريعة و الاقتصاد ، العدد 12 ، 2017 م .
- الغوثي، بن ملححة ، القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1989 م.
- الغوثي، بن ملححة ، الحجز العقاري ، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء 1، 2004 م.
- فراحي، كوثر ، إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري ، دفاتر مخبر حقوق الطفل، المجلد التاسع، العدد الأول، 2018م.

#### - النصوص القانونية

- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 هـ الموافق ل 9 يونيو سنة 1984 يتضمن قانون الأسرة ( الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984) ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 ( الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2005).
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 11 صفر عام 1924 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 29/04/2008).