



جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الوعد بالتعاقد في عقد البيع في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

د/ كهينة فونان

من إعداد الطالبتين:

- مزيرة زعنون

لجنة المناقشة

- أ. د/ لطيفة أمازوز، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسة
- د/ كهينة فونان، أستاذة محاضرة "أ". جامعة مولود معمري، تيزي وزو.... مشرفة ومقررة
- أ/ ويزة لحراري، أستاذة مساعدة أ. جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2023/09/26

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وٱرفان

الشكر أولاً وأخيراً لله سبحانه وتعالى على ما وصلنا إليه، تصديقاً لقوله تعالى: " ربي أوزعني أن أشكر نعمتك عليا وعلى والديا وأن أعمل صالحا ترضاه، وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين".

"سورة النمل الآية: 19"

ثم الشكر والٱرفان والإمتنان إلى أستاذتي الدكتورة "كهينة قونان" لقبولها الإشراف على هذه المذكرة، وعلى كل ما قدمته لنا من النصائح القيمة والإرشادات لكي نتوصل إلى إتمامها راجيين من الله عزّ وجل ان يسدد خطاها.

الشكر أيضا لأعضاء اللجنة ولكل أستاذتي الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية في جامعة مولود معمري، الذين لم يبخلوا علينا بعلمهم وخبرتهم.

وإلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في اتمام هذا البحث.

* مزية *



إهداء

في البداية الحمد لله الذي أنعم علي ووفقني بفضلته والصلاة والسلام على خير المرسلين وعلى أهله وأصحابه أجمعين. أهدي تخرجي هذا إلى من جعل الجنة تحت قدميها وإلى أعلى ما ملك في حياتي وصديقة دربي "أمي العزيزة". وإلى من تعب لراحتي وشقي لسعادتي وإلى أعز من في الوجود أدامك الله تاج فوق رأسي إلى أعز الناس إلى قلبي: أبي الغالي.

حفظهما الله وبارك لهما في عمرهما. وإلى الرجل الوحيد في العالم الذي يأخذ من نفسه ويعطيني إياه وكان سندي طوال مشواري الجامعي زوجي الغالي رفيق دربي "فريد فاهم"، وإلى والديه أطال الله في عمرهما. وإلى كل من كان شعارهم السعي إلى الأعلى وإلى الأكثر وإلى الأمام وحبهم يسري في عروقي إخوتي: "مسعود، حميد، بوخلفة"، وإلى أختي الوحيدة الغالية على قلبي "كريمة" وأبنائها "أمير، إلياس".

* مزيرة زعنون *



قائمة المختصرات

- ج.ر.ج.ج: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- ص: صفحة.

- ص ص: من صفحة إلى صفحة.

- ق م ج: القانون المدني الجزائري.

مقدمة:

يعتبر عقد البيع من أهم العقود وأكثرها انتشاراً، ولم يسبقه في الظهور إلا عقد المقايضة، والذي يعني تبادل سلعة بسلعة، فلما ازدهرت الحضارة وتتنوعت الحاجات وازدادت طموحات الأفراد، أصبحت غير قادرة على الوفاء بمتطلبات الأفراد المتزايدة، لذلك كان لابد من إيجاد حل آخر، فتم استعمال الذهب والفضة، حيث يزن المشتري منهما ثمن ما يشتريه، وقد استمر التعامل بين الأطراف بهذه الفكرة، إلى أن تم اكتشاف النقود كمعيار لتقييم الشيء.

ولأهمية عقد البيع الذي يتطور يومياً، فقد نظّمه المشرع الجزائري ضمن العقود المسماة، معرّفاً إياه في المادة 351 من ق م ج بأنه: " عقد يُلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي".

بالتالي فإن عقد البيع يتضمن اتفاق بين البائع والمشتري، بمقتضاه يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري مع التزام هذا الأخير بدفع الثمن المتفق عليه نقداً.

إلا أنه قد تطرأ حالات تحول دون إبرام عقد البيع بشكل فوري ونهائي، كالحالة التي لا يملك فيها المشتري المبلغ الكافي أو في الفرض الذي يكون فيه المبيع غير منجز بعد. في هذه الحالة يمكن أن يلجأ الطرفان المتعاقدان إلى إبرام عقد تمهيدي، من خلال منحه مدة لإعلان قبوله باستعمال وسيلة تتمثل في إبرام عقد الوعد بالتعاقد، يلتزم فيه أحد المتعاقدين ببيع شيء للمتعاقد الآخر، أو بالشراء إذا ما أبدى الموعود له رغبته في ذلك أو يلتزم فيه كلا الطرفين أحدهما بالبيع والآخر بالشراء.

تظهر بذلك أهمية تقنية الوعد بالبيع، حيث أصبح بمثابة النموذج البارز الذي يتم الاقبال عليه، يمنح من خلاله للطرفين مهلة للتفكير في أمر البيع قبل إبرامه وفيها يسعى كل طرف إلى تحسين مركزه التعاقدية حتى يحصل على أكبر منفعة عند إبرامه عقد البيع المقصود.

ونتيجة لهذه الأهمية، ولارتباطه بمجال التخصص، اخترنا دراسة الموضوع، بشكل تفصيلي، والغوص في أعماقه لإكتشاف غموضه، من خلال طرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل أحكام الوعد بالتعاقد في عقد البيع باعتباره وسيلة للتفكير قبل

إبرام العقد النهائي؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الموضوع إلى فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: أحكام الوعد بالتعاقد في عقد البيع.

الفصل الثاني: آثار الوعد بالتعاقد في عقد البيع وطرق انقضائه.

الفصل الأول

أحكام الوعد بالتعاقد في عقد البيع

يعد عقد البيع من العقود الهامة، لذلك عادة ما يتم التمهيد له من خلال إبرام عقد الوعد، لأن من شأن الفترة الفاصلة بين الوعد وإبرام العقد النهائي توفير فرصة إضافية للأطراف للتفكير في النتائج والآثار التي ستترتب عن إبرام العقد النهائي، فالغاية من العقود التمهيدية هي حماية ضمان العلاقة التعاقدية الأولية بهدف تسهيل إبرام عقد نهائي.

وإن كان الوعد بالعقد عموماً والوعد في عقد البيع على وجه الخصوص ممكن ومُعترف به قانوناً، مع ذلك يلاحظ عدم تنظيمه بالشكل الوافي من قبل المشرع الجزائري، واعتبره فقط صورة خاصة للتراضي في عقد البيع، ما يجعله خاضعاً للأحكام العامة لعقد البيع مع بعض الخصوصيات.

لذلك ولفهم أحكام الوعد بالبيع لابد من ضبط هذه التقنية في التعاقد في عقد البيع (المبحث الأول)، والكشف عن شروطها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ضبط الوعد بالتعاقد في عقد البيع

لم يعرف المشرع الجزائري الوعد بالتعاقد في عقد البيع لكنه ذكر الوعد بالتعاقد بصفة عامة وذلك في المادة 71 من ق م ج، حيث نصت على أنه: "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. وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

فالوعد بالتعاقد إذا هو عقد يتعهد بمقتضاه الواعد بأن يبيع شيئا إلى الموعود له إذا أبدى رغبته بالشراء خلال مدة معينة¹.

ولضبط تقنية الوعد بالتعاقد في عقد البيع، يتعين أولا الكشف عن صور هذا الوعد (المطلب الأول)، وتمييزه عن باقي العقود المشابهة له (المطلب الثاني).

المطلب الأول

صور الوعد بالتعاقد في عقد البيع

يندرج الوعد بالتعاقد ضمن المرحلة التمهيدية للعقد النهائي، حيث تختلف أنواع الوعد بال حسب تصرفات قانونية بين الأفراد، والتي تنقسم إلى الوعد بالتعاقد الملزم من جانب واحد (الفرع الأول)، الوعد بالتعاقد الملزم لجانبين (الفرع الثاني).

1- زكريا سرايش، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص

الفرع الأول

الوعد بالتعاقد الملزم لجانب واحد

يمكن أن يكون الوعد بالتعاقد ملزماً لجانب واحد، وفي هذه الحالة إذا كان الواعد بالبيع هو صاحب المبيع نكون أمام وعد بالبيع (أولاً)، وإن كان الواعد يريد الشراء، فهو وعد بالشراء (ثانياً).

أولاً: الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد

يقصد بالوعد بالبيع، ذلك الوعد الذي يصدر عن البائع، بمقتضاه يعد المشتري بإبرام عقد البيع، إذا أبدى المشتري رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها، دون أن يقيد نفسه بإبرامه¹، فهذا الوعد ملزم للبائع فقط².

يقع بالتالي الالتزام على عاتق البائع وحده متى أظهر الموعود له رغبته في الشراء، بينما المشتري الموعود له، فلا يلتزم بشيء³، بل له الحق في أن يظهر رغبته في الشراء، وإن شاء أباها، وإن شاء امتنع عنها وهنا يسقط الوعد⁴، كأن ينشأ شخصاً مصنعا أو متجراً ولا يستطيع شراء الأرض التي يريد إقامة المصنع أو المتجر عليها، فيكتفي باستئجار تلك الأرض، على أن يلتزم مالكاها خلال مدة محددة ببيعها له، إذا ما أبدى رغبته في شراءها أثناء تلك المدة⁵.

1- جلال علي العدوي، أصول الالتزامات، مصادر الالتزام، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال خري وشركاه، الإسكندرية 1997، ص 225

2- يمينة حوجو، عقد البيع في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2016، ص 36.

3- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2018-2019، ص 13.

4- خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1996، ص 35.

5- مروان عضيد عزت أحمد، "الوعد بالتعاقد وتطبيقاته في القانون المدني العراقي، دراسة قانونية مقارنة"، مجلة آفاق للعلوم، المجلد 05، العدد 04، جامعة صفاقس، كلية الحقوق تونس، 2020، ص 44-58.

ثانياً: الوعد بالشراء الملزم لجانب واحد

يختلف الوعد بالشراء عن الوعد بالبيع، في كون الواعد هو المشتري وليس البائع، وبالتالي فإن الالتزام الذي ينشئ عنه الوعد يقع في ذمه المشتري لا البائع، الذي يملك الحرية الكاملة في أن يبدي رغبته في البيع أو لا¹، **وكمثال عن ذلك**: أن يعد شريك بشراء حصة شريكه الآخر في شركة ما، مع تحديد الثمن وذلك في مده معينه، مع بقاء صاحب الحصة حراً في أن يبيع وفق الشروط المتفق عليها، إضافة إلى أن الوعد بالشراء هو عقد حقيقي تنتج عليه آثاره من وقت ظهور الرغبة لا من وقت الوعد.²

يكون بالتالي الوعد في هذه الحالة ملزم للمشتري، حيث ينبغي عليه إبداء الرغبة في الشراء خلال مده العقد المتفق عليها، أما البائع فلا يكون ملزماً بإبداء رغبة البيع خلال المدة المتفق عليها، والأمر نفسه بالنسبة للحالة الأولى، حيث إذا امتنع المشتري عن إبداء الرغبة خلال المدة فلا يتم إبرام عقد النهائي ويسقط الوعد بالشراء.³

الفرع الثاني

الوعد بالتعاقد في عقد البيع الملزم لجانبين

يمكن أن يكون الوعد بالتعاقد في عقد البيع ملزماً للجانبين، لذلك يدعى أيضاً بالوعد المتبادل والوعد المزدوج، وفي هذه الصورة ينتج التعاقد من كلا المتعاقدين في عقد الوعد، فيكون ملزماً لطرفيه في نفس الوقت.⁴

يذكر كمثال عن الوعد الملزم لجانبين: أن يعد شخص غيره بأن يبيعه سيارته بثمن معين إذا رغب هذا الشخص بشرائها خلال مده معينة، وفي نفس الوقت يعد هذا الأخير

1- خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص 36.

2- أسماء مهداوي، حليلة حميدي، الوعد بالبيع في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، 2021-2022، ص 27

3- يمينة حوجو، مرجع سابق، ص 36.

4- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري، على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 26.

البائع بأن يشتري منه السيارة بالثمن المعين، إذا أراد البائع بيعها خلال المدة المذكورة، فهذا الوعد بالبيع والشراء ملزم لكلا الجانبين¹.

يلتزم إذن البائع بمقتضى الوعد بالتعاقد الملزم لجانبين، بالبيع متى أظهر الموعد له رغبته في الشراء، ويلتزم الآخر بالشراء متى أظهر الأول رغبته في البيع²، بالتالي فإن الوعد بالتعاقد الملزم لجانبين هو بيع معلق على شرط واقف (إبداء الرغبة)، فإذا لم يبديا الرغبة يسقط الوعد بالتعاقد من تلقاء نفسه³.

ترجع أهمية إبرام عقد الوعد الملزم للجانبين إلى أنه يحقق لطرفيه غرضا مزدوجا، فهو من ناحية يحقق للواعدين إرجاء انعقاد العقد الموعد به، لا مجرد إرجاء آثاره إلى وقت لاحق، وهو من ناحية أخرى يحقق للواعدين ارتباطا قانونا بإبرام العقد الموعد به في المستقبل⁴.

كما أن هناك اعتبارات متعددة تدعو إليه، من ذلك وجود عقبة تمنع من إبرام العقد الموعد به في الحال، يمنعها من ذلك مثلا إجراءات لا بد منها لإبرام العقد النهائي كاستخراج مستندات ضرورية أو الحصول على إذن من المحكمة أو نحو ذلك، أو ضرورة الكشف عن ما يمكن أن يثقل العقار من الحقوق العينية، أو أن هناك مصروفات كثيرة يقتضيها إبرام العقد النهائي وشهره وهما لا يستطيعان الاضطلاع بها في الحال، هذه بعض أمثلة من الموانع التي تحول دون إبرام العقد النهائي فوراً⁵.

1- جمال الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع-الإيجار-المقاوله، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997، ص 43.

2- محمد حسن قاسم، الوجيز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1996، ص 117.

3- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 35.

4- جلال علي العدوي، مرجع سابق، ص 225-226.

5- المرجع نفسه، ص 225-226.

