

## إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري

طالبة الدكتوراه: فراحي كوثر

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد- الجزائر

عضو بمخبر القانون العقاري والبيئة-جامعة مستغانم<sup>1</sup>

تاريخ النشر: 2018/12/31

تاريخ القبول النهائي: 2018/12/17

تاريخ الإرسال: 2018/04/22

### الملخص:

يعد البيع العقاري من أخطر التصرفات القانونية التي يمكن أن يكون محلها العقار بالنظر للمكانة التي يحتلها في الاقتصاد الوطني للدول، والقاصر بحكم مركزه القانوني الذي هو شخص عاجز عن ممارسة التصرفات القانونية كالبيع إما لانعدام أهليته أو لنقصها، وانطلاقا مما أورده المشرع الجزائري في كلا من القانون المدني وقانون الأسرة الجزائريين وما استحدثه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري تحت عنوان البيوع العقارية الخاصة والذي يعتبر البيع المنصب على عقار القاصر أحد أنواعه، ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع نجد أنه لم يكنف بفرض الإذن القضائي الذي يمنح للنائب الشرعي بطلب منه إلى قاضي شؤون الأسرة بغاية التصرف في الأموال العقارية للقاصر، وإنما ذهب إلى أبعد من ذلك إذ ألزم أن يكون البيع العقاري تحت إشراف ورقابة القضاء وأقر أن يتم هذا الأخير بإتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني، كل هذا وذاك لضمان أوفر الحماية القانونية للقاصر ومنع التواطؤ الذي من المحتمل أن يتعرض له من قبل النائب الشرعي أو غيره.

**الكلمات المفتاحية:** القاصر؛ البيع بالمزاد العلني؛ النائب الشرعي؛ بيع عقار القاصر.

### Abstract:

Given the importance of real estate in the national economies of countries, the sale of this one is considered one of the most dangerous legal conduct in which immoblier can be one of its objects. The legal status of the minor as a person unable to practice the sale makes him unable also to sale of real estate because the lack of legal eligibility. Basing on both civil and family law, as well as the new law of civil and administrative procedures, we find that the Algerian legislator not only imposed judicial authorization for the legitimate representative to deal with the minor's property, but he went further by requiring the control and supervision of the judiciary in order to ensure

<sup>1</sup> البريد الإلكتروني: faradj.kawtar@gmail.com

the legal protection of the minor and prevent him from collusion that may be exposed by any legitimate representative.

**Keywords:** minors; legal tutor; sales process at public action; the financial interests of minor.

## مقدمة:

توكل مهمة حماية مصالح القاصر سواء بشكل مباشر أو غير مباشر إلى قاضي شؤون الأسرة من منطلق الرقابة السابقة واللاحقة لأعمال وتصرفات النائب الشرعي على نفس ومال القاصر بإعتبار هذا الأخير طرف ضعيف لا يمكنه الدفاع عن حقوقه خاصة ما يندرج منها في ذمته المالية.

انطلاقاً من فكرة أن المال بصفة عامة ضروري وأساسي لكل إنسان، مما يتوجب معه حمايته من أي نهب أو استغلال بكل الأشكال القانونية، بما فيه العقار وما يتعلق بقيمته الاقتصادية الكبيرة في كيان الدول.

الشخص البالغ هو ذلك الشخص الأهل لممارسة كافة التصرفات القانونية الذي يعتبر البيع العقاري أحد أنواعها، البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر، أما البيع العقاري عقد رضائي ملزم لجانبيين يجمع بين طرفين هما البائع والمشتري يتعاقدان حول عقار، على أن يلتزم الأول بنقل الملكية والثاني بدفع الثمن المتفق عليه، مع الإشارة أن العقد بذاته لا ينقل الملكية بصفة فورية أو تلقائية أو مباشرة وإنما يتم نقل الملكية بناء على الالتزام الملقى على عاتق البائع وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني<sup>2</sup>، إلا أنه هناك فئة وهم القاصر بحكم مركزهم القانوني وحالتهم الصحية وسنهم القانوني وغيرها من الأسباب يعدون عاجزين عن التصرف في ذمتهم المالية لذلك ينوب عنهم ما يطلق عليه لفظ النائب الشرعي الذي يشترط في التصرفات

<sup>2</sup> ما جاء في نص المادة 351 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

التي يرمها بهذه الصفة ترخيص من طرف القضاء يطلق عليه الإذن القضائي الذي يكون مرتبط بتحقق معياري الضرورة والمصلحة، وما يندرج في إطار دراستنا الحالة التي يكون فيها الطفل القاصر مالك لعقار وقرر النائب الشرعي التصرف بالبيع فيها، ومن هنا يتبادر لنا الإشكال الآتي بيانه: أين تكمن الحماية القانونية التي اقراها القانون لهذا الطفل؟، وهل البيع العقاري لأموال القاصر يعد بيعا عاديا يتم بالإجراءات العادية المتعارف عليها قانونا أم هو من قبيل البيوع العقارية الخاصة؟، وهل أفرده القانون بإجراءات خاصة؟. إن كان الجواب بنعم فما هي هذه الإجراءات، وهل تكفل الحماية القانونية لهذا الطفل من الغش والتواطؤ الذي من المحتمل أن يكون عرضة له؟ كل هذه الأسئلة وأخرى سنحاول الإجابة عليها وفق الخطة الآتي بيانها:

