

**جزاء الإخلال بالوعد بالتعاقد  
في ضوء تعديل القانون المدني الفرنسي بموجب المرسوم رقم 131  
لسنة 2016**

**The sanction for breaching the promise of the  
contract in view of the amendment of the French  
Civil Code by Decree No. 131 of 2016**

الأستاذ المساعد الدكتور  
علي مطشر عبد الصاحب  
جامعة بغداد - كلية القانون

طالب - ماجستير  
أحمد عبدالله أحمد  
جامعة بغداد - كلية القانون

**الملخص**

يُعد الإخلال بالوعد بالتعاقد والجزاء المترتب على هذا الإخلال من المواضيع المهمة التي شغلت حيزاً واسعاً من اهتمام فقه القانون المدني عند دراسته لموضوع الوعد بالتعاقد ، ولم تغب هذه الأهمية عن ذهن القضاء فكانت حاضرة في قراراته ، وترجع هذه الأهمية الى خصوصية الوعد بالتعاقد فعلى الرغم من كونه عقداً كسائر العقود إلا أن الإخلال به يتميز بطبيعة خاصة ، فهو قد يتم قبل مرحلة إبداء الرغبة من جانب الموعود له وقد يكون بعد إبداء تلك الرغبة . وإنطلاقاً من هذه الأهمية سيكون جزاء الإخلال بالوعد بالتعاقد موضوع هذا البحث .

**الكلمات المفتاحية :-** الوعد بالتعاقد، الإخلال بالوعد ، تعديل القانون المدني الفرنسي

## Summary

Breach of the promise to contract and the penalty resulting from this breach is one of the important topics that occupied a wide space of interest in civil law jurisprudence when studying the subject of the promise to contract, and this importance did not disappear from the mind of the judiciary, so it was present in its decisions. This importance is due to the specificity of the promise to contract, despite being a contract Like other contracts, the breach of it is characterized by a special nature, as it may take place before the stage of expressing the desire on the part of the one who is promised, and it may be after expressing that desire. Based on this importance, the penalty for breaching the contract promise will be the subject of this research.

## المقدمة Introduction

يُعرّف الوعد بالتعاقد بأنه إتفاق يلتزم بموجبه أحد الطرفين أو كلاهما بإبرام عقد في المستقبل حينما يفصح الموعود له عن رغبته خلال المدة المحددة اتفاقاً، فهو عقد يتم بتلاقي إرادتين إيجاب من احد الطرفين (الواعد) يعد فيه الطرف الآخر (الموعود له) بإبرام عقد معين ، وقبول الموعود له هذا الايجاب، اذاً الوعد بالتعاقد هو عقد تمهيدي يمهد لإبرام عقد في المستقبل.<sup>(1)</sup>

وقد عالج القانون المدني العراقي الوعد بالتعاقد في المادة (91) منه التي نصت على أنه (1 – الإتفاق الإبتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحاً إلا إذا حُددت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب أن يُبرم فيها. 2 – فإذا اشترط القانون للعقد إستيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته ايضاً في الإتفاق الإبتدائي الذي يتضمن وعداً بإبرام هذا العقد).<sup>(2)</sup> ويتضح من هذا النص أن الوعد بالتعاقد قد يجيء في صورة وعد ملزم لجانب واحد أو في صورة وعد ملزم للجانبين.

وتضمن القانون المدني الفرنسي المعدل بموجب مرسوم التعديل رقم 131 لسنة 2016 المادة (1124) الخاصة بالوعد بالتعاقد التي نصت على أنه ( الوعد من جانب واحد هو العقد الذي يمنح بموجبه أحد الاطراف ،الواعد، الطرف الآخر ،المستفيد، مكنة الخيار في ابرام عقد تحددت عناصره الجوهرية وفي انشاء عقد لا ينقصه سوى رضا المستفيد ، ولايحول الرجوع عن الوعد خلال الوقت المتبقي ممارسة المستفيد مكنته دون انشاء العقد الموعود به ، يعد العقد المبرم خلافاً للوعد من جانب واحد مع الغير الذي يعلم بوجوده باطلاً ) ، ولم يكن القانون المدني الفرنسي قبل التعديل يعالج الوعد بالتعاقد بنص صريح وانما أورد ضمن النصوص المنظمة لأحكام عقد البيع المادة (1589) التي نصت على أنه (الوعد بالبيع يعدل البيع اذا كان بين الطرفين رضا متبادل على الشيء وعلى الثمن) والتي أصبحت الاساس القانوني الذي بنى عليه الفقه والقضاء أحكام الوعد بالتعاقد<sup>(3)</sup>.