المطلب الثاني

تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن

العقود المشابهة له

يمتاز الوعد بالتعاقد في عقد البيع بجملة من الخصائص تميزه عن بعض العقود، رغم التشابه بينهما، ويتعلق الأمر بكل من البيع بالمذاق (الفرع الأول)، والبيع بشرط التجربة (الفرع الثاني)، البيع الابتدائي (الفرع الثاني)، وكذا البيع بالإيجار (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن البيع بشرط المذاق

يقصد البيع بشرط المذاق ذلك البيع الذي يشترط فيه المشتري تذوق المبيع قبل إعلانه عن رغبته، وقد تناوله المشرع الجزائري في المادة 354 من ق م ج التي تنص على ما يلي: " يتعين على المشتري في البيع بشرط المذاق أن يقبل المبيع كيفما شاء غير أنه يجب عليه أن يعلن بقبوله في الأجل المحدد بعقد الاتفاق أو العرف، ولا ينعقد البيع إلا من يوم هذا الإعلان".

وشروط المذاق قد يكون شرطاً صريحاً في العقد، كما قد يكون شرطاً ضمناً يرجع إلى طبيعة المبيع في حد ذاته، مثل بعض أنواع الفواكه والزيتون إلى آخره، حيث يتعين تذوقها للتحقق من مدى مناسبتها لذوق المشتري، هذا الأخير الذي يبقى حراً بعد التذوق، بين قبول أو رفض البيع¹، إذن فالبيع بالمذاق يشمل فقط المأكولات والمشروبات.

فإذا أعلن الموعود له قبوله الشراء في المدة التي حددها الاتفاق أو التي يعينها العرف انعقد البيع وأنتج آثاره من هذه اللحظة فقط دون أثر رجعي²، وأما إذا رفض الموعود

1- زكريا سرايش، مرجع سابق، ص 31.

2- محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 115.

له الشراء أو سكت عن إعلان قبوله خلال مدة الوعد، مع تمكنه من تذوق المبيع، فإن البيع لا ينعقد ويسقط الوعد ويتحلل الواعد بالبيع من التزامه¹.

إذن فالبيع بشرط المذاق لا يعتبر بيعا معلق على شرط فاسخ ولا بيعا على شرط واقف، وإنما يقتصر أثره على إنشاء إيجاب ملزم بالبيع، يقوم فيه صاحب السلعة بدور الواعد ويقوم الطرف الآخر بدور الموعد له².

أما الوعد بالتعاقد في عقد البيع فهو يشمل كل أنواع البيوع دون استثناء، كما أنه معلق على شرط واقف، وهنا فإن البيع بالمذاق لا يعد بيعا، وليس وعد بالتعاقد وبالتالي لا يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري، بل يبقى البائع دائما هو المالك للشيء إلى أن يتم المذاق وإعلان المشتري رغبته في قبول البيع في مدة معينة، كما لا ينعقد البيع الناقل للملكية إلا من وقت الإعلان، فالبائع هنا هو من يتحمل تبعية الهلاك خلال مدة الوعد وهنا يكون وجه الشبه بين الوعد بالبيع والبيع بشرط المذاق³.

الفرع الثاني

تميز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن البيع بشرط التجربة

بيع بشرط التجربة هو ذلك البيع الذي يتفق فيه صراحة أو ضمنا على احتفاظ المشتري بحق تجربة المبيع⁴، وقد تناولت المادة 355 من القانون المدني الجزائري البيع بشرط التجربة في فقرتها الأولى، والتي تنص على أنه: "في البيع على شرط التجربة يجوز للمشتري أن يقبل المبيع أو يرفضه وعلى البائع أن يمكنه من التجربة فإذا رفض المشتري المبيع يجب عليه أن يعلن الرفض في المدة المتفق عليها فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة ففي مدة معقولة يعينها البائع، فإذا انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولا".

1- محمد حسن قاسم، مرجع نفسه، ص، 116

2- أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة، الطبعة الثانية، مكتبة زين الشياح، 2012، ص 88.

3- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 19.

4- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة عقد البيع، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004، ص 44.

بالرجوع الى نص المادة فإن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار الشخصي دون المعيار الموضوعي، حيث أن بعد التجربة يلتزم المشتري بالمدة التي حددها الطرفان في العقد، فالمشتري له حرية تامة في القبول أو الرفض، فإذا حدث الرفض يجب أن يكون أثناء المدة، لأن إذا إنقضت فيعتبر سكوت المشتري قبولا.

إن حق التجربة لا ينشأ من طبيعة المبيع، أو ينشأ بحكم القانون، بل يجب الاتفاق عليه صراحة أو قد يستخلص مما جرت عليه العادة في بيع بعض الأشياء التي لا يكون لدى المشتري معرفه جيدة بها، وخاصة الأشياء المعقدة في الوقت الحاضر¹، وقد كلفت المادة 355 فقرة 2 من ق م ج، البيع بشرط التجربة على أنه بيع معلق على شرط واقف، وهو شرط قبول المشتري بعد القيام بتجربة المبيع²، حيث نصت على ما يلي: "يعتبر البيع على شرط التجربة بيعا موقوفا على شرط القبول إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ".

يعتبر البيع بشرط التجربة بات بأثر رجعي من وقت إبرام البيع وليس من وقت تحقق الشرط، أما إذا رفض المشتري المبيع فإن الشرط الواقف يتخلف ويزول البيع بأثر رجعي، وقد يتفق المتعاقدان على اعتبار البيع معلق على شرط فاسخ ويكون الاتفاق على ذلك صريحا أو ضمنيا³.

أما الوعد بالتعاقد في عقد البيع هو العقد الذي يلتزم به الواعد ببيع شيء موعود به للموعد له إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء، حيث يكون الواعد ملتزم بوعده طوال هذه المدة، فإذا إنتهت دون أن يعلم الموعد له رغبته سقط الوعد تلقائيا⁴.

في الوعد بالتعاقد لا ينعقد البيع إلا عند إبداء الموعد له رغبته في إبرامه، وليس لإظهار الرغبة أثر رجعي إذ لسنا بصدد بيع معلق على شرط واقف، وإنما الوعد بالبيع عقد

1- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 77.

2- زكريا سرايش، مرجع سابق، ص 31.

3- يمينة حوجو، مرجع سابق، ص 49.

4- أسماء مهداوي، حليلة حميدي، مرجع سابق، ص 29.

مستقل سابق على البيع¹.

الفرع الثالث

تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن البيع الابتدائي

العقد الابتدائي هو العقد ذاته، وليس مجرد تمهيد للعقد النهائي، خاصة وإن اشتملت الصيغة الخاصة به على طبيعة العقد ومسائله الجوهرية من المبيع والثمن². فإذا توافرت هذه الشروط تترتب عليه آثار عقد البيع النهائي³، يفسخ العقد الابتدائي ويحل محله⁴. فالعقد الابتدائي يختلف عن البيع النهائي رغم تشابههما في الآثار، حيث البيع الابتدائي يكون أسبق من العقد النهائي من حيث الزمان.

لا يلتزم الواعد ولا الموعود له في عقد البيع الابتدائي بتنفيذ الالتزامات وقت حصول الاتفاق عليه، وإنما تبقى موقوفة إلى حين إتمام العقد النهائي للبيع. بينما البيع النهائي يعكسه فهو يقتضي تنفيذه فور وقوعه بينهما⁵.

إن البيع الابتدائي يلزم البائع والمشتري معا بالالتزام واحد والعمل على إبرام العقد النهائي في الوقت المحدد⁶، إلا أن نقل الملكية فيه بالتراضي إلى وقت التسجيل بالأوراق الرسمية بحسب الأحوال وفق متطلبات القانون⁷.

على خلاف الوعد بالتعاقد في عقد البيع ما هو إلا مرحلة تسبق العقد النهائي حتى وإن تضمن اتفاقاً على جميع العناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه⁸.

1- محمد حسنين، مرجع سابق، ص 32.

2- أسماء مهداوي، حليلة حميدي، مرجع سابق، ص 14.

3- خليل أحمد حسن قداة، مرجع سابق، ص 48.

4- سمير عبد السيد تناغو، مصادر الإلتزام، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2009، ص 48.

5- خليل أحمد قداة، مرجع سابق، ص 48.

6- خليل أحمد قداة، مرجع نفسه، ص 48.

7- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 21.

8- أسماء مهداوي، حليلة حميدي، مرجع أعلاه، ص 14.

فالوعد بالتعاقد قد لا ينقل الملكية فور إبرامه، بل مستقبلا وهذا ما جاءت به المادة

71 من ق.م.ج.¹

الفرع الرابع

تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن عقد البيع بالإيجار

إن عقد بيع بالإيجار والوعد بالتعاقد هم من العقود المسماة، فهما متطابقان في عدة نقاط فالوعد بالبيع مثلا يبقى الحق العيني لدى الواعد ويبقى كذلك عند البائع المؤجر في البيع بالإيجار.

رغم التشابه الموجود في الوعد بالتعاقد وعقد بالإيجار، لكنهما يختلفان في عدة نقاط ومتمثلة فيما يلي:

يعد عقد الإيجار صيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، فهذا التصرف يتضمن مسألتين الإيجار أولا ثم البيع بعده.²

فيتم البيع بالإيجار إذا تم الوفاء بالثمن كاملا في، في هذه الحالة يكون العقد بها بالتنقيط في شكل عقد إيجار، فإذا وفي المستأجر بجميع الأقساط انقلب عقد الإيجار إلى عقد البيع وانتقلت بذلك الملكية إلى المشتري الذي كان مستأجرا بأثر رجعي من تاريخ العقد³، فإن الأقساط في البيع الإيجاري يجب أن تدفع من قبل المستأجر خلال الآجل المحددة لإتمام البيع عند تسليم تلك الأقساط، وإن تراجع المستأجر عن دفعها سقط العقد مع

1-حكيمة لعفاتي، مرجع سابق، ص 21.

2- نسيم يخلف، أحكام البيع والشراء في التشريعات الجزائرية، وفق آخر التشريعات المتعلقة بقانون التجارة الإلكترونية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 89.

3- نسيم يخلف، مرجع نفسه، ص 90.

ضمان تعويض المؤجر ببعض الأقساط جراء الفسخ¹ أما الوعد بالبيع هو من العقود التمهيدية أو التحضيرية فيه موقوفا على رغبة الموعود له إذا أبدا رغبته في مدة محدودة انعقد البيع².

المبحث الثاني

شروط الوعد بالتعاقد في عقد البيع

بما أن الوعد بالتعاقد هو عقد كباقي العقود، فإنه يجب أن يتوفر على مجموعة من الشروط لإنعقاده، بصفة عامة، المتمثلة في الشروط المتعلقة بالمتعاقدين، كالتعبير عن الإرادة، وتوافق إرادة أطراف الوعد بالبيع، وأخيرا أهلية المتعاقدين. كما أيضا نجد الشروط التي تتعلق بالعقد: منها الشروط العامة كالمحل والسبب، وأيضا شروط الخاصة كالإتفاق على جميع المسائل الجوهرية للعقد والمدة، الثمن وشرط المبيع. وهذا ما سوف نتطرق إليه في مطلبين، حيث سنتناول فيه الشروط التي تتعلق بالمتعاقدين (مطلب أول)، وشروط التي تتعلق بالعقد (مطلب ثاني).

المطلب الأول

الشروط المتعلقة بالمتعاقدين

يشترط الوعد بالتعاقد شروطا متعلقة بالمتعاقدين، ويتعلق الأمر باشتراط توافر ركن الرضا، حيث يشترط أن يكون هناك تعبير عن الإرادة (الفرع الأول).

1- محمد أصغير كاوجا، "مقارنة قانونية لتحديد مفهوم الإيجار في ظل التحولات الاجتماعية والسياسية والثقافية للمجتمع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 17، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 168.

2- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 22.

كما يجب أيضا أن يكون هناك توافق بين الواعد والموعود له. (الفرع الثاني)، ويلزم الرضا أن يصدر من شخص ذو أهلية، وأن يكون خاليا من العيوب التي تشوه به (الفرع الثالث).

الفرع الأول

التعبير على الإرادة

يكون التعبير عن الإرادة في الوعد بالتعاقد في عقد البيع إما تعبيراً صريحاً أو ضمناً، وهذا ما نصت عليه المادة 60 من ق م ج.

أولاً: التعبير الصريح

يكون التعبير صريحاً إذا قصد صاحبه إحاطة الغير علماً به، باتخاذ مظهر يدل دلالة مباشرة على ما يريده، وبمعنى آخر إذا كان المظهر الذي اتخذته مظهراً موضوعاً في ذاته للكشف عن الإرادة بحسب المألوف بين الناس¹.

وقد يكون هذا التعبير بالكلام والألفاظ، وهذه هي الطريقة العادية للتعبير عن الإرادة في التعاقد بين حاضرين²، وقد يتفق المتعاقدان على أن يتخذ مظهر التعبير عن الإرادة شكلاً خاصاً بأن يكون تعبيراً صريحاً، أو يكون عقداً مكتوباً إذا أريد بالكتابة أن تكون ركناً في العقد لا مجرد طريق لإثباته، وقد يتفق المتعاقدان على أن تكون الكتابة رسميه فيجب إحترام هذا الاتفاق³.

وقد يكون التعبير عن الإرادة المتداوله عرفاً بين الناس، كهز الرأس عمودياً دلالة على القبول، أو أفقياً يدل على الرفض⁴.

1- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 81.

2- توفيق حسين فرج، النظرية العامة للإلتزام في مصادر الإلتزام (مع مقارنة بين القوانين العربية)، الدار الجامعية، بيروت، د.س، ص 10.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، الجزء الأول، الطبعة الثانية الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 152.

4- رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام، دار الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص 40.

قد يكون التعبير الصريح باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه، كعرض تاجر سلعته للجمهور مع بيان ثمنها¹.