المبحث الأول: إجراءات مباشرة النائب الشرعي بيع عقار القاصر

المطلب الأول: تعريف مصطلحي القاصر والأهلية

الفرع الأول: تعريف القاصر

الفرع الثاني: تعريف الأهلية

المطلب الثاني: شروط بيع عقار القاصر

الفرع الأول: إجراءات الحصول على الإذن القضائي لبيع عقار القاصر

الفرع الثاني: معايير منح الإذن القضائي

المبحث الثاني: إجراءات بيع عقار القاصر

المطلب الأول: إجراءات بيع عقار القاصر بالمزاد العلني

الفرع الأول: الإجراءات السابقة على بيع عقار القاصر بالمزاد العلني

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع عقار القاصر بالمزاد العلني

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد لبيع عقار القاصر وأثره

الفرع الأول: حكم رسو مزاد بيع عقار القاصر

الفرع الثاني: أثر حكم رسو المزاد لبيع عقار القاصر

### المبحث الأول: إجراءات مباشرة النائب الشرعي بيع عقار القاصر

قبل التطرق لتوضيح الإجراءات التي تسبق عملية بيع عقار القاصر لابد من الإشارة إلى معنى مصطلحي كلا من القاصر والأهلية اللذان يعتبران مترابطان من حيث المعنى إذ كل منهما يكمل الآخر، القاصر هو ذلك الشخص العاجز عن ممارسة التصرفات القانونية لانعدام أهليته أو لنقصها، كون أنه في هذه المرحلة لا يمكنه إدراك مصلحته لعدم اكتمال عقله ورشده الأمر الذي يعرضه للأضرار.

وسن الرشد المقرر قانونا هو سن كمال الأهلية الأمر الذي يستتبعه إمكانية مباشرة كافة التصرفات القانونية بما فيها البيع الذي يعد أخطرها.

### المطلب الأول: تعريف مصطلحي القاصر والأهلية

من خلال نصوص القانون المدني وقانون الأسرة الجزائريين نجد أن المشرع الجزائري ربط مصطلح القاصر بالأهلية وهذا ما سنبرزه من خلال التطرق إلى تعريف كلا من مصطلح القاصر وكذا الأهلية.

### الفرع الأول: تعريف القاصر

اهتم المشرع الجزائري بمفهوم القاصر في عدة نصوص منها ما جاءت في القانون المدني الجزائري ومنها ما تضمنها قانون الأسرة الجزائري.

### 1- تعريف القاصر لغة

القاصر لغة بكسر الصاد من قصر على الشيء إذا تركه عجزا، أو عجز عنه ولم يستطع والقصور من التقصير والعجز<sup>3</sup>. وهو الشخص العاجز عن إدراك الأمور على

<sup>3</sup> محمد رواس قلعي جي، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، الجزء الأول، دار النقاش، بيروت، سنة 1988، ص 273.

حقيقتها لصغر سنه، أو هو الشخص الذي وصل مرحلة من عمره مازالت قاصرة عن مرحلة البلوغ<sup>4</sup>.

## 2- تعريف القاصر اصطلاحا

### أ- التعريف الفقهي

عرفه "كمال حمدي" بأنه الشخص الذي لم يبلغ سن الرشد القانونية<sup>5</sup>. إذ يطلق مصطلح القاصر على الصغير والمجنون، وكذا المعتوه وذو الغفلة والسفيه وفاقد الإدراك، أي أن مرحلة القصر تبدأ من تكوينه ببطن أمه إلى غاية البلوغ، مع مراعاة حالة إصابته بعارض من عوارض الأهلية كالجنون أو العته أو السفه أو الغفلة التي يعتبر جرائها في دائرة القاصرين.

### ب- التعريف القانوني

لم يعرف المشرع الجزائري القاصر بصريح نص القانون وإنما عرفه بالسبب، فنص عليه في مواد متفرقة من القانون المدني وكذا قانون الأسرة الجزائريين. فنجد نص المادة 79 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه "تسري على القصر وعلى المحجور عليهم وعلى غيرهم من عديمي الأهلية أو ناقصيها قواعد الأهلية المنصوص عليها في قانون الأسرة"، وبالتالي أحكام هذه المادة أحالت إلى قانون الأسرة الجزائري، وبالرجوع إليه نجد نص المادة 87 منه التي تنص على أنه: "يكون الأب وليا على أولاده القصر، وبعد وفاته تحل الأم محله قانونا. وفي حالة غياب الأب أو حصول مانع له، تحل الأم محله في القيام بالأمر المستعجلة المتعلقة بالأولاد.

وفي حالة الطلاق، يمنح القاضي الولاية لمن أسندت له حضانة الأولاد."

<sup>4</sup> الزمخشري، أساس البلاغة، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت، سنة 1979، ص 369.

<sup>5</sup> محمد كمال حمدي، الولاية على المال، الأحكام الموضوعية، الاختصاص والإجراءات، منشأة معارف، الإسكندرية، سنة 2003، ص 17.

- والمادة<sup>6</sup> 88 التي تنص على أنه: "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام. وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:
- 1- بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة،
  - 2- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة،
  - 3- استثمار أموال القاصر، بالإقراض، أو الاقتراض أو المساهمة في شركة،
  - 4- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن ثلاث سنوات أو تمدد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد."

ومنه نستخلص أن المشرع الجزائري ربط مصطلح القاصر بالأهلية وهو ما سنفصله فيما يلي، وهذا ما يتضح جليا من نصوص المواد 40 و 42 و 43 من القانون المدني الجزائري والمادة 86 من قانون الأسرة الجزائري.

وبالتالي مفهومي القاصر والأهلية هما متكاملان ومترابطان، فالقاصر في القانون الجزائري هو كل شخص لم يبلغ سن الرشد المحددة قانونا، أو أنه بلغ سن الرشد إلا أنه أصيب بعارض من عوارض الأهلية المشار إليها سابقا.

