

محاضرات في مصادر الإلتزام (القانون المدني)

موجهة إلى طلبة السنة الثانية ليسانس

المجموعة ج

الأستاذ: كلو هشام

المحاضرة رقم 8 عبر الإنترنت

## أولاً: الوعد بالتعاقد:

سنبحث موضوع الوعد بالتعاقد، في صورة الوعد بالبيع على أساس أن البيع هو الصورة العلمية الشائعة في الحياة العملية مع الإشارة أن أي عقد آخر يمكن أن يكون محلاً للوعد فهناك وعد بالإيجار ووعد بالهبة ووعد بالمقايضة... فأحكام المادتين 71 و 72 المتعلقة بالوعد بالتعاقد تطبق على أي عقد يمكن أن يكون محلاً للوعد.

هذا وهناك صور ثلاثة للوعد بالتعاقد (الوعد بالبيع)

الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد الوعد بالشراء الملزم لجانب واحد .

الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد وهذه هي التي تطبق عليها أحكام الوعد بالتعاقد المذكور في المادتين 71 و 72 .

أما المقصودة بالوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين فهذا هو العقد الإبتدائي ولا نطبق عليه أحكام الوعد بالتعاقد (المادتين 71 و 72 ق م).

### الوعد بالتعاقد(البيع)الملزم لجانب واحد:

الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد عقد كثير التداول في الحياة العملية ،فقد يكون الشخص في حاجة إلى أرض بجوار منزله ، أو هو الآن في حاجة إليها ولكن لا يستطيع شراؤها فوراً لأنه لا يملك ثمنها كاملاً ، فيكتفي بالتعاقد مع صاحب هذه الأرض على أن يعد هذا الأخير ببيع الأرض له إذا أبدى رغبته في الشراء في مدة معينة ، فينتقيد صاحب الأرض بالعقد دون أن يتقيد به الطرف الآخر .

### – كيف ينقذ الوعد بالتعاقد(البيع)الملزم لجانب واحد:

الوعد بالبيع ، عقد أي إيجاب و قبول لا مجرد إيجاب فقط. ولكنه مع ذلك عقد تمهيدي لا عقد نهائي .

و أول ما يستخلص من ذلك أن الوعد بال بيع ، وسط بين الإيجاب الملزم والبيع النهائي . وبيان هذا أن الواعد بال بيع – الوعد ببيع سيارة مثلا – يلتزم بأن يبيع ال سيارة

الموعد ببيعه إذا أبدى الطرف الآخر رغبته في الشراء . وهذا أكثر من إيجاب ، لأنه إيجاب قد اقترن به القبول فهو عقد كامل تام. ولكن كلا من الإيجاب والقبول لم ينصب إلا على مجرد الوعد بالبيع ولذلك يكون الوعد بالبيع ،مرحلة دون البيع النهائي . وهذا ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة 71 من القانون المدني الجزائري حيث جاء فيها مايلي " الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر ، إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه ، والمدة التي يجب إبرامه فيها ) " .

تجدر الإشارة أولاً أن المقصود من عبارة "كلا المتعاقدين" هو الوعد بالبيع و بالشراء الملزم لجانب واحد.و ليس الوعد بالبيع و بالشراء الملزم لجانبين على أساس أن هذا الأخير هو المقصود بالعقد الابتدائي الذي لا يمكن أن نطبق عليه أحكام الوعد بالتعاقد (أي المادتين 71 و 72 ) .

والمسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه هي أركان هذا الوعد بالتعاقد . فإن كان بيعاً وجب أن يتفق الطرفان على طبيعة العقد والمبيع والثلث . و كذلك المحل و السبب يجب أن تتوفر فيه شروطهما و إلا كان الوعد باطلا.

والمدة تعتبر ركن كذلك في العقد و التي يجب في خلالها إبرام العقد الموعد به لانعقاد الوعد بالتعاقد،وإلا كان الوعد باطلا.

وإن أردنا أن ندقق في هذه المسألة نقول أن أركان الوعد بالتعاقد (في صورة الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد مثلا ) يمكن أن نقسمها إلى قسمين :شروط عامة و هي التراضي و المحل و السبب .و شروط خاصة وهي المدة و الشكلية.و كذلك شروط صحة و هي توفر الأهلية و خلو الإرادة من العيوب.