ثانياً: التعبير الضمني

يكون التعبير عن الإرادة ضمناً إذا كان المظهر الذي اتخذته ليس في ذاته موضوعاً للكشف عن الإرادة، ولكنه مع ذلك يمكن تفسيره دون أن يفترض وجود هذه الإرادة كالدائن الذي يسلم سند الدين للمدين، إذا في هذا دليل أنه أراد انقضاء الدين ما لم يثبت عكس ذلك²، أيضاً إذا عرض شخص على آخر أن يبيعه شيئاً معيناً بثمن معين، وقبل صدور تعبير صريح من المعروض عليه بالموافقة على الشراء، يقوم ببيع الشيء إلى شخص ثالث، وبذلك يستنتج من تصرف الموعود له في الشيء ببيعه أنه قد قبل الشراء لنفسه أولاً³.

الأصل أن التعبير الضمني يحدث نفس الأثر القانوني الذي يحدثه التعبير الصريح أي أن التعبيرين يؤدي نفس الغرض⁴ فيعتد بالإرادة سواء عبر عنها صراحة أو ضمناً كقاعدة عامة، ولا يستثني منها إلا الحالات التي نص القانون أو إتفاق المتعاقدين على ضرورة التعبير الصريح طبقاً للمادة 2/60 ق م ج⁵.

ومن الحالات التي يقضي فيها القانون أن يكون التعبير عن الإرادة صريحاً⁶. حيث نصت عليه المادة 331 من ق م ج: "لا تكون الدفاتر والأوراق المنزلية حجة على من صدرت منه إلا في الحالتين الآتيتين:

- إذا ذكر فيها صراحة أنه استوفى ديناً.

1- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 81.

2- العربي بلحاج، النظرية العامة للإلتزام، في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول: التصرف القانوني (العقد والإرادة المنفرد). ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون-الجزائر، 2001، ص 59.

3- محمد صبري السعدي، مرجع أعلاه، ص 82.

4- أمجد محمد منصور، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، الإصدار الأول، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2001، ص 52-53.

5- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 82.

6- مرجع نفسه، ص 82.

- إذا ذكر فيها صراحة أنه قصد بما دونه في هذه الدفاتر والأوراق أن تقوم مقام السند لمن أثبتت حقا لمصلحته".

وإذا كان القانون يشترط في أحوال معينة أن يكون التعبير صريحا فإن الاتفاق بين الأفراد يمكن أن يتضمن مثل هذا الاشتراط، ولذلك يجب احترام مثل هذا الاتفاق، ولا يعد عندئذ بالتعبير الضمني بل يجب أن يكون صريحا¹.

الفرع الثاني

توافق إرادة أطراف الوعد بالتعاقد في عقد البيع

بما أن الوعد بالتعاقد لا ينعقد إلا إذا تم اقتران الإيجاب بالقبول، ويتم ذلك إما في مجلس عقد واحد يضم كلاهما (أولا)، أو في غير مجلس واحد كما هو الحال بين غائبين (ثانيا).

أولا: التعاقد في مجلس واحد

لتوضيح التعاقد في مجلس واحد يتعين تحديد كل من مجلس العقد (1) والإيجاب (2) والقبول (3).

1- مجلس العقد:

حسب المادة 64 من م ق م ج إذا صدر مجلس العقد من المتعاقد بين حاضرين حقيقة أو حكما، كما في التعاقد بطريق الهاتف، فالأصل أن يصدر القبول فورا بعد الإيجاب ما دام الموجب لم يحدد أجلا للقبول، فإذا لم يصدر القبول فورا فإن للموجب أن يرجع في إيجابه²، لكن إذا كان الموجب قد بقي على إيجابه، وصدر القبول قبل أن ينفذ المجلس العقد، فإن العقد يتم كذلك ففي هذه الحالة لا يلتزم لتمام العقد أن يصدر القبول فور صدور الإيجاب

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 42.

2- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 33.

وإنما يستطيع من وجه إليه الإيجاب أن يتدبر أمره فترة من الزمن ثم يقبل، ما دام أن الموجب لم يرجع في إيجابه أثناء هذه الفترة¹.

2- الإيجاب:

الإيجاب تعبير بات عن الإرادة، يعرض فيه شخص على آخر التعاقد على أسس أو بشروط معينة².

الإيجاب هو العرض الذي يتقدم به شخص معين إلى آخر، أو آخرين بقصد إبرام عقد ما، للحصول على قبول هذا العرض وبالتالي إنشاء العقد³ والإيجاب يمر بمراحل عديدة تتمثل في:

أ- المفاوضات:

يبدأ المتعاقد غالباً باستطلاع مدى إستعداد الطرف الآخر للتعاقد، وكل ما يدخل في هذا النطاق يعتبر مجرد تحضير أو تمهيد للتعاقد ولا يعد إيجاباً⁴.

كأن يعرض الموجب وعد بالتعاقد دون ذكر المسائل الجوهرية وهي عمل مادي لا يرتب أية مسؤولية اتجاه العادل⁵.

ب- الإيجاب المطلق:

ومثاله أن يعرض شخص الوعد بالبيع بثمن معين مع الاحتفاظ بتعديل هذا الثمن وفقاً لتغيير الأسعار⁶.

ج- الإيجاب البات:

1- العربي بلحاج، مرجع سابق، ص ص 78-79.

2- توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 103.

3- العربي بلحاج، مرجع أعلاه، ص 68.

4- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 26.

5- مرجع نفسه، ص 26.

6- توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 87.

بمعنى انه يجب أن ينطوي على رغبة الموجب في الالتزام التزاماً قانونياً من قبل الطرف الآخر بالشروط المعروضة عليه، فإذا لم يكن الأمر كذلك وإنما كان القصد هو دعوى الطرف الآخر إلى التفاوض، فلا يكون التعبير الصادر ممن دعا إلى التفاوض إيجاباً، كأن يعرض منزله للبيع دون بيان لثمنه في هذه الحالة لا يتعلق الأمر بإيجاب بات، وإنما بمجرد الدعوة إلى التفاوض¹.

اشتراط الفقه لانعقاد العقد أن يكون الإيجاب باتاً وقاطعاً يحتوي على الأقل المسائل الرئيسية في الوعد بالبيع باعتبار موضوعه أو محله، كتحديد المبيع وثمانه والمدة²

د - سقوط الإيجاب:

يسقط الإيجاب في الأحوال الآتية:

• حالة الإيجاب الملزم: إذا كان الإيجاب ملزم فإنه يسقط في حالتين:

- إذا انقضت المدة المحددة لقبوله، ولم يعلن من وجه إليه الإيجاب القبول
- إذا رفضه الشخص الذي وجه إليه³.

• حالة الإيجاب غير الملزم: ويكون كذلك إذ لم يعين للقبول مدة وكان التعاقد بين الحاضرين، فإن هذا الإيجاب يسقط إذا انفض مجلس العقد دون أن يصدر ممن وجه إليه الإيجاب قبولا⁴.

وكذلك يسقط الإيجاب غير الملزم إذا عدل عنه صاحبه في مجلس العقد دون أن يصدر قبول من الطرف الآخر⁵.

3- القبول:

1- توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 14.

2- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 26

3- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 108.

4- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 74.

5- مرجع نفسه، ص 74

هو التعبير عن الإرادة الصادرة ممن وجه إليه الإيجاب والمتضمن موافقته على الإيجاب الصادر إليه بكل عناصره¹.

لكي يتحقق القبول في الوعد بالبيع يجب أن يكون هناك تطابق للإيجاب (أ)، وان يتم قبل سقوط الإيجاب (ب).

أ- تطابق القبول للإيجاب:

معناه صدور القبول بالموافقة على كل المسائل التي تضمنها الإيجاب، ويستوي أن تكون هذه المسائل الرئيسية أو ثانوية، فالقبول يجب أن يكون جواباً "بنعم" عن الإيجاب². إذا كان الطرفين اتفقوا على جميع المسائل الجوهرية للعقد لكنهم لم يتفقوا بمسائل التفصيلية في هذه الحالة يمكن لهم أن يتفقوا عليها في وقت لاحق، وهذا مانصت عليه المادة 65 ق م ج.

ب- أن يتم قبل سقوط الإيجاب:

يقصد بشرط أنه يجب أن يكون الإيجاب ما يزال قائماً، فإذا كانت هناك مدة للإيجاب صريحة أو ضمنية تعين أن يصدر القبول قبل فوات هذه المدة قبل سقوط الإيجاب وإلا أعتبر إيجاباً جديداً كذلك³.

إن السكوت يجوز أن يكون تعبيراً عن القبول في حالات ثلاثة طبقاً لنص مادة 68 التي جاءت على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر وهي:

- 1- إذا كانت طبيعة المعاملة أو العرف التجاري أو غير ذلك من الظروف تدل على أن الموجب لم يكن لينظر تصريحاً بالقبول.
- 2- إذا اتصل الإيجاب بتعامل سابق بين المتعاقدين.
- 3- إذا كان الإيجاب لمصلحة من وجه إليه⁴.

1- أمجد محمد منصور، مرجع سابق، ص 72.

2- العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 75.

3- مرجع نفسه، ص 77.

4- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 111.

ثانياً: التعاقد بين غائبين

قد لا يجمع المتعاقدان مجلس واحد وإنما يتم التعاقد بينهما عن طريق المراسلة سواء تم ذلك بطريق البرق أو البريد أو عن طريق رسول لا تتوافر فيه صفة النائب¹.
حسب المادة 67 من ق م ج نستنتج أن الفقه قد إنقسم لحل هذه أنواع المشكلة إلى أربعة نظريات المتمثلة فيما يلي:

1- **نظرية إعلان القبول:** ينطلق أصحابه من موافقة القواعد العامة، طالما أن العقد توافق إرادتين، وبالتالي فإن إعلان القبول في هذه الحالة ينعقد به العقد، لكن لما كان إعلان القبول هذا عملاً فردياً من جهة القابل يستطيع أن يرجع فيه متى شاء².

2- **نظرية تصدير القبول:** أما أنصار نظرية تصدير القبول فهم يتفقون في الواقع مع أنصار النظرية الأولى، يكتفون بإعلان القبول حتى يتم العقد، ولكنهم أن يكون هذا الإعلان إعلاناً نهائياً لا رجوع فيه، ولا يكون ذلك إذا كان من صدر منه القبول قد بعث فعلاً بقبوله إلى الموجب، بحيث لا يملك أن يسترده، بأن ألقاه في صندوق البريد، أو سلمه لعامل التلغراف فبعث به أو أبلغه لرسول انطلق ليخبر به الموجب³.
ويعاب على هذه النظرية أنه إذا كان إعلان القبول يكفي لإنعقاد العقد، فإن تصدير القبول لا يضيف شيئاً من الناحية القانونية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن القابل يستطيع إسترداد الرسالة أو البرقية إذا أراد، لأنها ملك لمراسلها طالما أن المرسل إليه لم يستلمها⁴.

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 85.

2- أمجد محمد منصور، مرجع سابق، ص ص 79-80.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 295.

4- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص ص 103-114.

3- نظرية استلام القبول: فترى أن القبول لا يعتد به إلا إذا وصل إلى الموجب وتسلمه وحيث لا يمكن استرداده، ولا يهم بعد ذلك أن يكون قد علم به فعلا أو لم يعلم، فوصول القبول إلى الموجب قرينة على علمه به¹.

لكن يعترض على هذا المذهب بأن الموجب قد تصل إليه رسالة القبول دون أن يعلم به، والمهم هو أن يعلم بالقبول قبل أن يصل إليه فقط².

4- نظرية العلم بالقبول: وبمقتضاه أن العقد لا ينعقد إلا إذا وصل القبول إلى علم الموجب. عندئذ يحدث توافق الإرادتين، وإن كان القبول يعد قرينة على العلم به³.

الفرع الثاني

أهلية المتعاقدين

يقصد بأهلية المتعاقدين في الوعد، أهلية الأداء التي تعطي صلاحية الشخص للقيام بالتصرفات القانونية لحساب نفسه، وهنا يتعين التمييز بين كل من أهلية الواعد (أولا)، وأهلية الموعد له (ثانيا).

أولا: أهلية الواعد

يجب أن يكون الواعد أهلا للتعاقد النهائي في ذلك الوقت، أهلية تصرف كانت كما في البيع أو أهلية إدارة كما في الإيجار، فإذا توافرت فيه الأهلية صح الوعد، وتم التعاقد النهائي بظهور رغبة الموعد له، حتى لو فقد الواعد الأهلية وقت التعاقد النهائي⁴.

وعليه فإن تقدير أهلية وعيوب إرادته تكون وقت الإتفاق بالوعد فيبرم عقد نهائي إذا ما أبدى الموعد له رغبته، لهذا يجب أن تكون إرادته حرة وسليمة من كل عيب وقت الوعد،

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 87.

2- علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 35.

3- أمجد محمد منصور، مرجع سابق، ص 80.

4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 267.

فلا يمكن أن يطعن بعد ذلك في العقد الموعود به بحجه أنه فقد أهليته وقت صدور القبول من الموعود له¹.

ثانيا: أهلية الموعود له

ينظر إلى أهلية الموعود له وقت انعقاد العقد النهائي، وهو الوقت الذي يلتزم فيه نهائيا بالعقد، أما قبل ذلك فلا يلتزم بشيء، ولذلك يكتفي في أهلية الموعود له أن تكون أهلية مباشرة الأعمال النافعة نفعا محضا².

ثالثا: عيوب الإرادة

نص المشرع الجزائري في المواد من 81 إلى 91 من ق م ج على العيوب التي تفسد الرضا وهي أربعة الغلط (1) التدليس (2) الإكراه (3) والاستغلال (4).

1- الغلط:

الغلط كعيب من عيوب الإرادة، هو تصور مخالف للواقع يؤدي بالشخص إلى إبرام العقد، فيتوهم الشخص شيئا على غير حقيقته مما يدعوه إلى التعاقد عليه³، مثلا كمن يتعاقد مع طبيب معتقدا على انه طبيب جراحه ثم يتبين له أنه غير مختص، وقد خولت المادة 81 من القانون المدني الجزائري لمن وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطالب بإبطال العقد.

وقد حددت المادة 82 من ق م ج متى يكون الغلط جوهريا، حيث تنص على ما يلي: "يكون الغلط جوهريا إذا بلغ حدا من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط.

ويعتبر الغلط جوهريا على الأخص:

1- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 31.

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 94.

3- أمجد محمد منصور، مرجع سابق، ص 115.