وإذا انعقد الوعد بالتعاقد صحيحاً مستوفياً أركانه وشروط صحته أنتج آثاره التي قصدها المتعاقدان ، وبالتالي يجب على كل منهما أن يقوم بتنفيذ إلتزاماته الواردة في عقد الوعد بالتعاقد، و ينشئ الوعد بالتعاقد في ذمة الواعد التزاماً بالقيام بعمل مضمونه إبرام العقد الموعود يقابله حق شخصي للموعود له مقتضاه مطالبة الواعد بتنفيذ ما اتفق عليه.

وعقد الوعد بالتعاقد شأنه في ذلك شأن باقي العقود إذا أخل أحد طرفيه بما وجب عليه من التزام كان للطرف الآخر أن يلجأ الى القضاء لحمل المدين جبراً على تنفيذ

ما ألتزم به ، فإن تعذر ذلك كان له أن يطلب الحكم بالتعويض على المدين المخل بالتزامه كما له أيضاً أن يطالب بالفسخ ليتحلل هو الآخر من التزامه.

ولخصوصية الوعد بالتعاقد فإن دراسة جزاء الإخلال به تتطلب دراسته في مرحلتيه السابقة على إبداء الرغبة بالتعاقد والتالية لإبداء الرغبة بالتعاقد هذا من جهة ، ولأن الإخلال بالوعد بالتعاقد يكون في الغالب من جانب الواعد وهذا الإخلال في الغالب أيضاً يكون في صورة تصرفه بالشيء الموعود به الى الغير ، فإن هذا الأمر يثير مسألتين مهمتين الأولى مدى أحقية الموعود له بطلب إبطال تصرف الواعد مع الغير ، والثانية مدى إمكانية طلب التنفيذ العيني الجبري من الموعود له في مواجهة الواعد ، ولأن المشرع الفرنسي في مرسوم التعديل رقم 131 لسنة 2016 جاء بنص يخص التنفيذ العيني عن الإخلال بالوعد الملزم لجانب لذا وجدنا من المناسب أن نفرّد للتنفيذ العيني الجبري في ظل المرسوم مطلباً خاصاً به .

وبناء على ما تقدم سنقسم هذا البحث الى أربعة مطالب نبحت في الأول منها الإخلال بالوعد بالتعاقد قبل إبداء الرغبة و الإخلال بالوعد بالتعاقد بعد إبداء الرغبة ، وسنبين في الثاني مدى أحقية الموعود له بإبطال تصرف الواعد مع الغير ، و سنبحث في الثالث مدى إمكانية طلب الموعود له التنفيذ العيني في مواجهة الواعد ، اما المطلب الرابع فسنخصصه لبيان موقف مرسوم التعديل رقم 131 لسنة 2016 من التنفيذ العيني .

### المطلب الأول

#### الإخلال بالوعد بالتعاقد قبل إبداء الرغبة وبعد إبدائها Breach of a promise to contract before expressing a desire and after expressing it

إن اخلال الواعد بعقد الوعد بالتعاقد قبل إبداء الرغبة من جانب الموعود له إنما يكون بالتخلي عن الإيجاب للعقد الموعود به الذي ورد في عقد الوعد بالتعاقد ، ومن المعلوم أن التزام الواعد في عقد الوعد بالتعاقد هو التزام يعمل مضمونه بالإلتزام بإبرام العقد الموعود به و الإلتزام بالإمتناع عن عمل مضمونه عدم سحب إيجابه الذي تضمنه عقد الوعد ، فإذا أخل الواعد بوعده عن طريق التصرف بالشيء الموعود به للغير فهو قد أخل بالتزامه المتضمن وجوب إبرام العقد الموعود به لأنه لم يعد ذلك ممكناً ، كما أخل بالتزامه بالبقاء على إيجابه وعدم سحبه لأنه تصرف بالشيء الموعود به ، وهذا التصرف من جانب الواعد يكون نافذاً في حق الموعود له الذي ليس له سوى المطالبة بالتعويض ، لأنه لا يملك إزاء الواعد سوى حق شخصي وجزاء الإخلال

بالحق الشخصي أما يكون التعويض.