#### المقصود بالشكلية في الوعد بالتعاقد :

إذا كان العقد الموعد به عقداً شكلياً ، كبيع العقار و كالهبة والرهن الرسمي والشركة ، فإن الشكلية تعتبر ركناً أيضاً في الوعد بالتعاقد. وهذا ما تقضي به صراحة الفقرة الثانية من المادة 71 من القانون المدني ، فهي تنص على أنه " و إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد " .

فإذا لم يستوف الوعد بالتعاقد الشكل الرسمي المطلوب قانوناً وقع باطلاً . فالوعد بالبيع الواقع على العقار إذا لم يفرغ في ورقة رسمية كان باطلاً ، ولا يجوز إجبار الواعد على تنفيذ الوعد تنفيذاً عينياً لأن هذا يقتضي تدخلاً شخصياً من الواعد لإتمام رسمية البيع . ولا يجوز كذلك أن يقوم الحكم مقام تنفيذ البيع لأن الوعد بالبيع باطل لعدم إستقاء الشكل المطلوب ، ولأنه لو جاز ذلك لأمكن بطريق ملتو أن يصل الطرفان إلى إبرام بيع عقار دون ورقة رسمية ، إذ يقتصران على وعد بالتعاقد غير رسمي يصلان به إلى حكم يقوم مقام ال بيع الرسمي.

### شروط الانعقاد وشروط الصحة الخاصة بالوعد بالتعاقد(بالبيع)الملزماً لجانب واحد:

لما كان الوعد هو خطوة نحو العقد النهائي ، فإن شروط هذا العقد من حيث الانعقاد والصحة تكون مطلوبة في عقد الوعد ذاته . ذلك أنه ، كما قدمنا ، لا يحول في الوعد دون الوصول إلى العقد النهائي إلا ظهور رغبة الموعود له إذا كان الوعد ملزماً لجانب واحد . و من أجل فهم هذه المسألة يجب أن نشير إلى ضرورة فهم الإلتزام الذي يترتب على عقد الوعد بالتعاقد الملزم لجانب واحد. فهذا الإلتزام هو إلتزام واحد فقط و ليس إثنان أو ثلاثة، هذا الإلتزام هو إلتزام بالقيام بعمل و هو قبول الرغبة الثانية للموعود له إذا أباها خلال المدة. وهذا الإلتزام وحيد أي يقع في ذمة شخص الواعد فقط فلا يلتزم الموعود له بأي إلتزام مطلقاً. ويترتب على ذلك أن الوعد إذا كان ملزماً لجانب واحد ، فتقدر الأهلية بالنسبة إلى الواعد وقت الوعد ، فيجب أن يكون أهلاً للتعاقد النهائي في هذا الوقت حتى لو فقد الأهلية وقت التعاقد النهائي بأن حجر عليه مثلاً لا، الواعد لا يبدي رغبة ثانية في المستقبل و لا نسأله هل سيقبل رغبة الموعود له الثانية أو لا لأنه أصلاً إلتزم بقبولها بموجب الوعد . و عيوب الإرادة بالنسبة إلى الواعد تقدر وقت الوعد أيضاً لأنه لا يصدر منه رضاء بعد ذلك كما قلنا آنفاً إذ أن التعاقد النهائي يتم بمجرد ظهور رغبة الموعود له الثانية . أما أهلية الموعود له فتقدر وقت التعاقد النهائي لا وقت الوعد ، فيصح أن يكون قاصراً وقت الوعد بشرط أن تتوافر فيه الأهلية وقت ظهور رغبته ، ذلك لأنه لا يلتزم بشيء وقت الوعد وإنما يلتزم عند التعاقد النهائي . على أنه يجب أن تتوافر فيه أهلية التعاقد – أي التمييز – وقت الوعد لأن الوعد عقد تام كما قدمنا وهو أحد طرفيه . أما عيوب الإرادة فتقدر بالنسبة

إليه وقت الوعد ووقت التعاقد النهائي معاً ، إذ أنه يصدر منه رضاء في كل من هذين الوقتين ، فيجب أن يكون رضاؤه في كل منهما صحيحاً .