### الفرع الثاني: تعريف الأهلية

أحكام الأهلية ينظمها قانون الأحوال الشخصية من منطلق أنها مستمدة من مبادئ الدين سواء في الشريعة الإسلامية بالنسبة للمسلمين، أو من مبادئ الدين المسيحي للمسيحيين، غير أن ذلك لا يمنع من النص على الأهلية وأحكامها في القانون المدني في الدول التي لا ترتبط الأحوال الشخصية فيها بدين سماوي، وفي كثير من الدول

<sup>6</sup> من القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، الجريدة الرسمية العدد 15.

ينظم القانون المدني أحكام الأهلية بالإضافة إلى أحكامها في قوانين الأحوال الشخصية<sup>7</sup>.

فهي بذلك الحقوق المقررة للشخص لا يمكن تصورها إلا بكمال الأهلية للأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين، باعتبارها قرينة قانونية على صلاحية الشخص لمباشرة حقوقه المدنية، وبالتالي قدرته على تحمل آثار تصرفاته المقررة قانوناً<sup>8</sup>.  
وسن الرشد محددة قانوناً ب 19 سنة وهو سن كمال الأهلية القانونية لمباشرة التصرفات القانونية، طبعاً في حال إذا لم يصب هذا الشخص بعارض من عوارض الأهلية.

### 1-تعريف الأهلية لغة

يقال أهله لذلك الأمر تأهيلاً، وأهله رآه له أهلاً واستهله استوجبه<sup>9</sup>.

### 2-تعريف الأهلية اصطلاحاً

الأهلية من الخصائص المميزة للإنسان حيث يتوقف على توافر عنصر الأهلية في الإنسان معرفة مدى ما يمكن أن يتمتع به من الحقوق ومدى ما يمكن أن يلتزم به من واجبات<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق، وتطبيقاًهما في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة العاشرة، سنة 2008، ص 227.

<sup>8</sup> الجندي احمد نصر، شرح قانون الأحوال الشخصية في سلطنة عمان، دار الكتاب القانونية، مصر، سنة 2008، ص 239.

<sup>9</sup> بن منصور أبو الفضل، جمال الدين محمد بن كرم، لسان العرب، الجزء الثاني، دار الجبل بيروت لبنان، سنة 1988، ص 163.

<sup>10</sup> إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، ص 227.

### أ-التعريف الفقهي:

هي صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات، بينما عرفها جانب من الفقه بأنها وصف يقوم بالشخص فيجعله قابلا لأن تكون له حقوق وتوجب عليه واجبات، فيكون محلا صالحا لاكتساب تلك الحقوق، وكذا صلاحية مباشرته بنفسه الأعمال وكافة التصرفات القانونية والقضائية المتعلقة بهذه الحقوق<sup>11</sup>.

### ب-التعريف القانوني:

عنى المشرع الجزائري بإعطاء حماية لفئة عديمي وناقصي الأهلية، حيث تضمن القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 40 منه التي تنص على أنه: "إن سن الرشد هو 19 سنة كاملة"، مع اقتزان تمام هذا السن بعدم الحجر، وكذا التمتع بكافة القوى العقلية. ونشير إلى أن أحكام الأهلية تعتبر من النظام العام ولا يجوز بأي حال من الأحوال الاتفاق على مخالفتها كتعديلها أو التنازل عليها وهذا بصريح نص المادة 45 من القانون المدني الجزائري، وكل اتفاق على شيء من هذا القبيل يعتبر باطلا.

### 3-أنواع الأهلية:

لا يمكن التطرق إلى تعريف الأهلية دون التعرف على أنواعها وبالتالي نتناول هنا مدى صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات وهذه هي أهلية الوجوب، ثم نتناول بالدراسة الوعاء الذي تتجمع فيه الحقوق والالتزامات المالية للشخص والتي تشكل الأساس لقدرته الائتمانية<sup>12</sup>.

ما هو مجمع ومتفق عليه أن الأهلية نوعان، أهلية وجوب وأهلية أداء وبهذا سنتعرض لتعريف كل واحدة على حدى.

<sup>11</sup> الجندي احمد نصر، المرجع السابق، ص 239.

<sup>12</sup> نبيل إبراهيم سعد، محمد حسن قاسم، المدخل إلى القانون، القاعدة القانونية، نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية سنة 2004، ص156.

### أ- أهلية الوجوب: *capacité de jouissance*

يمكن تعريف أهلية الوجوب بأنها صلاحية الشخص لإكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات، وتعبير آخر نقول أنها صلاحية الشخص لأن يكون طرفا في الحق سواء كان طرفا إيجابيا أو سلبيا<sup>13</sup>. والأصل إن كل إنسان له أهلية وجوب كاملة ولا علاقة لها بالسن أو التمييز<sup>14</sup>.

وأهلية الوجوب تثبت نسبيا للحنين في بطن أمه، أي أنها تعتبر قاصرة على بعض الحقوق دون الحقوق الأخرى، فهي بذلك تثبت للطفل منذ ولادته حيا، فيضحي له بذلك أهلية وجوب تامة تشمل كافة حقوق الإنسان والتزاماته<sup>15</sup>، وهذا ما يجعلها مطابقة للشخصية القانونية حيث تدور وجودا وعدما مع الحياة لأنها تثبت لكل إنسان<sup>16</sup>. بمعنى أن أهلية الوجوب مناطها الحياة فكل إنسان حي تكون له أهلية وجوب كاملة، فإن كان طفلا مثلا، لا يمارسها بنفسه بل يمارسها الولي أو الوصي عليه، دون أن تنتاسى علاقتها بالشخصية القانونية بمعنى حسب الحالة المدنية أو الشخصية<sup>17</sup>.