- إذا وقع في صفة للشيء يراها المتعاقدان جوهرية، أو يجب اعتبارها كذلك نظرا لشروط العقد و. لحسن النية
- إذا وقع في ذات المتعاقد أو في صفة من صفاته، وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسي في التعاقد".

فالغلط في القانون هو تصور غير صحيح لأحكام القانون مثلا: من يبيع نصيبه في الشركة معتقدا أنه يرث النصف ثم تبين له في الفريضة أنه يرث الثلث أو السدس فهذا غلط في القانون ويجوز له طلب إبطال العقد.

ووفقا للمادة 83 من ق م ج تنص على: ".... ما لم يجهل القانون بغير ذلك". فالغلط لا يتعارض مع قاعدة (لا عذر بجهل القانون) لأن في الطعن الغلط في القانون يطالب التطبيق الصحيح للقاعدة القانونية وليس التهرب من تطبيقها بحجة وقوعه في غلط.

وحسب المادة 85 ق م ج، لا يجوز التمسك بالغلط بما يتعارض مع مبدأ حسن النية، فإذا أظهر المتعاقد حسن النية في ارتكابه ذلك الغلط واستعداده به لتنفيذ العقد، فلا يجوز للمتعاقد الآخر أن يتعسف في استعمال حقه بطلب إبطاله.

2- التدليس:

التدليس هو تغليط فهو يعيب الإرادة ويجوز لمن وقع في تدليس طلب إبطال العقد فتدليس هو استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد، فهو إذا يفترض عنصرين، عنصر مادي، وهو استعمال حيل، وعنصر شخصي وهو أن تكون هذه الحيل من الجسامة بحيث لولاها ما أبرم المدلس عليه العقد¹.

من خلال نص المادة 86 من ق م ج يتضح أن للتدليس 03 شروط:

- وجود تدليس أي استعمال طرق احتيالية مثل الكذب، التزوير، بقصد إيقاع المتعاقد الآخر في الغلط، وقد يأتي التدليس بطريقة السكوت أو الكتمان عمدا عن واقعه بشرط إذا كان

1- علي علي سليمان، مرجع سابق، ص ص 60-61.

المتعاقد الثاني "المدلس عليه" لم يعلم بتلك الملابس لو عرف بها فلم يكن يبرم العقد مثلاً: عدم الإدلاء بالمعلومات المتعلقة بمرض المزمّن لشركة التأمين (مادة 86 الفقرة 02 من ق م ج).

كما أضافت المادة 87 من ق م ج على ما يلي: "إذا صدر التدليس من غير المتعاقدين فليس للمتعاقد المدلس عليه أن يطلب إبطال العقد ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم أو كان بالمفروض حتماً أن يعلم بهذا التدليس"¹.

إن جزء تدليس هو قابلية العقد للإبطال لمصلحة المدلس عليه كما يحق له المطالبة بالتعويض من جراء التدليس لأنه عمل غير مشروع.

3- الإكراه:

الإكراه هو عيب من عيوب الإرادة فهو يولد في نفس المتعاقد الخوف وذلك بغير وجه حق. وهناك عنصرين من الإكراه، هناك إكراه مادي الذي يعدم الإرادة والذي يجعل العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، لأن الشخص ليس له حرية الاختيار بتاتا مثال على ذلك: إمساك شخص بيد شخص آخر ويهدده بالسكين ثم يضع إصبعه على العقد ليمضيه، والإكراه المعنوي هو الذي يعيب الإرادة ويجعل العقد قابل للإبطال لمصلحة الشخص المكره، مثلاً تهديد المرأة على شرفها، أو تهديد الطفل الصغير على اختطافه، فهذا النوع من التهديد يكون على النفس والجسم أو الشرف أو المال غير أن يراعي في تقدير هذا التهديد جنس الشخص لا في سنه أو حالته الاجتماعية والصحية... إلخ.

وقد نصت المادة 88 من ق م ج على ما يلي: "يجوز إبطال العقد لإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق.

وتعتبر الرهبة قائمه على بينة إذا كانت للطرف الذي يدعيها أن خطراً جسيماً محدقاً يهدده الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن حضر جسيماً محدقاً يهدده هو، أو أحد أقاربه في

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ج ج عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

النفس، أو الجسم أو الشرف أو المال، ويراعي في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه، وحالته الاجتماعية، والصحية، وجميع ظروف الأخرى التي من شأنها أن تؤثر في جسامة الإكراه".

إضافة إلى ذلك إضافة المادة 89 من ق م ج الصادر من غير المتعاقدين حيث نصت على ما يلي: "إذا صدر الإكراه من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المكره أن يطلب إبطال العقد إلا إذا أثبتت أن المتعاقد الآخر كان يعلم أو كان من المفروض حتما أن يعلم بهذا الإكراه".

4- الإستغلال:

الإستغلال هو أن تكون إرادة المغبون قد عيبت بالطيش أو الهوى فإستغل المتعاقد معه هذا الضعف وحصل منه على التزامات لا تتعادل مطلقا مع التزام هو به¹.

وفقا للمادة 90 من ق م ج التي تنص على ما يلي: "إذا كانت إلتزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التلتزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبزم العقد إلا أن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بينا أو هوى جامحا، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد أو ينقذ إلتزامات هذا المتعاقد.

ويجب أن ترفع الدعوة بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة. ويجوز في عقود المعاوضة أن يتوفى الطرف الآخر دعوى الإبطال، إذا عرض ما يراه القاضي كافيا لرفع الغبن".

نستنتج شروط الاستغلال، وهي: وجود غبن، وأيضا استغلال المتعاقد الآخر للضعف النفسي للمتعاقد المغبون المتمثل في الطيش البين والهوى الجامح.

1- علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 67.

وجزاء الاستغلال هو طلب إبطال العقد نتيجة الغبن الذي أصاب المتعاقد وذلك لمصلحة المتعاقد المستغل، ويمكن إنقاص الالتزامات في حده معقول إذا كان للمتعاقد المستغل مصلحة في الإبقاء على العقد.

ويجوز لطلب المستغل أن لا يطلب إلغاء العقد إذا عرض القائمة يراه مناسباً رفعا للغبن المادة 90 ق.م.ج.

وتجدر الإشارة إلى أن عيوب الإرادة تحسب بالنسبة للواعد من تاريخ الوعد، أما بالنسبة للموعد به فتحسب عند البيع النهائي¹.

المطلب الثاني

الشروط المتعلقة بالعقد

إلى جانب الشروط المتعلقة بالمتعاقدين، هناك شروط عامة تتعلق بالعقد ألا وهي المحل والسبب (الفرع الأول)، إضافة إلى شروط خاصة بالوعد بالبيع تتمثل في الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية، وشرط المدة، والتمن والمبيع (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط العامة

تكمن الشروط العامة للوعد بالبيع في كل من المحل (أولاً) والسبب (ثانياً).

أولاً: المحل

يقصد بالمحل العملية القانونية التي يريد المتعاقدين تحقيقها، إذا كان العقد ملزماً للجانبين، فتكون ثمة التزامات على كل منهما، والالتزام الرئيسيان في عقد البيع هما التزام البيع بنقل الملكية والتزام المشتري بدفع الثمن².

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد العقود التي تقع على الملكية، -البيع- الجزء 4، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2013، ص 62.

2- محمد حسنين، عقد البيع في ال. قانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية:

<https://www.fichier-pdf.fr/2017/11/02/fichier-pdf-sans-nom-1/h-google-vignette>.

يشترط في المحل ثلاثة شروط لكي يكون صحيحا والتي تنطبق على الوعد بالبيع وهي كالتالي:

1- أن يكون موجودا أو ممكنا:

وفقا لنص المادة 92 من ق م ج يكون محل الوعد بالبيع موجودا أو ممكنا عند إبرام العقد، كالوعد ببيع البطاطا وهي لم تنتج بعد، في هذه الحالة الشيء وفقا لنص المادة 93 من نفس القانون، يكون العمل غير مستحيلا استحالة مطلقة، كان المحل منعدما، وكان العقد باطلا بطلانا مطلقا.

2- أن يكون محل الوعد بالبيع معينا أو قابلا للتعين:

يجب أن يكون محل العقد معينا، أو على الأقل قابلا للتعين، لأنه إذا كان محل العقد مجهولا، تعذر الوصول إلى تحديده، وتثور المنازعات بشأنه ومن ثم فلا ينشأ الالتزام وبالتالي لا يقوم العقد، وتعين محل العقد يختلف باختلاف الأحوال¹، مثلا: بيع البطاطا الموجودة في المستودع، فالمستودع هو الأساس للتعين.

لتعين المحل يجب تمييز بين نوعين من الأشياء: الأشياء القيمة وهي المعينة بالذات مثلا: تعيين منزل يكون ببيان تقديم كل البيانات والمعلومات التي تصفه وتجعله يتميز عن غيره ويمنع الجهالة فيه، والأشياء المثلية وهي المعينة بالنوع، والتي لها مثيل في السوق مثال: خمسين لترا من زيت الزيتون القبائلي.

3- أن يكون المحل مشروعاً قابلاً للتعامل فيه:

يكون المحل مشروعاً إذ لم يكن مخالفا للنظام العام والآداب، وشرط المشروعية يجب أن يتوافر في محل العقد أيا كان، أي سواء كان التزاما بعمل أو امتناع عن عمل أو كان التزاما بنقل حق عيني أو بدفع مبلغ من النقود²، فإذا كان المحل غير مشروع كان العقد باطلا، مثلا بيعه سبورة المدرسة العمومية لشخص معين.

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

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 150.

ثانياً: السبب:

يعد السبب ركن جوهري لا ينعقد العقد بدونهُ، وهو المصلحة التي يسعى إليها من العقد¹.

وبالرجوع إلى المادة 98 الفقرة 2 من ق م ج التي تنص على: "يعتبر سبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي، حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك..." يظهر أن السبب هنا هو الدافع للتعاقد مثلاً: شراء منزل فسببه يكون إما لزواج أو لحضانة أطفال، إما للقرب من مكان العمل، إما لتأجيره أو استغلاله كمكتب، أو للتجارة... إلخ، ويشترط أن يكون هذا السبب مشروعاً وذلك حسب المادة 98 من ق م ج الفقرة الأولى التي تنص على ما يلي: "كل التزام مفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك".

أما إذا كان السبب غير مشروع، أو كان مخالفاً للنظام العام والآداب العامة أصبح العقد باطلاً وذلك وفقاً نص المادة 97 من ق م ج التي تنص على أنه: "إذ التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلاً"، مثلاً: كالشخص الذي يشتري مستودعاً لبيع المخدرات.

الفرع الثاني**الشروط الخاصة بالوعد بالبيع**

تستخلص الشروط الخاصة للوعد بالبيع من المادة 71 من القانون المدني الجزائري، والتي تتمثل في كل من الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية للعقد (أولاً)، شرط المدة (ثانياً)، بالإضافة إلى شرط الثمن (ثالثاً).

أولاً: الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية للعقد

يشترط في الوعد بالتعاقد تعيين كافة المسائل الجوهرية للعقد الموعد بإبرامه، وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام العقد النهائي بمجرد إبداء موعود له رغبته، دون حاجة إلى إتفاق شيء آخر¹.

1- توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص ص 202-203.

فالمسائل الجوهرية التي يجب معالجتها في عقد الوعد بالتعاقد هي أركان العقد المراد إبرامه بصفة نهائية والذي يعد مشروعاً فيه، فإذا كان الوعد بشأن بيع ما فإنه يجب الإتفاق في عقد الوعد نفسه على ماهية المبيع وأوصافه وحدود معالمه... إلخ.

وإذا كان الوعد بشأن إبرام عقد الشركة في المستقبل تعين تحديد اسم الشركة ومقرها والغرض إنشائها، ورأسمالها، وكيفية توزيع الأرباح والخسائر، وحتى تنتهي الشركة... إلخ.²

ثانياً: شرط المدة

يجب لانعقاد الوعد بالبيع تحديد المدة التي يبدي خلالها الموعود له رغبته في التعاقد حيث يمكن التعبير عن هذه المدة تعبيراً صريحاً أو ضمناً³ ويلتزم الواعد بالبقاء على وعده طوال هذه المدة، فإذا انقضت دون أن يعلن الموعود له الواعد برغبته في الشراء، إنقضى التزام الواعد بحكم القانون⁴.

وحسب المادة 71 من ق م ج، فإن انعدام المدة يجعل من الوعد بالبيع باطلاً بطلان

مطلقاً.

ثالثاً: شرط الثمن

يجب أن يحدد أو أن يتم الاتفاق على الأسس التي سيتحدد بها الثمن⁵ لكن يشترط أساساً أن يكون المبلغ نقدي⁶ هذا بالنسبة للوعد بالتعاقد في الصورة العادية.

1- كهينة قونان، الوعد بالتعاقد تكريس لحق التفكير في المرحلة السابقة على التعاقد، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 34، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020، ص 73-87، ص 78.
2- خيرة هلالبي، تريح مخلوف، " أحكام الشكلية في الوعد بالتعاقد في ظل القانون المدني الجزائري"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 02، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بأقلو، الأغواط، 2017، ص 357.

3- أسماء مهداوي، حليلة حميدي، مرجع سابق، ص 29.

4- أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1970، ص 70.

5- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 60.

6- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 36.

أما فيما يخص الوعد بالتفضيل فليس من الضروري أن يحدد الثمن وقت الوعد بالتفضيل كما هو الشأن في الوعد بالبيع لأن في الوعد بالتفضيل الواعد لم تكن لديه نية البيع وقت الوعد، فيبقى تحديد الثمن إلى حين تقرير البيع¹.

رابعاً: الشكلية

لا يشترط القانون فيها وضعاً خاصاً، إلا إذا نص القانون على أنه يشترط لصحة العقد المراد إبرامه وجوب استيفاء شكل معين، كالكتابة في بيع العقار، بإفراغه في قالب رسمي، وإلا كان الوعد باطلاً².

1- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 68

2- عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، حق الشخصية، طبعة 1، دار الثقافة، الأردن، 2004، ص 49-50.