ففي الوعد بالبيع مثلاً إذا تصرف الواعد في الشيء الموعود به الى شخص غير الموعود له كان تصرفه صحيحاً ونفذ هذا التصرف في حق الموعود له واستحق الأخير التعويض عن هذا الإخلال ، ولا يكون له أن يطالب بإبطال هذا التصرف لأن الوعد بالتعاقد لم ينشئ له سوى حق شخصي ولم ينشئ له حقاً عينياً ، ويقابل هذا الحق الشخصي للموعود له التزام شخصي في جانب الواعد يترتب الأخلال به مسؤولية الواعد، فالواعد قبل ابداء الرغبة هو مالك للشيء الذي وعد ببيعه ولم تنتقل ملكيته الى الموعود له إلا بعد ابداء الرغبة فقبل ابدائها يكون للواعد أن يتصرف فيه وله ان يؤجره ويحصل على غلته وذلك الى وقت ابداء الرغبة وإبرام العقد الموعود به ، وينفذ تصرف الواعد في حق الموعود له الذي ليس له إلا الرجوع على الواعد بالتعويض<sup>(4)</sup>.

وعليه فإن الإخلال بالوعد بالتعاقد من جانب الموعود له لا يخول الأخير سوى إقتضاء التعويضات ، دون طلب التنفيذ العيني الجبري فالحق العيني للغير يفضّل الحق الشخصي للموعود له<sup>(5)</sup>.

أما بعد إعلان الموعود له رغبته بالتعاقد ، خلال المدة المحددة ، يكون العقد الموعود به قد تم ووقت تمامه يكون من وقت ابداء الرغبة ، فإذا ما أخل الواعد بالتزاماته فإنه إنما يخل بالعقد الموعود به والإلتزامات الناشئة عنه. وعليه فإنه يكون للموعود له أن يطلب من القاضي إلزام الواعد الممتنع عن تنفيذ التزامه ويكون الحكم الذي يصدره القاضي مقررراً أي كاشفاً لوجود العقد ، اذ العقد كما قلنا ينعقد بمجرد ابداء الرغبة وبالتالي فإن حكم القاضي إنما يكشف عن إنعقاد العقد من وقت ابداء الرغبة لا وقت الحكم ، وهذا ما نصت عليه المادة (102) من القانون المدني المصري بقولها (إذا وعد بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالباً تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وبخاصة ما يتعلق بالشكل متوافرة قام الحكم متى حاز قوة الشيء المقضي به مقام العقد) ، وهذا النص لا نظير له في القانون المدني العراقي ولا يرى الفقه مانعاً من الأخذ به في العراق رغم خلو القانون المدني منه اذ أنه ليس سوى تطبيق للقواعد العامة<sup>(6)</sup>. والمقصود بالعقد وشروطه في المادة المذكورة هو العقد الموعود به لا عقد الوعد بالتعاقد ، لأن الأخير وإن تضمن العناصر الاساسية للعقد الموعود بإبرامه إلا أنه يفتقر الى رغبة الموعود له التي بظهورها ينعقد العقد الموعود به ، ومن ثم فإن الحكم الصادر بناءً على طلب الموعود له بعد ابداء الرغبة إنما يكون مقررراً لإنعقاد العقد أي كاشفاً لوجود العقد الذي أنعقد بمجرد إعلان الرغبة<sup>(7)</sup>.

وهناك من يرى بأن حكم القاضي في بعض الحالات يكون منشئاً للعقد لا كاشفاً له كما لو اتفق المتعاقدان على أن انعقاد العقد الموعود به إنما يكون بتحرير ورقة رسمية ، ففي هذه الحالة لن يكفي إعلان الرغبة للقول بانعقاد العقد بل لابد من تعاون الواعد والموعود له في تحرير تلك الورقة الرسمية ، فإذا أمتنع الواعد جاز للموعود له أن يستصدر حكماً من القضاء يقوم مقام العقد مفرغاً في تلك الورقة الرسمية ، وعليه فإن حكم القضاء سيكون منشئاً للعقد لأن العقد إنما أنعقد بصدور الحكم لا بإعلان الرغبة (8).