### ب- أهلية الأداء: *capacité d'exercice*

هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، أي القدرة على التعبير بنفسه عن إرادته تعبيرا منتجا لآثاره القانونية في حقه وذمته كان يتصرف ببيع أملاك عقارية<sup>18</sup>.

<sup>13</sup> إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، ص 227.

<sup>14</sup> سليمان الناصري، المدخل لدراسة القانون، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 1999، ص 143.

<sup>15</sup> إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، ص 228.

<sup>16</sup> محمد صغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، ص 149.

<sup>17</sup> إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، ص 228.

<sup>18</sup> محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 150.

ومادامت أهلية الأداء هي صلاحية أو قدرة إرادية على إنتاج آثار قانونية فلا بد أن يتحدد نطاقها إذن بالأعمال الإرادية لا بأعمال مادية، أي التصرفات وحدها دون الوقائع القانونية، فالتصرفات القانونية هي إتجاه الإرادة لإحداث أثر قانوني معين بحيث يترتب هذا الأثر ويتحدد بالإرادة مباشرة، أما الوقائع القانونية، فليست إلا أعمال مادية يترتب القانون وحده عليها حتى ولو كانت اختيارية أثرا قانونيا معينا<sup>19</sup>.

فهي بذلك قدرة الشخص على ترجمة إرادته لإنشاء آثار قانونية فيباشر بنفسه عملا قانونيا بحق أو لإلتزام، كأن يبيع أو يشتري وان يهب وان يتبرع...، وبناء على ذلك فإن كل شخص تتحقق فيه أهلية الأداء تتوفر فيه أهلية الوجوب حتما، بينما ليست كل من تتوفر فيه أهلية الوجوب يكون له أهلية أداء<sup>20</sup>.

### المطلب الثاني: شروط بيع عقار القاصر

من استقراء نص المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري السالف الإشارة إليها نستخلص أن المشرع الجزائري ألزم النائب الشرعي استئذان القاضي في تصرفات واردة على سبيل الحصر ومن بينها بيع عقار القاصر الذي هو موضوع دراستنا.

### الفرع الأول: إجراءات الحصول على الإذن القضائي لبيع عقار القاصر

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني وقانون الأسرة الجزائريين نجد أن المشرع لم يبين إجراءات الحصول عليه، إلا أنه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه قد حددها بنوع من الدقة.

ونعني بهذه الإجراءات تحديد الجهة القضائية المختصة التي يقدم إليها النائب الشرعي طلب منح الإذن القضائي بهدف مباشرة إجراءات بيع عقار القاصر هذا من

<sup>19</sup> نبيل إبراهيم سعد، محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 163.

<sup>20</sup> سليمان الناصري، المرجع السابق، ص 141.

جهة، ومن جهة أخرى نتطرق إلى معايير التي يراعيها القاضي في منح هذا الإذن ببيع عقار القاصر.

## 1- الجهة القضائية المختصة في منح الإذن القضائي

### أ- الاختصاص النوعي

نصت الفقرة الثالثة من نص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أنه: "تفصل المحكمة في جميع القضايا لاسيما المدنية والتجارية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة التي تختص بها إقليميا".

ونجد نص المادة 479 من القانون ذاته على أنه: "يمنح الإذن من طرف قاضي شؤون الأسرة"، وهذا الأمر إن دل على شيء فإنما يدل أنه لمحكمة أول درجة اختصاص قسم شؤون الأسرة هو المختص نوعيا في المسائل ذات الصلة بأموال القاصر وبالضبط له كامل الأولوية والاختصاص في منح الإذن القضائي للنائب الشرعي، وبما أن الأموال العقارية للقاصر تحضى بالنصيب الأوفر في ذمته المالية لما له من قيمة اقتصادية وقانونية، وبحكم الآثار القانونية الخطيرة التي يترتبها هذا البيع العقاري فإنه توكل إليه مهمة منح الإذن في التصرف بالبيع في أموال الطفل العقارية.

ونصت المادة 474 من القانون ذاته<sup>21</sup> على أنه: "ترفع المنازعات المتعلقة بالولاية على أموال القاصر أمام قاضي شؤون الأسرة، وفي حالة الاستعجال يفصل في الدعوى وفقا للإجراءات الاستعجالية". وهذه المادة وغيرها من المواد المتقدم ذكرهم يؤكدون أنه توكل مهمة الاختصاص النوعي للأمور المتعلقة بالذمة المالية للقاصر ومنه منح الإذن القضائي للتصرف في أمواله العقارية بالبيع إلى قاضي شؤون الأسرة لمحكمة أول درجة دون غيره بصريح قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>21</sup> القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

## ب-الاختصاص المحلي

ويقصد به تحديد المحكمة المختصة إقليميا التي يقدم فيها النائب الشرعي طلب الإذن القضائي الرامي إلى بيع الأموال العقارية للقاصر.

كأصل عام فيما يتعلق بالمحكمة المختصة بالنظر في طلب النائب الشرعي للإذن القضائي هي مكان ممارسة الولاية وهذا ما جاء بنص المادة 9/426 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري التي قالت أنه: "تكون المحكمة المختصة إقليميا...9- في موضوع الولاية بمكان ممارسة الولاية".

وكذا المادة 464 من ذات القانون التي تنص على أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها ممارسة الولاية على أموال القاصر".

إلا أنه إذا كان هذا الأصل العام فإنه يرد عليه استثناء فيما يتعلق بالأموال العقارية لمال القاصر وبالتالي لا بد من تطبيق أحكام المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه "فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال. ..."

وعليه يتحدد الاختصاص الإقليمي للنائب الشرعي بطلب إستصدار الإذن القضائي الرامي إلى بيع الأموال العقارية للقاصر بمكان وجود العقار.