الفصل الثاني

آثار الوعد بالتعاقد في عقد البيع وطرق إنقضائه

يلتزم الواعد بالوفاء بوعدته متى انعقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع صحيحا ومتى انقضت المدة المتفق عليها في حالة الوعد بالتعاقد من جانب واحد ومن طرفيه إذا كان الوعد بالبيع والشراء ملزم للجانبين.

يرتّب الوعد بالتعاقد في عقد البيع آثار قانونية كالعقود الأخرى، فهناك آثار قبل إعلان الموعد له رغبته وآثار بعد الإعلان عنها، حيث تنتج مجموعة من الحقوق والالتزامات (المبحث الأول) كما أنه ينقضي لعدة أسباب ويطرق عامة أو خاصة (المبحث الثاني).

المبحث الأول

آثار الوعد بالتعاقد في عقد البيع

يرتب الوعد بالتعاقد في عقد البيع آثارًا قانونية بالنسبة للواعد وبالنسبة للموعد له، فهو ينتج مجموعة من الالتزامات على الواعد احترامها، سواء كان الوعد ملزم لجانب واحد أو ملزم لجانبين، فكل من الطرفين ملزمين واحد تجاه الآخر، كما أنه يخلق حقوق بالنسبة للموعد له وفي هذا الصدد يتعين التفرقة بين الآثار المترتبة للوعد بالتعاقد الملتمزم لجانب واحد وهي المرحلة السابقة قبل إبداء الموعد له رغبته في الشراء (المطلب الأول) وآثار الوعد بالتعاقد الملزم لجانبين المتمثلة في المرحلة على إبداء الرغبة وإبرام العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المرحلة السابقة قبل إبداء الموعد له رغبته في الشراء

تترتب مجموعة من الآثار بالنسبة لأطراف الوعد بالتعاقد، فتقع على عاتق كل واحد منهما حقوق والتزامات، سواء بالنسبة للواعد (الفرع الأول)، أو بالنسبة للموعد له (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التزامات وحقوق الواعد

يظل الواعد مالك للشيء الموعد به قبل إبداء الرغبة من الموعد له¹، حيث أن عقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع عقد ملزم للواعد²، بالقيام بعمل والذي يتمثل في إبرام عقد البيع النهائي مع الموعد له، متى أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء خلال المدة المحددة³. ويبقى

1- كنزة لعرايبي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 20.

2- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 51.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص 63.

الواعد ملزماً بالبيع عند حلول ميعاد البيع وعليه أن يحافظ على الشيء¹ في هذه الفترة ويجب أن يبذل عناية الرجل العادي.

هذا ويمكن للواعد التصرف في المال الموعود به بكل أنواع التصرفات فله سلطة المالك²، وإذا كان الشيء الموعود به عقاراً وقد باعه الواعد وسجل البيع قبل ظهور رغبة الموعود له في الشراء، فإن هذا التصرف يسري في حق الموعود به.

أما إذا كان الموعود ببيعه منقولاً معيناً بالذات، وتصرف الواعد به قبل ظهور رغبة الموعود له بالشراء، سرى التصرف في حق الموعود له وعليه الرجوع بدعوى التعريض على الواعد، هذا في حالة ما إذا لم يستطع الموعود له الطعن في تصرف الواعد بالدعوى البوليصة ويثبت تواطؤ الواعد مع المتصرف له على الإضرار به³، هذا طبقاً للمادتين 195 و196 من النص التقنين المدني⁴.

يلتزم الواعد بالتعويض تجاه الموعود له وفقاً للمسؤولية العقدية إذا تعذر على الواعد تنفيذ إلتزامه، هذا ما نصت عليه المادة 176 من التقنين المدني⁵.

قد نظراً على الشيء تغيرات كالهلاك بقوة قاهرة وهنا نميز بين الهلاك الكلي والهلاك الجزئي.

1- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 51.

2- كنزة لعراي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 20.

3- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 63-64.

4- المادة 195: "إذا كان من تلقى حقاً من المدين المعسر لم يدفع ثمن فإنه يتخلص مما ينتج عن دعوى الدائن متى كان هذا الثمن هو ثمن المثل وقام بإيداعه الخزانة"

- المادة 196: "إذا لم يقصد بالغش إلا تفضيل دائن على آخر دون حق فلا يترتب عليه إلا حرمان الدائن من هذه الميزة وإذا وفي المدين المعسر أحد دان فيه قبل حلول الأجل المضروب أصلاً للوفاء ولو حصل بعد حلول هذا الأجل إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذي استوفى حقه".

5- المادة 176: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ الإلتزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر في تنفيذ الإلتزامه".

في حالة ما إذا كان الهلاك كلياً يترتب عنه استحالة الوفاء بذلك ينقضي إلتزام الواعد وينفسخ العقد ويتحمل الواعد تبعية الهلاك، ولا يلتزم بأي تعويض حتى أنه ينقضي حق الموعود له في التمسك بالوعد.

أما في حالة الهلاك الجزئي فإن التزم الواعد بإبرام عقد البيع النهائي مستقبلاً لا ينقضي¹ ويجوز للموعود له استعمال حقه في شراء الباقي بالثمن المتفق عليه في الوعد دون نقصان،² لكن في حالة الزيادة في القيمة يتم البيع بالثمن الذي اتفق عليه الطرفان في عقد الوعد بالبيع، أما إذا كانت الزيادة في المقدار الزيادة تكون في حق الواعد، أما الموعود له يستطيع أن يطالب بإبرام العقد النهائي عند حلول الأجل³.

الفرع الثاني

حقوق الموعود له

يكتسب الموعود له في الوعد بالتعاقد في عقد البيع حقا شخصياً، يتمثل في مطالبة الواعد بتنفيذ وعده وتنتقل التزاماته إلى الورثة.⁴

يعتبر الموعود له دائناً للواعد طبقاً للمادة 108 من التقنين المدني، التي تنص على أنه: " يتصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام ما لم يتبين من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام".

يمكن للموعود له أن يتنازل عن الحق الذي اكتسبه من الواعد إلى الغير وفقاً لقاعدة حوالة الحق المنصوص عليها في المادة 239 من التقنين المدني ما لم يكن هناك اتفاق بين الواعد والموعود له على عدم جواز ذلك.⁵ المادة 239: " يجوز للدائن أن يحول حقه إلى

1- كنزة لعرايبي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 21.

2- لعفاتي حكيمة، سامية حماني، مرجع سابق، ص 53.

3- زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة، الجزائر، ص 63.

4- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 53.

5- كنزة لعرايبي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 23.

شخص آخر إلا إذا منع ذلك نص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين"

يحق للموعد له الحفاظ على حقه عن طريق رفع دعوى غير مباشرة طبقاً لنص المادة 189 من التقنين المدني وذلك باسم الوعد ونيابة عنه¹، المادة 189: "لكل دائن لو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين إلا ما كان منها خاص بشخص أو غير قابل للحجز ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولاً إلا إذا أثبت أن المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق، وأن هذا الإمساك من شأنه أن يسبب عسره أو أن يزيد فيه".

مع اشتراط أن يكون الوعد موجوداً ومؤكداً مع تقصير الواعد عند وفاة الموعد له في هذه الفترة ينتقل حقه الشخصي لعقد الوعد بالبيع إلى ورثته، بذلك تنتقل العلاقة الموجودة بين الواعد والموعد له إلى ورثة الموعد له والواعد بالتالي يكون الواعد ملزماً للورثة بنفس التزامه مع الموعد له.²

المطلب الثاني

المرحلة اللاحقة على إبداء الرغبة وإبرام العقد

تعتبر مرحلة إبداء الرغبة المؤشر الذي سنتعرف به عن مصير عقد البيع النهائي، هذا ما سنعرضه في فرعين الآثار المترتبة في حالة عدم قبول الموعد له إبرام العقد النهائي (الفرع الأول)، والآثار المترتبة في حالة قبول الموعد له إبرام العقد النهائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

عدم قبول الموعد له إبرام العقد النهائي

طبقاً لنص المادة 71 التي تنص على أنه: "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل

1- زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص 64.

2- كنزة لعرايبي، سليمة مروول، مرجع سابق، ص 24.

الجوهريّة للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها وإذا اشترط القانون بتمام العقد إستفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.

فإذا تم العقد النهائي بعد إعلان الرغبة فإنه يحل محل العقد التمهيدي، إذا مضت هذه المدة دون استعمال الموعد له حقه في إبرام العقد الموعد به أو صرح قبل مضي المدة لعدم رغبته في استعماله انتهى عقد الوعد وانقضى التزام الواعد وحق الموعد له¹. دون حاجة إلى إنذار أو إعدار الواعد للموعد له،² قد يعتبر الموعد له بصفة ضمنية عن عدم الرغبة في الشراء أثناء تلك المدة كما هو الحال لو قام باستئجار العين محل الوعد معتبرا الواعد هو المالك المستقر لمدة تتجاوز مدة الوعد³.

الفرع الثاني

حالة إبداء وقبول الموعد له بإبرام العقد النهائي

يجب أن يكون قبول الموعد له موازيا لمدة الوعد كي ينعقد عقد البيع، لكن بشرط أن يتصل القبول بعلم الواعد، أي يجب أن تتطابق إرادة المتعاقدين على جميع المسائل الجوهرية المتفق عليها في العقد ويجب مراعاة الأهلية المشروطة وعيوب الرضا لإتمام البيع والشراء، ولا يشترط التعبير عن الرغبة أن يكون صريحا أو ضمنيا، فإذا تمت رغبة الموعد له في شراء الشيء الموعد به يتم البيع بمجرد إبداءها.⁴

اعتبرت المادة 72 من القانون المدني أن الوعد بالتعاقد لا يأخذ صفة البيع حيث نصت: إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة منها ما يتعلق بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد.

1- زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص 64، وأنظر عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 67.

2- كنزة لعراي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 27.

3- حكيمّة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 57.

4- عبد الرزاق أحمد السنهوري مرجع سابق، ص 65.

حيث أن نقل الملكية تكون من التزام الواعد، إذا امتنع يحق للموعد له مطالبته قضائياً فيصدر حكم ومتى حاز هذا الحكم قوة الشيء المقضي فيه¹.
 بعد أن يتم البيع النهائي المتفق عليه من الطرفين إذا كان الشيء الموعد به عينا منقولة معينة بالذات فإن البيع النهائي يعتبر قد تم بمجرد ظهور رغبة الموعد له في الشراء وتنتقل ملكيته إلى الموعد له ويلتزم بدفع الثمن²، أما إذا كان عقاراً يلتزم البائع بنقل الملكية للمشتري عن طريق إجراء التسجيل³.

المبحث الثاني

طرق انقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع

الوعد بالتعاقد في عقد البيع مثله مثل جميع العقود الأخرى، فيقع الالتزام فيه على عاتق الواعد، فيرتب آثاره القانونية، فله أيضاً أسباب الانقضاء فذلك ينشأ الرابطة القانونية بين الواعد والموعد له، الذي يقوم بمطالبة حقه من الواعد بتنفيذ إلتزامه المتمثل في الوعد بالتعاقد رغم أنه يعتبر إلتزاماً جوهرياً إلا وأنه حتماً ينقضي سواء بأسباب خاصة التي نستخلصها من نص المادة 71 من القانون المدني الجزائري، المتمثلة في انقضاء المدة المتفق عليها من كلا الطرفين، أو بإبداء الموعد له الرغبة في التعاقد (المطلب الأول) ومن جهة أخرى ينقضي بالأسباب العامة التي تتمثل في الذمة، واستحالة الوفاء (المطلب الثاني).

1- كنزة لعراي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 26.

2- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 65.

3- زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص ص 65-66.

المطلب الأول

الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع

ينقضي الوعد بالتعاقد في عقد البيع بالطرق الخاصة والتي تتمثل في انقضاء مدة العقد (الفرع الأول)، وإبداء الموعد له الرغبة في التعاقد. (الفرع الثاني).

الفرع الأول

انقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع بانقضاء مدته

قد تنتهي مدة الوعد بالتعاقد لكن الموعد له لا يبدي رغبته في الشراء، أو كان قد صرح ضمنا أنه ليس راغبا في الشراء خلال المدة المحددة لذلك، وهنا يتحلل الواعد من وعده، وينقضي بذلك الوعد بالتعاقد في عقد البيع دون حاجة لأن يعذر الموعد له الواعد¹. وقد جاء في قرار رقم 233852 مؤرخ في 24-05-2000 ما يلي: " إن المطعون ضدها إتلتت بالبيع وأعطت للمشتري الطاعن مهلة ليعلن خلالها عن رغبته في الشراء وبعد فوات هذه المهلة المتفق عليها في الوعد بالبيع لن يعلن المشتري عن نيته في إتمام الشراء مما جعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع لشخص آخر وهو تصرف سليم من الناحية القانونية"².

وأضافت أيضا المحكمة في قرار رقم 247607 مؤرخ في 23/05/2021 ما يلي: " إن قضاة الموضوع قد طبقوا المادة 71 من القانون المدني الجزائري تطبيقا سليما عندما اعتبروا أن عقد الوعد بالبيع المحرر بتاريخ 15-08-1995 قد تم فيه تحديد أجل إبرام عقد البيع عندما ذكر أن البيع سيتم إثر تسوية وضعية الأموال العقارية للبائعة، وحصولها على عقد قسمة نهائي، ذلك أنه ليس بالضرورة لتحديد المدة التي يجب إبرام عقد البيع فيها أن يكون ذلك في تاريخ معين كما يدعي محامي الطاعنة، بل قد يكون الاتفاق على

1- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص65.

2- أنظر القرار رقم 223852 مؤرخ في 24-05-2000، المجلة القضائية، عدد01، 2001، ص138.

هذه المدة اتفاقاً ضمناً أو حصول أمر معين كما هو الشأن في دعوى الحال، وعليه فالوجه غير مؤسس ويتعين رفضه ومعه رفض الطعن¹.