### الآثار التي تترتب على الوعد بالتعاقد (بالبيع) الملزم لجانب واحد:

إذا انعقد الوعد صحيحاً على النحو الذي قدمناه ، فإن الأثر الذي يترتب عليه يجب أن يتميز فيه بين مرحلتين . فلذا كان الوعد ملزماً لجانب واحد فإن الذي يفصل بينهما هو ظهور رغبة الموعود له في التعاقد النهائي .

### المرحلة قبل ظهور الرغبة أو قبل حلول الميعاد:

ففي المرحلة التي تسبق حلول الميعاد أو ظهور الرغبة لا يكسب الوعد إحقاً شخصي ولا يترتب إلا التزاماً واحداً وهو قبول رغبة الموعود له الثانية إذا أبدأها ، حتى لو كان التعاقد النهائي من شأنه أن ينقل حقاً عينياً كما في البيع .

يتبين ذلك في الوعد الملزم لجانب واحد ، فإن الواعد وحده يترتب في ذمته التزام شخصي أن يقوم بإبرام العقد عند ظهور رغبة الموعود له الثانية، وهذا التزام بعمل ، أما الموعود له فلا يلتزم بشيء .

فإذا كان العقد النهائي المراد إبرامه هو عقد بيع ، وتم وعد ملزم لجانب واحد ، فإن الموعود له بالبيع لا يكسب في هذه المرحلة إلا حقاً شخصياً في ذمة الواعد ، ولا تنتقل إليه ملكية الشيء الموعود ببيعه خلال المدة.

ويترتب على هذه النتيجة أمران :

( أولاً ) يبقى الواعد مالكاً للشيء الموعود ببيعه . فله أن يتصرف فيه إلى وقت التعاقد النهائي ، ويسرى تصرف الواعد في حق الموعود له متى توافرت الشروط المتعلقة بالشهر بالنسبة إلى العقار . فإذا باع العين و شهر البيع ، فليس للموعود له إلا الرجوع بالتعويض على الواعد لأن التنفيذ أصبح مستحيل و لكن الموعود له يجب أولاً المطالبة بتنفيذ الوعد فإذا كان التنفيذ غير ممكن طالب بالتعويض . و هذا ما نصت عليه المادة 72 من القانون المدني الجزائري .

( ثانياً ) إذا هلك الشيء بسبب أجنبي تحمل الواعد تبعه هلاكه ، لأنه لا يزال مالكاً للشيء .

## المرحلة بعد حلول الميعاد أو ظهور الرغبة :

تحل المرحلة الثانية في الوعد الملزم لجانب واحد بظهور رغبة الموعود له في إبرام العقد الموعود به وذلك في خلال المدة المتفق عليها . فإذا لم تظهر هذه الرغبة خلال المدة سقط الوعد بالتعاقد و تحلل الواعد من وعده . أما إذا ظهرت الرغبة الثانية للموعود له ، صراحة أو ضمناً كأن تصرف الموعود له في الشيء الموعود ببيعه إياه . فإن التعاقد النهائي يتم بمجرد ظهور هذه الرغبة ولا حاجة لرضاء جديد من الواعد ويعتبر التعاقد النهائي قد تم وقت ظهور الرغبة لا من وقت الوعد ، أي بأثر فوري و ليس بأثر رجعي . و في هذا الصدد نقول بأن الوعد بالتعاقد ليس عقد معلق على شرط واقف و لا على شرط فاسخ.

وإذا اقتضى إبرام العقد النهائي تدخلاً شخصياً من الواعد ، كما إذا كان هذا العقد بيعاً واقعاً على عقار ولزم توقيع الهائع من أجل الشهر، وإمتنع البائع عن ذلك ، جاز استصدار حكم ضده ، وقام الحكم مقام عقد البيع ، فإذا شهر هذا الحكم انتقلت ملكية العقار إلى المشتري . ويستثنى من هذه القاعدة العقد الشكلي الرسمي إذا لم يكن الوعد به قد استوفى الشكل المطلوب ، فقد قدمنا أن الحكم فيه لا يقوم مقام العقد ، بل يقتصر القاضي على الحكم بالتعويض . أما إذا كان الوعد بعقد شكلي قد استوفى الشكل الواجب ، فإن الحكم في هذه الحالة يقوم مقام العقد . وهذه الأحكام نص عليها القانون المدني الجزائري صراحة في المادة 72 ، فهي تقضي بأنه " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد ، وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة ، قام الحكم مقام العقد " .