## 2- كيفية الحصول على الإذن القضائي لبيع عقار القاصر

قبل مباشرة النائب الشرعي ببيع عقار القاصر أو الأملاك العقارية للقاصر الذي يعد من التصرفات المحددة ضمن المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري لا بد من حصوله

على إذن من قاضي شؤون الأسرة لكون أنها تندرج في أعماله الولائية التي لها حماية من نوع ولائي لتفادي الأعمال غير المسؤولة للنائب الشرعي<sup>22</sup>، ولا بد أن يراعي القاضي في هذا الصدد أحكام نص المادة 89 من قانون الأسرة التي تقضي أنه لا بد عليه أن يراعي في الإذن القضائي حالة الضرورة والمصلحة<sup>23</sup>.

وبالتالي نتطرق إلى كيفية الحصول على الإذن القضائي وبعدها سنتناول بالدراسة إجراءات بيع الأملاك العقارية للقاصر التي أوجب القانون الجزائري أن تتم بإتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني.

نصت المادة 479 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أنه: "يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا، والمتعلق ببعض تصرفات الولي، من قبل قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة".

وكذا ما تضمنته نص المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تقضي أنه: "تقدم العريضة من نسختين، ويجب أن تكون معللة، وتتضمن الإشارة إلى الوثائق المحتج بها،..."، وعليه نجد أن المشرع الجزائري من خلال هذه المادة لم يتطرق إلى الإجراءات التي يباشرها طالب الإذن ببيع عقار القاصر أمام قاضي شؤون الأسرة واكتفى فقط بذكر أن العملية تتم بموجب أمر على عريضة على أن تكون من نسختين ومعللة<sup>24</sup>، بالإضافة إلى ما تضمنته أحكام المادة 89 من قانون الأسرة الجزائري.

إلا أنه في الميدان العملي يتم منح الإذن بتقديم الوثائق الآتي بيانها:  
- عريضة معللة من نسختين.

<sup>22</sup> مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، سنة 2017، ص 151.

<sup>23</sup> والتي أوجبت أن يتم بيع الأملاك العقارية للقاصر بالمزاد العلني.

<sup>24</sup> مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 152.

- شهادة ميلاد القاصر.

- الفريضة في حال إذا ما كان الولي متوفيا.

- وثائق الملكية التي تثبت المال العقار المراد بيعه

- دفع رسم قدره 5000 دج

- طابع جبائي 20 دج.

### الفرع الثاني: معايير منح الإذن القضائي

نصت المادة 89 من قانون الأسرة الجزائري أنه يشترط على القاضي في منح الإذن القضائي حالة الضرورة والمصلحة وواجب أن يتم بيع الأموال العقارية للقاصر بالمزاد العلني لضمان أقصى حماية لأموال القاصر المراد بيعها بصفة عامة والأموال العقارية له بصفة خاصة.

#### 1- معيار الضرورة

وتعرف بأنها كل عمل إجرائي أو تصرف يكون على الشخص القيام به في الحين وفي حالة عدم إبرامه أو انعقاده قد يسبب ضررا خاصا إذا كان هذا التصرف يخص فئة الأطفال وهناك ضرورة ملحة تستدعي ذلك<sup>25</sup>.

كما أنها تندرج ضمن الأمور الطارئة التي لا تحتل التأخير وليست من الأمور المعتادة، ويراد بها أن الإنسان يجد نفسه في ظروف تهدد بخاطر من المرتقب حدوثه لا سبيل له للخلاص منه.

والضرورة تتسع لصور لا يتحقق فيها التأثير على حرية الاختيار، ويكون ذلك إذا كان الخطر غير محدد بالشخص نفسه أو من يهيم أمره، وفي الأخير نشير إلى أنها تقوم

<sup>25</sup> مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

على تضحية مصلحة في سبيل الحفاظ على مصلحة تعلوها في القيمة أو يمكن أن تكون متساوية معها.

## 2- معيار المصلحة

يمكن أن تعرف بأنها منفعة الطفل ودفع الضرر عنه، وهذا ما أكدته نص المادة 467 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بقولها: "يمكن للقاضي، قبل الفصل في الموضوع، أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة لحماية مصالح القاصر. هذا الأمر غير قابل لأي طعن"، فألزم بذلك المشرع الجزائري من خلال هذه المادة مراعاة مصالح القاصر قبل الفصل في الموضوع وقبل منح الإذن القضائي الذي يعتبر من أساسيات مباشرة إجراءات بيع الأموال العقارية للقاصر.

## المبحث الثاني: إجراءات بيع عقار القاصر

يعتبر البيع من أهم واخطر التصرفات القانونية التي يمكن أن يكون العقار محلها وعرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري البيع على انه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي". وفي حالتنا هذه يلتزم بنقل ملكية عقار القاصر مقابل ثمن نقدي بإتباع إجراءات خاصة محددة قانونا.

## المطلب الأول: إجراءات بيع عقار القاصر بالمزاد العلني

يعتبر بيع عقار القاصر بيعا ذو طبيعة خاصة، كون أن المشرع بصريح نص المادة 89 من قانون الأسرة الجزائري أوجب أن يتم هذا الأخير بطريق المزاد العلني وهذا ما يبرز نية المشرع الجزائري في التدابير لحماية الأملاك العقارية للقاصر إضافة إلى القاضي هو من يتولى صلاحية أو مهمة بيع الأموال العقارية للقاصر<sup>26</sup>، وفيما يتعلق بالإجراءات

<sup>26</sup> قرار رقم 68005، المؤرخ في 15/07/1990، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 2، ص 103.

فتضمنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نص المادة 783 وما يليها تحت قسم البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس تحت فصل بعنوان البيوع العقارية الخاصة، والتي تعتبر من المستحقات التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

### الفرع الأول: الإجراءات السابقة على بيع عقار القاصر

طبقا لنص المادة 89 من قانون الأسرة الجزائري نلخص إلى أن بيع العقار أو الأموال العقارية للقاصر يتم بالمزاد العلني وهو ما استحدثه المشرع الجزائري كما سبقت الإشارة إليه في المادة 783 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

فقبل مباشرة إجراءات بيع الأموال العقارية للقاصر لا بد من استصدار الإذن القضائي<sup>27</sup> بالبيع الذي يتولى طلبه النائب الشرعي للمحضر القضائي المناط إليه مباشرة إجراءات البيع.

### 1- إعداد والإيداع والإعلان عن قائمة شروط بيع عقار القاصر

تسبق جلسة البيع بالمزاد العلني إجراءات محددة قانونا بإعداد قائمة شروط بيع عقار القاصر وإيداع هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة وبعدها تليها إجراءات الإعلان عنها.

#### أ- إعداد قائمة شروط بيع عقار القاصر

طبقا لنص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري فقائمة شروط البيع هي محرر يقوم بتحريه المحضر القضائي، ويودعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا بالبيع، وهذه القائمة تحتوي على بيانات العقد منها الإعلام بشروط بيع عقار القاصر بصفة خاصة كون أن البيع منصب على عقار يملكه أو احد ملاكه قاصر، وتعد بناء على طلب النائب الشرعي والقانوني للقاصر وتتضمن بيانات محددة بنص المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

<sup>27</sup> الذي فصلناه فيما سبق وبيننا كيفية الحصول عليه.

ولابد أن ترفق بمسندات محددة بنص المادة 784 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والمتمثلة في:

- مستخرج من الضريبة العقارية.

- مستخرج من عقد الملكية، والإذن بالبيع عند الاقتضاء.

- الشهادة العقارية.

ويجب تحديد الثمن الأساسي: الذي هو الثمن الذي يبدأ به المزاد العلني والذي يعد من البيانات الإلزامية الواجب توافرها في قائمة شروط البيع. ويكون بتقديم طلب من قبل المحضر القضائي لرئيس المحكمة على أن يقوم بتعيين خبير عقاري مختص لتقويم قيمة العقار بالسوق، بموجب أمر على عريضة بعد إيداع أتعاب الخبير. وعلى هذا الأخير المعين من طرف المحكمة القيام بمهامه خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه تحت طائلة استبداله بخبير غيره<sup>28</sup>.

#### ب- الإيداع والإعلان عن قائمة شروط بيع عقار القاصر

طبقا لنص المادة 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري فإنه يقع على عاتق المحضر القضائي الإيداع والإعلان عن طريق التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، فيقوم أولا بإيداع قائمة شروط بيع عقار القاصر لدى أمانة ضبط المحكمة التي سيقع في دائرة اختصاصها البيع بالمزاد العلني، مع الإشارة أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد لإيداع هذه القائمة.

وتلي خطوة الإيداع إجراء التبليغ إلى الأشخاص المحددين قانونا وإلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية ولا بد من إخبار النيابة العامة<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الجامعة المفتوحة، الطبعة الثانية، سنة 1997، ص 223.

<sup>29</sup> ما تضمنته المادة 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

أما بالنسبة لميعاد التبليغ فقد حددته المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري وهو 15 يوما الموالية للإيداع.

## 2- حق طلب إلغاء قائمة شروط بيع عقار القاصر عن طريق الاعتراض:

الهدف من إيداع وتبليغ قائمة شروط بيع عقار القاصر هو منح فرصة الاعتراض على هذه القائمة لكل ذي مصلحة. وبالتالي عند إيداع قائمة شروط بيع العقار بأمانة ضبط المحكمة التي سيقع بدائرة اختصاصها البيع بالمزاد العلني يقوم رئيس المحكمة المختص بالتأشير عليها في محضر إيداع هذه القائمة ويحدد تاريخ وساعة انعقاد جلسة الاعتراضات.

ويمكن تعريف الاعتراض بأنه التمسك بتعديل شروط البيع لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثر في سير إجراءات البيع أو بطلانه<sup>30</sup>، على أن يرفع في ظرف ثلاثة أيام من جلسة الاعتراضات<sup>31</sup>، وإلا سقط حقهم، على أن يقدم من قبل أشخاص محددين في نص المادة 785 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الذين تم تبليغهم من قبل المحضر القضائي بقائمة شروط البيع.

بعد أن يتأكد رئيس المحكمة من عدم وجود اعتراضات مقدمة من كل ذي مصلحة<sup>32</sup>، أو أنه إذا ما كانت هناك اعتراضات وتم البث فيها، وبناء على طلب من يهيمه التعجيل في إجراءات البيع بالمزاد العلني أو المحضر القضائي إلى رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض من أجل تحديد جلسة المزايدة وتاريخ ومكان انعقادها وبالتالي تنتقل إلى الإجراءات المتبعة في جلسة البيع بالمزاد العلني.

<sup>30</sup> احمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، سنة 1984، ص503.