من خلال القرار المحكمة العليا فإن التخلي عن الوعد بالبيع يمكن أن يكون ضمناً وذلك في حالتين:

- إذا لم يظهر الموعد له رغبته بالبيع خلال المدة المتفق عليها في عقد الوعد في هذه الحالة ينقضي عقد الوعد بالبيع ويتحلل الواعد من وعده وله أن يتصرف في الشيء الموعد به كما يشاء².
 - إذا أعلن الموعد له عن رغبته بالقبول بعد فوات مدة الوعد في هذه الحالة لا يحق للموعد له الاحتجاج بالوعد، لأن إظهار الرغبة كانت بعد مدة الوعد وليست خلالها، ولهذا تكون هذه الرغبة عديمة الآثار، وبالتالي ينقضي الوعد بالبيع كما ينقضي حق الموعد له بطلب التعويض في حالة ما إذا تصرف الواعد في الشيء الموعد به³.
- ويمكن للواعد في حالة المدة غير المحددة صراحة في عقد الوعد بأن يعذر الموعد له بأن يبدي رغبته في إبرام العقد النهائي خلال مدة يحددها الواعد، وعلى الموعد له أن يعترض أمام القضاء على هذا التحديد، كما يحق للواعد أن يلجأ مباشرة إلى القضاء من أجل تحديد هذه المدة، هذا ما لم يوجد اتفاق آخر بشأن ذلك بين الطرفين⁴.

الفرع الثاني

إنقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع بإبداء الموعد له الرغبة في التعاقد

يكون التعبير عن الرغبة عند إعلان الموعد إما بشكل صريح أو ضمناً، لكن التنفيذ لا يكون دائماً محققاً، لهذا تمييز بين حالتين، حالة إمكانية التنفيذ (أولاً)، وحالة عدم إمكانية التنفيذ (ثانياً).

1- أنظر قرار رقم 247607 مؤرخ في 2001/05/23، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، عدد 02، 2004، ص 119.

2- خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص ص 41-42.

3- محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 109.

4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، ص 267.

أولاً: حالة إمكانية التنفيذ

في حالة إمكانية التنفيذ يتم البيع النهائي، بمجرد ظهور الرغبة، ويتم الوفاء في الوعد بالتعاقد عينا وينقضي الوعد بالتعاقد بصفة طبيعية ألا وهي الوفاء، إذ يمكن أن يكون من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء، وطبقاً الأحكام الوفاء المنصوص عليها في القانون المدني لاسيما أحكام المواد 258-284 من القانون المدني الجزائري¹، الوفاء في عقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع كالواعد الذي قام بعرض الشيء والموعود له الذي أبدى رغبته بالقبول في الأجل الذي يتفقان عليه².

وعند قبول الموعود له بالبيع يصبح الواعد بائع والموعود له مشتري فيتم الوفاء بإتباع قواعد البيع المنصوص عليه في المواد من 351 إلى 412 قانون المدني الجزائري³.

المادة 361 من قانون المدني الجزائري تنص على ما يلي: "يلتزم البائع أن بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن تمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً" حسب هذه المادة يلتزم الواعد ألا وهو البائع بنقل الملكية للمشتري إذا كان شيئاً معيناً بالذات كآلة أو سيارة، وبالتسجيل إذا كان عقاراً⁴.

يلتزم البائع بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية هذا من جهة، ومن جهة أخرى يلتزم المشتري بدفع الثمن⁵ طبقاً لنص المادة 387 من قانون المدني الجزائري في فقرتها الأولى التي تنص: "يدفع ثمن المبيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك..." كما يلتزم باستلام المبيع⁶.

1- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابقن ص66.

2- كنزة لعرابي، سليمة مرول، منازعات الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2021-2022، ص51.

3- كنزة لعرابي، سليمة مرول، مرجع نفسه، ص51.

4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد العقود التي تقع على الملكية -البيع-الجزء الرابعة، ص66-67.

5- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص67.

6- زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص65.

وفي الوعد بالتعاقد في عقد البيع نجد أن التزام الواعد هو التزام بعمل وهو إبرام العقد النهائي عند إبداء الموعد له رغبته خلال الأجل المحدد،¹ لكن نظرا لطبيعة الوعد بالتعاقد فإنّ إلتزام الواعد المذكور أعلاه تجعل من تطبيق المادة 170 من قانون المدني الجزائري غير ممكنة،² حيث تنص على ما يلي: " في الإلتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ إلتزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا".

وبالتالي يمكن تطبيق نص المادة 72 ق، م، ج حيث تنص على ما يلي: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد. « وذلك باستصدار حكم يحل محل العقد.

ثانيا: حالة عدم إمكانية التنفيذ

في حالة عدم إمكانية المدين (الواعد) عن تنفيذ إلتزامه يحق لدائن (الموعد له) إستفاء حقه من خلال لجوئه إلى طرق أخرى، فله الحق رفع دعوى التعويض³ كما هو منصوص عليه في نص المادة 176 من قانون المدني الجزائري: " إذا استحالة على المدين أن ينفذ الإلتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ إلتزامه".

ومنه نستخلص أنه يجب على الدائن أن يثبت أن المدين هو الذي تسبب في استحالة التنفيذ، وفي الحالة العكسية لا يحكم له بالتعويض كأن يكون قد رتب رهنا على الشيء فاستنفذ ذلك الشيء في الوفاء بالدين أو أن يكون قد تصرف فيه لشخص آخر،⁴ وقد يكون

1- زاهية حورية سي يوسف، المرجع نفسه، ص65.

2- زاهية حورية سي يوسف، المرجع نفسه، ص63.

3- كنزة لعرايبي، سليمة مروول، مرجع سابق، ص52.

4- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص68.

تنفيذاً بمقابل إذا استعصى على الواعد أن ينفذ وعده تنفيذاً عينياً، كأن ينفي الشيء الموعود به نتيجة الخطأ الواعد، أو أن الواعد تصرف في الشيء الموعود ببيعه إلى الغير بنية طيبة، قبل إظهار الموعود له رغبته.¹

إذا كان في التنفيذ العيني إرهاقاً للمدين إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو غير ملائم، إلا إذا صدر من المدين ولم تجد الغرامة التهديدية في حمله على الوفاء، في هذه الحالة تكون الاستحالة التنفيذ بفعل المدين،² أما إذا كان التنفيذ العيني ممكناً، ولكن لم يطلبه الدائن ولم يعرفه المدين فطبقاً لنص المادة 177 من القانون المدني الجزائري فإن التعويض قد يقدره القاضي، حيث تنص نفس المادة على: "يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض أولاً يحكم بالتعويض إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو زاد فيه".

كما يمكن للأطراف المتعاقدة بالوعد بالبيع أن يتفقا على التعويض إذا كان أحد الأطراف لا يمكنه التنفيذ، فالحكم بالتعويض شروط فنذكر منها:

✓ إذا استحالة التنفيذ على المدين وذلك ما نصت عليه المادة 176 من القانون المدني الجزائري: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

✓ يجب أن يكون إعدار للمدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار، طبقاً للمادتين 180³ و182⁴ من القانون المدني الجزائري.

1- أسماء مهراوي، حليلة حميدي، مرجع سابق، ص 41.

2- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 59.

3- تنص المادة 180 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يكون إعدار المدين بإنذاره، أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الإعدار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق

يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل حاجة إلى أي إجراء آخر"

4- المادة 181 من نفس القانون: "لا ضرورة لإعدار المدين في الحالات الآتية:

• إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين.

إذن ينقضي الوعد بالتعاقد في عقد البيع في الظروف العادية سواء بالوفاء به عينيا أو طبقا للقواعد العامة يكون عن طريق التعويض.

المطلب الثاني

الطرق العامة لانقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع

إلى جانب الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالتعاقد المتمثلة في التنفيذ العيني، أو بانقضاء مدته نجد أيضا أسباب أخرى لانقضاء الوعد بالتعاقد دون الوفاء به وذلك يتم بالطرق العامة التي سندرسها رسميا في الفروع، فنخصص (الفرع الأول) باتحاد الذمة، و(الفرع الثاني) نخصصه لاستحالة الوفاء، وكذلك انقضاء الوعد بالبيع بإبطال عقد نتناوله في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

اتحاد الذمة

نظم المشرع الجزائري اتحاد الذمة في مادة واحدة ألا وهي 304 والتي تنص على ما يلي: "إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة.

وإذا زال السبب الذي أدى لإتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود بملحقاته بالنسبة إلى المعنيين بالأمر ويعتبر اتحاد الذمة كأنه لم يكن"

نقصد باتحاد الذمة اجتماع صفتي الدائن والمدين في شخص واحد فيكون هذا الشخص دائنا ومدينا لنفسه،¹ بمعنى ذلك بأنه إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة، وهو يترتب

- إذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب عن عمل مضر.
- إذا كان محل الالتزام رد لشيء يعلم المدين أنه مسروق، أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.
- إذا صرح المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ التزامه.

1- كنزة لعرايبي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص45.

عليه استحالة المطالبة بالدين، إذ لا يمكن للشخص أن يطالب نفسه بنفسه، أو أن يقوم بالوفاء لنفسه.¹

فإتحاد الذمة تتحقق بسببين إما بالوفاة أو بين الأحياء وذلك قبل الوفاة.

أولاً: اتحاد الذمة بالوفاة

يكون ذلك قد يتحقق عن الميراث، كما قد يتحقق عن طريق الوصية.

أ- عن طريق الميراث:

وهو ما يتحقق حالة وفاة الدين ورثه المدين، إذا كان المدين (الموعد له) وارثاً لدائنه (الواعد) وتوفي الواعد وورثه الموعد له، حق الموروث في ذمته، فيصبح الوارث دائناً لنفسه، أي يجتمع صفتي الدائن والمدين وينقضي الدين، يقدر ما ورث الموعد له منه باتحاد الذمة، فإذا كان الموعد له هو الوارث الوحيد تحقق انقضاء الذمة بالنسبة للدين كله فينقضي بتمامه، وإذا كان الموعد له وارثاً لربع التركة اتحدت الذمة².

وأما إذا كان الموعد له وارثاً لربع التركة اتحدت الذمة بقدر هذا الربع فقط، وظل مديناً لباقي الورثة بباقي الدين³.

أما إذا كان الدائن (الواعد) هو الوارث للمدين (الموعد له) المتوفي، فإن الدائن حين يرث المدين فإنه لا يرث الدين الذي على التركة، حتى إن كان هو الوارث الوحيد للمدين، وهو ما تقرره قواعد الشريعة الإسلامية أنه: "لا تركة إلا بعد سداد الدين"، وبالتالي التركة تبقى منفصلة عن مال الوارث حتى يتم تسديد جميع الديون التي عليها⁴، وبعد ذلك يرث هذا

1- ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، آثار الحقوق الشخصية، الجزء الثاني، الدار العلمية الدولية للنشر، الأردن، 2003، ص 146-147.

2- سعدية دنقار، انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020-2021، ص 65.

3- سعدية دنقار، المرجع نفسه، ص 65.

4- سعدية دنقار، المرجع نفسه، ص 65.

الدائن وحده إذا كان الوحيد الوارث أو مع غيره من الورثة ما بقي من التركة، إذ يبقى شيء منها.¹

ب - عن طريق الوصية:

يكون الموصى له إما خلفا عاما أو خلفا خاصا، فيكون عاما إذا أوصى الدائن لمدينه بثلاث تركته مثلا، فيصبح المدين الموصى له بعد موت الموصى مدينا للتركة بالدَيْن وموصى له بثلاث التركة، فينتقل إليه من الدَيْن ثلاث فتتحد الذمة في هذا الثلاث، ويبقى ثلثا الدَيْن في ذمة المدين للتركة وإذا كان الموصى له خلفا خاصا إذا أوصى الدائن لمدينه بالدَيْن الذي له في ذمته، فيكون المدين بعد موته الدائن مدين للتركة بحكم مديونية السابقة ودائنا في نفس الدَيْن بحكم الوصية، فتتحد الذمة.²

أما إذا كان يتحقق في الوصية عندما يوصي الواعد بالشيء الموعود به للموعود له وعند وفاة الواعد تنتقل الوصية إلى هذا الموعود له وبصبح دائنا ومدينا لنفسه.³

ثانيا: في حالة الحياة

في هذه الحالة تنتقل الالتزام إلى الخلف الخاص الذي يعتبر كذلك دائن ثم يتحقق اتحاد الذمة.

في حالة الحياة تتحقق اتحاد الذمة عن طريق التصرف القانوني، حيث تقضي عليها المادة 400 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري بأنه: " إذا تنازل شخص عن حق متنازع فيه فالمتنازع ضده أن يتخلص من هذا الشخص برد ثمن البيع الحقيقي له والمصاريف الواجبة".

كما نعرف أن في الوعد بالتعاقد في عقد البيع يحق للموعود له تحويل حقه للغير عن طريق حوالة الحق، فمثلا: في عقد الوعد بالتعاقد قام الموعود له بتحويل حقه إلى الغير عن

1- ياسين محمد الجبوري، مرجع سابق، ص148.

2- دنقار سعدية، مرجع سابق، ص66.

3- كنزة لعرايبي، سليمة مروول، مرجع سابق، ص45.

طريق حوالة الحق، ثم قام الواعد باسترجاع هذا الحق من الغير هذا ما جعل الواعد دائن ومدين لنفسه.¹

نستخلص أن اتحاد الذمة سبب من أسباب انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء في كون أن لا يمكن للشخص أن يطالب نفسه بالوفاء بدين أو التنفيذ العيني للالتزام وهذا يعبر عن زوال عقد الوعد بالتعاقد وانقضائه.

الفرع الثاني

استحالة الوفاء

قد نص المشرع الجزائري على استحالة الوفاء في مادة واحدة وهي المادة 307 من القانون المدني الجزائري حيث تقضي بأنه: "ينقضي الالتزام إذا اثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته".

وبقراءة هذا النص يتضح لنا أن استحالة التنفيذ تعد سببا لانقضاء الالتزام المدين، إذ أنه في حال أثبت المدين أنه لا دخل له بل عدم وفاءه راجع إلى سبب خارج عن إرادته حال بينه وبين تنفيذ الالتزام وبالتالي تبرأ ذمة المدين اتجاه الدائن،² كما أيضا عندما يصبح الالتزام مستحيلا فإنه ينقضي، ولا يجبر المدين على تنفيذه، إذا القاعدة العامة في هذا الخصوص: "لا إلتزام بمستحيل" فهذا الحكم نقيضه طبيعة الأشياء.³

حتى تبرأ ذمة المدين ويتحقق انقضاء الالتزام عن طريق الاستحالة الوفاء، ذلك بالرجوع إلى نفس المادة المذكورة يجب توافر شرطان نذكرهما كما يلي:

أولا: يجب أن يكون الالتزام مستحيلا وليس مرهقا

1- كنزة لعرايبي، سليمة مرول، المرجع نفسه، ص45.