### المطلب الثاني

#### مدى أحقية الموعود له بإبطال تصرف الواعد مع الغير

#### The extent of the beneficiary's right to invalidate the promitant's action with others

لما كان الموعود له في عقد الوعد بالتعاقد لا يملك قبل إبداء الرغبة بالتعاقد إلا حقاً شخصياً في مواجهة الواعد ، فإن هذا الحق الشخصي لا يخول الموعود له إلا مطالبة الواعد بالتعويض في حالة إخلاله بوعده من خلال التصرف بالشيء الموعود به الى الغير، دون أن يكون له إبطال التصرف الذي أبرمه الواعد مع الغير، فالحق العيني للغير مقدم على الحق الشخصي للموعود له هذا على فرض توافر حسن النية في جانب الغير(المتصرف اليه) الذي تعاقد معه الواعد، أما إن كان هذا الغير سيء النية فلا يُحتج بهذا التصرف في مواجهة الموعود له ويكون الغير سيء النية إذا كان عالماً بوجود الوعد بالتعاقد ومع ذلك أقدم على التعاقد مع الواعد ، وقد تبنت محكمة النقض الفرنسية هذا التوجه رغبة منها في توفير حماية أكثر فاعلية للموعود له فذهبت الى أن مشاركة الغير(المتصرف اليه) الواعد في الإخلال بعقد الوعد تجعل من هذا التصرف غير قابل للإحتجاج به في مواجهة الموعود له (9).

وقد عمد الفقه الى تبرير هذا التوجه من المحكمة فقبلت في ذلك عدة آراء ، فذهب البعض (10) الى اللجوء الى فكرة دعوى عدم نفاذ التصرف (الدعوى البوليصية) والقول بهذا الرأي يتطلب اثبات وجود توافق بين الواعد والغير(المتصرف اليه) بقصد الإضرار بالدائن (الموعود له) ولا يتطلب الأمر إثبات هذا التوافق إذا كان هذا التصرف تبرعاً.

فإذا كانت فكرة الدعوى البوليصية تقوم على مواجهة تصرف المدين الذي يؤدي الى زيادة إعساره إضراراً بدائنيه ، فإنه في مجال الوعد بالتعاقد يمكن الإستعانة بالدعوى البوليصية لتقرير الحماية لحق الموعود له ومواجهة التصرفات التي يقوم

بها الواعد (المدين) وإن كان موسراً ما دامت هذه التصرفات تقود الى الإضرار بالدائن من خلال حرمانه من الحصول على الشيء الذي يمكنه الحصول عليه بموجب عقد الوعد ، فعدم إمكانية الموعود له من التنفيذ العيني تعد ضرراً يسوغ اللجوء الى الدعوى البوليصة ، كما إن ممارسة هذه الدعوى تفتح الطريق أمام التنفيذ العيني متى صدر حكم لصالح الموعود له (11).

ورغم ذلك فإن هذا التبرير تعرض للنقد بسبب أن تصرف الواعد يجب أن يقود الى إفساره أو زيادة إفساره وقد لا يكون الأمر كذلك ، فإن الواعد قد يحقق منفعة من التصرف بالشيء الموعود به للغير فغالباً ما يكون الثمن الذي يتصرف به الواعد أكثر من الثمن المتفق عليه مع الموعود له في عقد الوعد (12)، كما أنه بموجب قواعد التسجيل ليس من السهل القول بعدم نفاذ تصرف الواعد في مواجهة الموعود له في الحالة التي يبادر فيها المتصرف اليه (الغير) بتسجيل عقده قبل قيام الموعود له بتسجيل عقده النهائي.