<sup>31</sup> أحكام نص المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

<sup>32</sup> تطبيقا لنص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

## الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع عقار القاصر

يراد من المزايدة العملية التي يعرض فيها عقار القاصر للبيع عن طريق القضاء بزيادة الثمن الأساسي المحدد من قبل الخبير العقاري، على أن تجري في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المنتدب لمباشرة إجراءات بيع عقار القاصر بالمزاد العلني التي تكون كالتالي:

### 1- الإجراءات السابقة على جلسة بيع عقار القاصر:

#### أ- الإعلان عن بيع عقار القاصر بالمزاد العلني:

ويتضمن مكان وزمان البيع بالمزاد العلني، وهدفه إعلان الجمهور من أجل الاشتراك في المزايدة حتى يتضاعف حضور صاحب العقار والذي هو القاصر بيعه بأعلى الأسعار<sup>33</sup>.

#### ب- إلغاء إجراءات النشر والتعليق:

نشير أن إجراءات النشر والتبليغ قد تكون عرضة للإلغاء بتقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام وإلا سقط حقهم في ذلك، على أن يفصل هذا الأخير يوم البيع وقبل افتتاح المزاد بأمر غير قابل لأي طعن، ونكون أمام حالتين: **الحالة الأولى:** إما يقرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق، مع تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر المحضر القضائي بإعادة الإجراءات على نفقته.

**الحالة الثانية:** يفصل برفض إجراء طلب الإلغاء، ويأمر بافتتاح المزايدة<sup>34</sup>.

### 2- الإجراءات المتبعة في جلسة البيع بالمزاد العلني:

لأجل فتح المزايدة لا بد أن تتوفر في المشارك شروط تتمثل أساسا في تمام الأهلية بالإضافة إلى خلو إرادته من العيوب.

<sup>33</sup> مع الإشارة أن هذا الإعلان هو نوعان وهو إعلان خاص وإعلان عام.

<sup>34</sup> ما تضمنته أحكام المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

تجري المزيدة في جلسة علنية برئاسة إما رئيس المحكمة أو القاضي المعين لمباشرة إجراءات البيع في المحكمة التي أودع بها دفتر شروط بيع العقار. بالإضافة أن رئيس الجلسة يتأكد من هوية الأطراف الحاضرين، وكذا تمام الإجراءات القانونية<sup>35</sup>.

بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين أصحاب التأمينات العينية بعد إخبارهم بتاريخ الجلسة بثمانية أيام على الأقل وحضور على الأقل ثلاث مزايدين بالإضافة إلى التحقق من حضور كافة الأطراف وإتمام إجراءات النشر والتعليق<sup>36</sup>، وبعد التأكد من كل هذه الإجراءات يأمر رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بإجراء المزيدة بافتتاح المزيدة، ويذكر بشروط بيع العقار ونوع العقار والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزيدة حسب أهمية العقار شريطة أن لا يقل عن 10.000 دج في كل عرض طبقاً للمادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

بعدها تبدأ الجلسة بالمناداة ولكل مزايدين أن يتقدم بالشراء بنفسه أو بواسطة وكيل عنه<sup>37</sup>. غير أنه وطبقاً للفقرة الثالثة من نص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري في حال إذا لم يتقدم أي أحد للمزيدة أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يتوفر النصاب خلال خمسة عشرة دقيقة من افتتاح المزيدة يتقرر تأجيل البيع بذات الثمن الأساسي، ويؤشر على ذلك في سجل الجلسة.

وطبقاً للفقرة الأخيرة من نص المادة السالفة الذكر<sup>38</sup> في الجلسة الجديدة بغض النظر عن عدد المزايدين، وكانت العروض أقل من الثمن الأساسي يقرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة إجراءات النشر والتعليق.

<sup>35</sup> ما جاء في أحكام المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

<sup>36</sup> ما جاءت به المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

<sup>37</sup> لا بد أن تكون الوكالة خاصة.

<sup>38</sup> المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

## المطلب الثاني: حكم رسو المزاد لبيع عقار القاصر وأثره

لا يفصل القاضي التي تولى صلاحية بيع الأموال العقارية للقاصر في خصومة بالمعنى الحقيقي للكلمة، وإنما فقط يتولى مهمة النطق بحكم بإيقاع البيع للراسي عليه المزاد في الجلسة العلنية المنعقدة، وهذا تطبيقاً لمبدأ الحماية القانونية التي أولاهها المشرع الجزائري لحماية هذه الفئة التي تعتبر عاجزة عن التصرف بالبيع في الأموال العقارية الخاصة بها، بغض النظر عن النائب الشرعي الذي توكل له مهمة النيابة عن هذا القاصر.

## الفرع الأول: حكم رسو مزاد بيع عقار القاصر

يصدر القاضي حكماً بإيقاع البيع حينما يرسو المزاد على المزايد الأخير المتقدم للشراء الذي تقدم بأعلى عرض، ويعتمده رئيس المحكمة أو القاضي المناط له مهمة الإشراف على البيع بالمزاد العلني لعقار القاصر بعد النداء بثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة<sup>39</sup>.

وطبقاً لنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري فإن حكم رسو المزاد يعتبر من السندات التنفيذية، والواقع أن إيقاع البيع للراسي عليه المزاد ما هو إلا بيع عادي إلا أنه لضمان حماية لأموال القاصر أوجب المشرع الجزائري أن يكون هذا البيع تحت رقابة القضاء لمنع التواطؤ الذي من المحتمل أن يتعرض له هذا القاصر. وحكم رسو المزاد يعتبر من الأعمال الولائية للقاضي من منطلق أنه لا يفصل في أي منازعة قائمة.