2- إكرام ميلودي، انقضاء الالتزام دون الوفاء به بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة والقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020-2021، ص22.

3- ياسين محمد الجبوري، مرجع سابق، ص 628.

فإذا ظل الوفاء ممكنا حتى وإن صار مرهقا، فإنه لا ينقضي بل فإذا كان مرهقا تطبق عليه أحكام الظروف الطارئة.¹

المادة 107 فقرة الثانية من القانون المدني الجزائري على أنه: "...ولا يقتصر العقد على التزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف، والعدالة، بحسب طبيعة الالتزام".

إذا أصبح تنفيذ الالتزام التعاقدى مرهقا للمدين ولكنه ليس مستحيلا فإنه يظل التزامه قائما قانونا، يجوز للقاضي في هذه الحالة رد الالتزام المراهق إلى الحد المعقول، إذا كان تنفيذ الالتزام لا يزال ممكنا تبعا للظروف والأحوال وبعد مراعاة الطرفين وفقا لنظرية الطارئة إذا توفرت شروط تطبيقها للقانون،² وهذا ما نصت عليه المادة 106 من قانون المدني الجزائري: "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون".

وفي جميع الأحوال فإنه يشترط لانقضاء الالتزام بالاستحالة أن يكون تنفيذه قد أصبح مستحيلا استحالة مطلقة ودائمة بالنسبة للأشخاص كافة مادية أو فعلية كانت كضياع الشيء الموعود به لا يمكن العثور عليه، أم قانونية، كالظواهر الطبيعية مثل الفيضانات العواصف كالجفاف... إلخ، ولأنه وفقا للقاعدة الكلية المشهورة "لا الالتزام في المستحيل أو لا تكليف مستحيل"³.

ثانيا: استحالة التنفيذ ترجع إلى سبب أجنبي لايد للمدين فيه

تنص المادة 127 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صدر من

1- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 398.

2- إكرام ميلودي، مرجع سابق، ص 24.

3- هاجر مسعودي، فيصل بن ضياف، انقضاء الالتزام دون الوفاء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، 2021 / 2022، ص 22.

المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك".

وإذن فالسبب الأجنبي طبقاً لهذا النص هو القوة القاهرة والحادث المفاجئ، وخطأ المضرور وخطأ الغير، ومهما قيل أن هذا التعداد لم يرد على سبيل الحصر¹، والسبب الأجنبي يجب إثباته من طرف المدين².

إن استحالة التنفيذ يجب أن تكون دائمة لا مؤقتة، فالمؤقتة قد يترتب عليها عدم إمكانية التنفيذ المؤقت لا غير بحيث لا ينقضي الالتزام وبالتالي لا يمكن للحادث الطارئ أن يؤثر أثناء الاستحالة على قيام العقد.³

أما إذا كانت الاستحالة بسبب خطأ المدين ولم تكن راجعة لسبب أجنبي، لم ينقضي الالتزام حتى وإن كان تنفيذه عينا مستحيلاً ووجب تنفيذه بمقابل.⁴

طبقاً لما جاءت المادة 178 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على ما يلي: "يجوز الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعية الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة"، معنى ذلك تبرأ ذمة المدين، وينقضي الوعد بالتعاقد في عقد البيع ولا يطالب بالتعويض، رغم ذلك لكن إذا كان اتفاق بينه وبين الموعود له على أن الواعد هو الذي يتحمل السبب الأجنبي.

ثالثاً: هلاك الشيء الموعود به

في هذه الحالة فالمبيع قد يصيبه هلاك كلياً وتكون استحالة مطلقة، كما قد يصيب جزء فيه فقط وتكون استحالة نسبية لذلك نميز بين إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً.⁵

أ- الهلاك الكلي للمبيع:

1- علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 195.

2- حكيمة لغفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 72.

3- هاجر مسعودي، فيصل بن ضياف، مرجع أعلاه، ص 23.

4- إكرام ميلودي، مرجع سابق، ص 25.

5- كنزة لعرايبي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 46.

تنص المادة 369 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "إذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه سقط البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا وقع الهلاك بعد إعدار المشتري بتسليم المبيع". طبقا لهذه المادة، فإن الهلاك يقع على عاتق البائع وينفسخ البيع بقوة القانون وبالتالي يلزم بإرجاع ثمن المبيع للمشتري.¹

لا يمكن للمشتري المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له، لأن الهلاك وقع بسبب لا يمكن نسبته للبائع، بل عليه فقط المطالبة باسترداد الثمن بعد أن أصبح البيع منفسخا.²

مثال: إذا كان محل الوعد بالبيع مستودع ثم حدث زلزال وهدم ذلك المستودع، فالوعد أثبت أن الحادث الهدم كان بسبب الزلزال وأنه لا دخل له في ذلك، في هذه الحالة تبرأ ذمة الواعد، وانقضى الوعد بالتعاقد في عقد البيع.

وإذا هلك المبيع بفعل البائع فإن هذا الأخير يبقى هو المسؤول عن الهلاك، بل مسؤول أيضا عن تعويض المشتري عما أصابه من الضرر فلا يقتصر على رد الثمن للمشتري فقط،³ لكون الوعد بالبيع ينفسخ بقوة القانون مع إعادة المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.⁴

مثلا: إذا كان الوعد بالتعاقد في عقد البيع هي الشقة ثم انحرفت هذه الشقة كليا وذلك بسبب البائع ولم يحافظ عليها، في هذه الحالة يلتزم برد ثمن المبيع للمشتري ويكون مسؤولا بتعويضه عن الضرر الحاصل له، فينقضي الوعد بالتعاقد.

أما إذا هلك المبيع بفعل المشتري (وهذا نادرا ما يقع) ففي هذه الحالة لا ينفسخ البيع، بل يقع الهلاك في هذه الحالة على المشتري لأنه هو الذي تسبب فيه ووجب عليه دفع الثمن كاملا إلى البائع إذا كان لم يدفعه، ولا يسترده بطبيعة الحال إذا كان قد دفعه.

1- لحسن بن الشيخ أث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية، الطبعة الرابعة، دار هومة، 2010، ص369.

2- لحسن بن الشيخ أث ملويا، مرجع نفسه، ص369. 370.

3- زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص214.

4- لحسن بن الشيخ أث ملويا، مرجع أعلاه، ص370.

وإذا كان الهلاك المبيع بفعل الغير في هذه الحالة على المشتري أن يختار بين أمرين:

- فسخ البيع، وعندئذ يعاد الطرفان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، فإذا كان المشتري قد دفع الثمن أو جزء منه رجع به على البائع، ولأخير الرجوع بالضمان على المتلف¹.

- إجازة البيع، فهنا لا يعود المشتري على البائع بل يعود على المتلف بمثل المبيع أو قيمته، وللمشتري الخيار بين المثل أو الخيار².

ب - هلاك المبيع جزئياً:

يجب على المدين في الهلاك الجزئي تنفيذ التزامه، بعكس الحال في الهلاك الكلي للمبيع فينفذها ما يمكن تنفيذه عملاً بالقاعدة التي تقول ما لا يدرك جزئه³.

إذا كان الجزء التالف مؤثر أي لولاه لما تم التعاقد في هذه الحالة يحق للموعد له رفض الجزء المتبقي وبالتالي ينقضي التزام عقد الوعد بالبيع كما تبرأ ذمة الواعد⁴.

أما إذا كان الهلاك غير مؤثر أي أصاب جزء بسيط في المبيع أو جزء غير معتبر فإنه يحق للموعد له أن يحيزه ويتم البيع في الجزء المتبقي وينقضي الوعد بالبيع بالطرق العادية وهو الوفاء⁵.

رغم ما ذكرناه إلا أن هناك استثناءات معينة يكون الواعد مسؤولاً أمام الموعد له ولو كان ذلك الاستحالة بسبب أجنبي لا يد للموعد فيه ذلك:

- **الحالة الأولى:** إذا نشأت الاستحالة بعد إعدار المدين، لا ينقضي التزامه، بل يجب عليه التعويض، لأن الإعدار يضع الواعد موضع المقصر عن تنفيذ التزامه ما يفيد أن الهلاك كان بخطئه، مما يستوجب مسؤوليته¹.

1- زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص 215.

2- زاهية حورية سي يوسف، المرجع نفسه، ص 215.

3- هاجر مسعود، فيصل بن ضياف، مرجع سابق، ص 26.

4- كنزة لعراي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 47.

5- كنزة لعراي، سليمة مرول، المرجع نفسه، ص 47.

- **الحالة الثانية:** طبقا لنص المادة 178 من القانون المدني الجزائري، إذا كان الواعد قد قبل أن يتحمل تبعه الحدث المفاجئ أو القوة القاهرة².

الفرع الثالث

إبطال عقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع

البطلان هو الجزاء الذي فرضه القانون على عدم توافر ركن من أركان العقد، أو شرط من شروط صحته، وهو عبارة عن انعدام أثر العقد بالنسبة إلى المتعاقدين، وكذا بالنسبة إلى الغير³، فيكون البطلان إما مطلقا (أولا) أو نسبيا (ثانيا).

أولا: البطلان المطلق

يكون العقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع باطلا بطلانا مطلقا إذا تخلف ركن من أركانه، من تراضي ومحل وسبب بشروطها القانونية والشكل الذي يتطلبه القانون بالنسبة للعقود الشكلية⁴.

نستنتج من خلال المادة 71 من القانون المدني الجزائري، إذا تخلف المسائل الجوهرية المتمثلة في المبيع والثمن، كذلك المدة المشروطة في عقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع، فيكون الوعد بالتعاقد باطلا بطلانا مطلقا إذا تخلف أحد من هذه المسائل المذكورة، ولا ينتج أي أثر قانوني، في حالة ما إذا أنتج آثار وذلك باستثناء.

ولكل ذي مصلحة أن يطلب هذا البطلان، بل وللمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها دون طلب. والعقد الباطل بطلانا مطلقا لا ترد عليه الإجازة، ولا يسقط الحق في طلب

1- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، مرجع سابق، ص 73.

2- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 402.

3- العربي بلحاج، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، وقد أدر التعديلات، ومدعم بأحداث اجتهادات المحكمة العليا، الجزء الأول، المصادر الإرادية، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الثانية، دار هومة، 2015-2016، ص 604.

4- خولة بكوش، حنين لبصر، نظرية البطلان في القانون المدني الجزائري، مذكرة مكملة لشهادة ماستر أكاديمي، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021، 2022، ص 13.

بطلانه إلا بمضي مدة التقادم الطويل (15 سنة)¹، وهذا ما تقضيه المادة 102 من القانون المدني الجزائري بأنه: "إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة. وتسقط دعوى البطلان بمضي خمسة عشر سنة من وقت إبرام العقد"

ثانيا: البطلان النسبي

فهو الجزاء تخلف شرط من شروط صحة الوعد بالبيع، كعدم توافر الأهلية اللازمة لإبرام العقد لدى كل من المتعاقدين، أو فساد الإرادة بأحد عيوب الرضا (وهي الغلط، والإكراه، والتدليس، الغبن، أو الاستغلال)².

في البطلان النسبي يجب الحكم القضائي من المحكمة حتى تقر ببطلان العقد ولا يمكن لها الحكم ببطلان العقد من تلقاء نفسها بل يجب أن يكون من طلب أحد المتعاقدين أو من ذي مصلحة، كما يحق للمتعاقدين أن يجيز العقد أو أن يتنازل صاحب المصلحة في بطلان العقد.³

وللبطلان النسبي حالات خاصة، نذكر منها:

- الحالة الأولى: حسب المادة 411 من قانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "لا يجوز للسماسة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهود إليهم ببيعها أو تقدير قيمتها سواء بأنفسهم مباشرة، أو باسم مستعار".
- الحالة الثانية: البطلان النسبي أيضا بيع ملك الغير والإبطال هنا مقرر لصالح المشتري، فتنص المادة 397 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن بيعه"⁴.

1- علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 77.

2- العربي بلحاج، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 605.

3- كنزة لعرابي، سليمة مرول، مرجع سابق، ص 49.

4- خولة بكوش، حنين لبصير، مرجع سابق، ص 23.

في كل حالة لا يكون هذا البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازة المشتري.¹

وفي الأخير نستنتج أن عقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع ينقضي سواء كان الحكم ببطلان مطلق أو الحكم به نسبي.

1- مرجع نفسه، ص23.

خاتمة

من خلال ما تم التطرق إليه في البحث استنتجنا أن الوعد بالتعاقد في عقد البيع هو صورة من صور الخاصة للتراضي، والذي يتم باتفاق الطرفين، كما يصنف ضمن العقود التمهيدية قبل إبرام العقد النهائي.

فقد يرغب الواعد في بيع شيء معين للموعد له، أو العكس فالموعد له هو الذي يرغب في شراء شيء، إلا أنه لا يمكن إظهار تلك الرغبة سواء بالنسبة للواعد أو بالنسبة للموعد له، في تلك الفترة بعض الظروف العائقة، في هذه الحالة يمكن لكلا الطرفين أن يقومان بإبرام عقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع، الذي يعدُّ بإبرام عقد البيع في المستقبل، خلال المدة التي يتفق عليها الطرفين أو الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية المكونة للعقد، ويجب أيضا إفراغه في شكل معين إذا تطلب الأمر ذلك كالوعد بالبيع العقاري.