## الفرع الثاني: أثر حكم رسو المزاد لبيع عقار القاصر

بحكم الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد كون أنه يندرج في الأعمال الولائية للقاضي الذي يشرف على عملية البيع، وأن بيع الأموال العقارية للقاصر هو من البيوع ذات الطبيعة الخاصة بالإضافة إلى شرط الإذن القضائي لمباشرة البيع، فإن هذا البيع

<sup>39</sup> أحكام الفقرة الأولى والثانية من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

يرتب آثار بالنسبة للراسي عليه المزداد وكذا النائب الشرعي وأيضا بالنسبة للمحضر القضائي والتي تتحدد كالاتي:

### 1- بالنسبة للراسي عليه المزداد

يلتزم الراسي عليه المزداد بدفع خمس 5/1 من الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة فوراً، على أن يدفع باقي المبلغ في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، إلا أنه يثار التساؤل الآتي بيانه: ما الحل إذا لم يفي الراسي عليه المزداد بالتزامه بتكملة الثمن في الأجل المحدد في الفقرة الثالثة من نص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري؟.

أجابت عليه الفقرة الموالية من نفس المادة المذكورة أعلاه حيث يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد على ذمته.

وفي هذه الحالة يلتزم بفرق الثمن في حال إذا ما بيع العقار بثمن أقل من البيع الأول، مع الإشارة أنه إذا بيع بثمن أعلى من البيع الأول الزيادة هنا لا تكون من حقه نكالا عن تخلفه بالتزامه الملحق عليه جراء البيع الأول وهذا طبقا لنص المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

إلا أنه وفي حال التزامه بنتائج البيع في الآجال المحددة قانونا وطبقا لنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ينتقل إليه العقار بكافة حقوقه، ويعتبر الحكم سندا للملكية<sup>40</sup> وهو غير قابل لأي طعن<sup>41</sup>، كما يترتب عليه تطهير العقار من كافة التأمينات العينية التي كان مثقلا بها قبل البيع بالمزاد العلني.

<sup>40</sup> ما أقرته المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

<sup>41</sup> ما أقرته المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

ونشير إلى أنه لا ضمان للعيوب الخفية في هذا النوع من البيوع، فلا يجوز للراسي عليه المزداد أن يرجع على النائب الشرعي بالضمان بأي حال من الأحوال، من منطلق أن البيع تم تحت إشراف ورقابة القضاء<sup>42</sup>.

## 2- بالنسبة للنائب الشرعي:

يلتزم النائب الشرعي بتسليم عقار القاصر لمن رسا عليه المزداد الملتزم بكافة الالتزامات الملقاة على عاتقه في الآجال القانونية. ونشير أنه من خلال البيع بالمزاد العلني يترتب نقل الملكية العقارية لمن رسا عليه المزداد مطهرة من كافة الالتزامات التي يكون متقلا بها<sup>43</sup>.

## 3- بالنسبة للمحضر القضائي:

طبقا للفقرة الأخيرة من نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يقوم المحضر القضائي ببيع حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره في أجل شهرين من صدوره.

## الخاتمة:

وفي الختام نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد استحدث أمور وإجراءات جديدة في بيع الأموال العقارية للقاصر من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بالإضافة إلى الأحكام التي تضمنها كلا من قانون الأسرة والقانون المدني الجزائريين، كون أن هذا الأخير يحكم صغر سنه أو لنقص أهليته لإصابته بعارض من عوارض الأهلية يعد عاجز عن ممارسة التصرفات القانونية مما يتصاحب معه عدم إدراكه لمصلحته، لذا أقر له القانون حماية قانونية في حال إذا ما قرر النائب الشرعي التصرف بالبيع في أمواله

<sup>42</sup> طبقا لنص المادة 385 من القانون المدني الجزائري.

<sup>43</sup> هذا ما تضمنته المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، والمادة 936 من القانون المدني الجزائري.

العقارية بحكم الطبيعة القانونية للعقار ووزنه في الاقتصاد، لذا ألزم النائب الشرعي قبل الخوض في إجراءات البيع استصدار الإذن القضائي من المحكمة قسم شؤون الأسرة، وأقر من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري أن البيع العقاري يعتبر من قبيل البيوع العقارية الخاصة يتم تحت رقابة وإشراف القضاء على أن يكون بإتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني وهذا ما يعكس الحماية التي أحاطه بها لمنع التواطؤ الذي من المحتمل أن يتعرض له، ولضمان حسن سير بيع أمواله العقارية.

### قائمة المراجع والمصادر:

#### -المعاجم:

- 1- الزمخشري، أساس البلاغة، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت، سنة 1979.
- 2- محمد رواس قلعي جي، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، الجزء الأول، دار النقاش بيروت، سنة 1988.

#### -الكتب القانونية:

- 1- الجندي احمد نصر، شرح قانون الأحوال الشخصية في سلطنة عمان، دار الكتاب القانونية، مصر، سنة 2008.
- 2- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، بيروت لبنان، سنة 1984.
- 3- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق، وتطبيقاتهما في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة العاشرة، سنة 2008.
- 4- بن منصور أبو الفضل، جمال الدين محمد بن كرم، لسان العرب، الجزء الثاني، دار الجبل بيروت لبنان، سنة 1988.

- 5- حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الجامعة المفتوحة، الطبعة الثانية، سنة 1997.
- 6- سليمان الناصري، المدخل لدراسة القانون، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 1999.
- 7- محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع.
- 8- محمد كمال حمدي، الولاية على المال، الأحكام الموضوعية، الاختصاص والإجراءات، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003.
- 9- نبيل إبراهيم سعد، محمد حسن قاسم، المدخل إلى القانون، القاعدة القانونية، نظرية الحق، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2004.

#### -المقالات:

- 1- سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، سنة 2017.

#### -الاجتهادات القضائية:

- 1- المحكمة العليا، قرار رقم 68005، المؤرخ في 15/07/1990، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 2.

#### -القوانين:

- 1- الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
- 2- القانون 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية العدد 15.

3- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.