الوعد بالتعاقد في عقد البيع عقد كباقي العقود، لهذا اشترط المشرع الجزائري بوجود الرضا الذي يعد الركن الأساسي والجوهري في عقد البيع، فيتم بتوافق إرادتين بين الواعد والموعد له، ويكون بطريقة التعبير إما أن يكون تعبيرا صريحا أو تعبيرا ضمنيا، ويجب أن تكون هذه الإرادتين بوجود إيجاب معين وقبول مطابق له، وهذا لا يكفي لصحة إبرام عقد البيع ونفاذه، فيجب أن تتحقق بتوافر الأهلية التي تسمح للواعد والموعد له في استعمال حقه في التصرف القانوني، وتتمثل في أهلية الأداء وليست أهلية الوجوب.

ولا يعقد بالإرادة قانونا إلا إذا كانت خالية من العيوب المتمثلة في الغلط الذي هو وهم في ذهن المتعاقد، فيصور الأمر على غير حقيقته، وأن يكون الغلط جوهريا أي أن يبلغ جدا من الجسامة، وكذلك لا يجب أن يتوافر التدليس أي تضليل المتعاقد بطرق احتيالية ودفعه إبرام العقد كالكذب أو التزوير، وأيضا يلجأ إلى استعمال الإكراه الذي يولد في نفس المتعاقد ويدعيه إلى تصور للطرف الآخر، أن خطراً جسيماً قد يحدث له أو أحد أقاربه في النفس أو المال أو الشرف أو الجسم، وتكون هذه الرهبة والخوف غير مشروعة، فلو لها لما

أقدم على إبرام العقد، وأخيرا أن يلجأ ذي مصلحة إلى استغلال المتعاقد الآخر حالته النفسية الضعيفة المتمثلة في الطيش البين بغرض دفعه إلى إبرام عقد.

كما أيضا اشترط المشرع الجزائري أن يكون المحل الوعد بالتعاقد في عقد البيع ممكنا وموجودا أو قابلا للوجود، ويتوفر سبب في الوعد بالبيع بشرط أن يكون هذا السبب صحيحا وغير مخالف للنظام العامة والأداب.

رغم وجود شروط وأركان تشبه عدة عقود، إلا أن الوعد بالبيع له مميزات خاصة به تميزه عنهم، حيث يتميز بعدة صور نذكر ثلاثة منها: فقد يكون ملزما لجانب واحد أو ملزما لجانبين، كما قد يكون وعد بالترفضيل.

إن التعامل بالوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري جائزا، فللموعد له الحرية الكاملة في إظهار رغبته في الشراء أو عدم إظهارها، فمتى إنعقد الوعد بالبيع صحيحا فإنه يترتب آثار قانونية، فله آثار الملزمة من جانب واحد، كما له آثار الملزمة لجانبين.

فالآثار الملزمة لجانب واحد تمر بمرحلتين وهي الوعد بالتعاقد في عقد البيع في المرحلة السابقة على إبداء الموعد له الرغبة في التعاقد، فهنا الواعد أن يلتزم بالمحافظة على الموعد به إلى غاية حلول المدة لإبداء الرغبة، فهنا الآثار تقع على عاتق الواعد فلا يد للموعد له، أما الموعد له في هذه المرحلة له إلتزامات عينية على الواعد، ولا تترتب عليه أي آثار ويكون له حق شخصي فقط.

أما في المرحلة اللاحقة في إبداء الرغبة يستفيد من خلالها الموعد له في الحق الموعد به ببيعه متى استوفى العقد النهائي جميع شروطه القانونية، فتعد إبداء رغبة الموعد بمثابة الرضا في العقد، فينتج آثاره القانونية من تاريخ قبول الموعد له الشراء.

فأما بالنسبة للواعد بالبيع الملزمة لجانبين تمر بأثرين: آثار الوعد بالتعاقد في عقد البيع قبل حلول إبرام العقد النهائي، فإن التصرفات الواعد تسري في حق الموعد له، ولا يتكسب الواعد إلا حقوق شخصية ولا يترتب إلا إلتزامات حتى ولو كان التعاقد النهائي من شأنها أن ينقل حقا عينا كما في الوعد.

نستنتج أيضا أن الوعد بالتعاقد في عقد البيع ينقضي بطرق خاصة أو بطرق العامة، فهو بذلك ينشأ علاقة شخصية بين الواعد والموعود له، حيث هذا الأخير له الحق في مطالبة الواعد بتنفيذ إلتزامه، فينقضي الوعد بالتعاقد بأسباب عامة المتمثلة في اتحاد الذمة بحيث يصبح الموعود له دائئا ومدينا في نفس الوقت.

كما ينقضي أيضا باستحالة الوفاء، حيث إذا لم يكن للواعد يد في الاستحالة كهلاك الشيء بسبب زلزال أو فيضان...إلخ، أي تكون الاستحالة بسبب أجنبي فهذا مما يؤدي بالواعد إلى استحالة تنفيذ إلتزامه، ويكون انقضاء الوعد إلى استحالة الواعد بتنفيذ إلتزامه، ويكون انقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع بإبطال عقد البيع، وذلك إما أن يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا إذا تخلف شرط من شروط العقد كالمحل والسبب والمسائل الجوهرية للعقد كالانقضاء المدة وعدم توافر الثمن...إلخ.

وكذلك قد يبطل ببطلان النسبي، إذا تخلف أحد شروط صحة العقد كالأهلية سواء بالنسبة للواعد أو بالنسبة للموعود له...إلخ، أما انقضاء الوعد بالتعاقد عن طريق الأسباب الخاصة، فيكون إما بانقضاء مدته دون الوفاء أو بإبداء الموعود له رغبته في الشراء، فينعقد عقد البيع النهائي من تاريخ إبداء الرغبة لا من تاريخ الوعد بالتعاقد في عقد البيع.

قائمة المراجع

و

المصادر

ا. باللغة العربية:

أولاً: الكتب

- 1- أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة، الطبعة الثانية، مكتبة زين الشياح، 2012.
- 2- أمجد محمد منصور، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، الإصدار الأول، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2001.
- 3- العربي بالحاج، النظرية العامة للإلتزام، في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول: التصرف القانوني (العقد والإرادة المنفرد). ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون- الجزائر، 2001.
- 4- _____، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، وفقد آخر التعديلات، ومدعم بأحداث اجتهادات المحكمة العليا، الجزء الأول، المصادر الإرادية، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015-2016.
- 5- أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1970

- 6- توفيق حسين فرج، النظرية العامة للإلتزام في مصادر الإلتزام (مع مقارنة بين القوانين العربية)، الدار الجامعية، بيروت، د. س.
- 7- جلال علي العدوي، أصول الإلتزامات، مصادر الإلتزام، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال خري وشركاه، الإسكندرية، 1997.
- 8- جمال الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع-الإيجار-المقاولة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997.
- 9- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري، على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 10- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1996.
- 11- رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام، دار الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
- 12- زكريا سرايش، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 13- سمير عبد السيد تناغو، مصادر الإلتزام، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2009.
- 14- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013.
- 15- عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، الجزء الأول، الطبعة الثانية الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 16- عبد القادر الفار، مصادر الإلتزام، حق الشخصية، دار الثقافة، الأردن، 2004.
- 17- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 18- لحسن بن الشيخ أث ملويا، المنتقي في عقد البيع، دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية، الطبعة الرابعة، دار هومة، 2010.

19- محمد حسن قاسم، الوجيز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1996.

20- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

21- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، 2009.

22- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة عقد البيع، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.

23- نسيم يخلف، أحكام البيع والشراء في التشريع الجزائري، وفق آخر التشريعات المتعلقة بقانون التجارة الإلكترونية، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.

24- زاهية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهادات قضائية وفقهية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

25- ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، آثار الحقوق الشخصية، الجزء الثاني، الدار العلمية الدولية للنشر، الأردن، 2003.

26- يمينه حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2016.

ثانيا: المذكرات الجامعية

1. مذكرة الماجستير:

1- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009.

2. مذكرات الماستر:

1- أسماء مهداوي، حليلة حميدي، الوعد بالبيع في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة

وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، 2021-2022.

2- إكرام ميلودي، انقضاء الالتزام دون الوفاء به بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة والقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020-2021.

3- حكيمة لعفاتي، سامية حماني، الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق بوزوا، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2018-2019.

4- حنين لبصر، خولة بكوش، نظرية البطلان في القانون المدني الجزائري، مذكرة مكملة لشهادة ماستر أكاديمي، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021، 2022.

5- سعدية دنقار، انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020-2021.

6- سليمة مرون، كنزة لعرايبي، منازعات الوعد بالبيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2021-2022.

7- هاجر مسعودي، فيصل بن ضياف، انقضاء الالتزام دون الوفاء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، 2021/2022.

ثالثا: المقالات

1- خيرة هلالبي، تريح مخلوف، " أحكام الشكلية في الوعد بالتعاقد في ظل القانون المدني الجزائري"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 02، معهد الحقوق والعلوم السياسية، مركز الجامعي بأفلو، الأغواط، 2017، ص ص 353-366

2- كهينة قونان، "الوعد بالتعاقد تكريس لحق التفكير في المرحلة السابقة على التعاقد"، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 34، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ديسمبر 2020، ص ص 73-87.

3- محمد أصغير كاوجا، "مقارنة قانونية لتحديد مفهوم الإيجار في ظل التحولات الإجتماعية والسياسية والثقافية للمجتمع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 17، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص ص 163-179.

4- مروان عضيد عزت حمد، "الوعد بالتعاقد وتطبيقاته في القانون المدني العراقي، دراسة قانونية مقارنة"، مجلة آفاق للعلوم، المجلد 05، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة صفاقس، تونس، 2020، ص ص 44-58

رابعاً: المواقع الإلكترونية:

1- محمد حسنين، عقد البيع قي ال.قانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية: <https://www.fichier-pdf.fr/2017/11/02/fichier-pdf-sans-nom-1/h-google-vignette>.
أطلع عليه في: 24.05.2023، على الساعة: 23:02.

خامساً: القرارات

1-القرار رقم 223852 مؤرخ في 24-05-2000، الغرفة المدنية، المجلة القضائية، عدد01، ص 138.

2-قرار رقم 247607 مؤرخ في 2001/05/23، الغرفة المدنية، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، عدد02، ص 119.

سادساً: النص القانوني

1-أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ج ر ج ج،
العدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

01.....	مقدمة
03.....	الفصل الأول: أحكام الوعد بالتعاقد في عقد البيع
04.....	المبحث الأول: ضبط الوعد بالتعاقد في عقد البيع
04.....	المطلب الأول: صور الوعد بالتعاقد في عقد البيع
05.....	الفرع الأول: الوعد بالتعاقد في عقد البيع الملزم لجانب واحد
05.....	أولاً: الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد
06.....	ثانياً: الوعد بالشراء الملزم لجانب واحد
06.....	الفرع الثاني: الوعد بالتعاقد في عقد البيع الملزم لجانبين
08.....	المطلب الثاني: تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن العقود المشابهة له
08.....	الفرع الأول: تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن البيع بشرط بالمذاق
09.....	الفرع الثاني: تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن البيع بشرط التجربة
11.....	الفرع الثالث: تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع عن البيع الابتدائي
11.....	الفرع الرابع: تمييز الوعد بالتعاقد في عقد البيع والبيع عن الإيجار
13.....	المبحث الثاني: شروط الوعد بالتعاقد في عقد البيع
13.....	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمتعاقدين
14.....	الفرع الأول: التعبير على الإرادة
14.....	أولاً: التعبير الصريح
15.....	ثانياً: التعبير الضمني
16.....	الفرع الثاني: توافق إرادة أطراف الوعد بالبيع
16.....	أولاً: التعاقد في مجلس واحد
20.....	ثانياً: التعاقد بين غائبين

21.....	الفرع الثاني: أهلية المتعاقدين
21.....	أولاً: أهلية الواعد
22.....	ثانياً: بالنسبة للموعد له
22.....	ثالثاً: عيوب الإرادة
26.....	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالعقد
26.....	الفرع الأول: الشروط العامة
26.....	أولاً: المحل
27.....	ثانياً: السبب
28.....	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالوعد بالتعاقد في عقد البيع
28.....	أولاً: الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية للعقد
29.....	ثانياً: شرط المدة
29.....	ثالثاً: شرط الثمن
30.....	رابعاً: الشكلية
31.....	الفصل الثاني: آثار الوعد بالتعاقد في عقد البيع وطرق انقضاءه
32.....	المبحث الأول: آثار الوعد بالتعاقد في عقد البيع
32.....	المطلب الأول: المرحلة السابقة قبل إيداء الموعد له رغبته في الشراء
32.....	الفرع الأول: التزامات وحقوق الواعد
34.....	الفرع الثاني: حقوق الموعد له
35.....	المطلب الثاني: المرحلة اللاحقة على إيداء الرغبة وإبرام العقد
35.....	الفرع الأول: عدم قبول الموعد له إبرام العقد النهائي
36.....	الفرع الثاني: حالة إيداء وقبول الموعد له بإبرام العقد النهائي
37.....	المبحث الثاني: طرق انقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع
38.....	المطلب الأول: الطرق الخاصة لانقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع
38.....	الفرع الأول: انقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع بانقضاء مدته

الفرع الثاني: إنقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع بإبداء الموعد له الرغبة في التعاقد	
39.....	
أولاً: حالة إمكانية التنفيذ.....	40.....
ثانياً: حالة عدم إمكانية التنفيذ.....	41.....
المطلب الثاني: الطرق العامة لانقضاء الوعد بالتعاقد في عقد البيع	43.....
الفرع الأول: اتحاد الذمة.....	43.....
أولاً: اتحاد الذمة بالوفاء.....	44.....
ثانياً: في حالة الحياة.....	45.....
الفرع الثاني: استحالة الوفاء.....	46.....
أولاً: يجب أن يكون الالتزام مستحيلاً وليس مرهقاً.....	47.....
ثانياً: استحالة التنفيذ ترجع إلى سبب أجنبي لا يد للمدين فيه.....	48.....
ثالثاً: هلاك الشيء الموعود به.....	48.....
الفرع الثالث: إبطال عقد الوعد بالتعاقد في عقد البيع.....	51.....
أولاً: البطلان المطلق.....	51.....
ثانياً: البطلان النسبي.....	52.....
خاتمة.....	54.....
قائمة المراجع.....	57.....
الفهرس.....	64.....