في حين ذهب رأي آخر في الفقه (13) الى تبرير عدم نفاذ تصرف الواعد المبرم مع الغير بالاستناد الى قاعدة (الغش يفسد كل شيء) ، بمعنى أن كل تصرف شابه الغش يمكن ان يكون محلاً لدعوى البطلان فتصرف الواعد الى الغير لا ينفذ في حق الموعود له الا إذا كان الغير حسن النية. وأعترض على هذا الرأي بالقول أن المبدأ المذكور (الغش يفسد كل شيء) لا ينطبق على تصرف الواعد مع الغير فهذا التصرف وإن كان يمثل غشاً في عقد الوعد إلا إنه لا يمثل غشاً في القانون ، كما إن الأمر يستلزم إثبات نية الإضرار في جانب الواعد والمتصرف اليه وهو ليس بالأمر السهل اثباته.

وأخيراً ذهب الفقه والقضاء لتبرير عدم نفاذ تصرف الواعد مع الغير في مواجهة الموعود له الى قواعد المسؤولية المدنية (14) ، غير أنهم لم يتفقوا على اساس هذه المسؤولية (مسؤولية الغير الذي تعاقد معه الواعد إخلالاً بعقد الوعد).

فمنهم من ذهب الى محاولة إقامة هذه المسؤولية على اساس المسؤولية العقدية من خلال قيامه بتوسيع مداها لتشمل الغير، فالمسؤولية العقدية تشمل المتعاقدين بالأساس لكنها تمتد الى الغير إذا قام الأخير بالإشتراك مع أحد العاقدين بالإخلال بالعقد ، فمثلاً أن العقد يُلزم المتعاقدين بتنفيذه فإنه يوجب على الغير الذين يعلمون بالالتزام المقرر بموجب العقد عدم إعاقة تنفيذ هذا العقد فالغير الذي يتعاقد مع الواعد مع علمه بوجود الوعد بالتعاقد إنما هو مشارك للواعد في إخلاله بوعده. فكما أن الإشتراط لمصلحة الغير يرتب حقوقاً للمشتراط وأخرى للغير ، كذلك العقد ينشئ التزامات على عاتق المتعاقد وأخرى على عاتق الغير، فقيام الغير بالتعاقد مع الواعد

بعد علمه بعقد الوعد أنما هو مساعدة على الإخلال بعقد الوعد وبالتالي فإنه ينضم الى عقد الوعد ومن ثم ينشأ تصرف لاحق يلتزم به من أنشأه فكما أن الموكل الذي يُجيز تصرف الوكيل الذي جاوز فيه الوكيل حدود وكالته، والمالك الذي يُقر التصرف الذي أجراه الغير في ملكه وبهذه الإجازة من الموكل والإقرار من المالك فإنهما يلتزمان بتصرف لم يكن نافذاً في مواجهتهما قبل الإجازة والإقرار فكذلك الحال مع الغير الذي تعاقد مع الواعد ، فإنه يلتزم ببند عقد الوعد وإن لم يكن طرفاً فيه وتكون مسؤوليته كمسؤولية الواعد مسؤولية ذات طبيعة عقدية وإن كانت أضيق نطاقاً منها لأنها لا تقوم إلا في حالة كون الغير سيء النية يعلم بعقد الوعد الذي شارك بتعاقدته مع الواعد بالإخلال به (15).

لكن هذا الرأي لم يُكتب له النجاح لمنافاته لأساس المسؤولية العقدية ، فهي لا تقوم إلا حيث يوجد عقد بين المسؤول عن الضرر والمتضرر في حين لا يوجد مثل هذا العقد بين الموعود له والغير ، أما التصرف اللاحق فليس فيه شيء من مقومات العقود ولا يمكن مقارنته بالتصرف الذي يقوم به المالك بإقراره تصرف الغير في ملكه ولا بالموكل عند إجازته التصرف الذي جاوز به الوكيل حدود وكالته ، فلا يمكن مقارنتهما مع التصرف الذي يأتيه الغير عند تعاقدته مع الواعد فهما إنما يجيزان تصرفاً لينتج آثاره أما الغير في عقد الوعد فهو إنما يقدم عمداً على الإخلال بعقد الوعد فكيف يُقال أنه أنضم الى العقد في الوقت الذي أتجهت فيه إرادته الى الإخلال بعقد الوعد، كما إنه يجب لإنضمام الغير الى العقد أن يقبل الموعود له هذا الإنضمام في حين أن الموعود له لا يعلم بإشتراك الغير بالإخلال بحقه وقت وقوعه ولو علم به لرفضه حتماً (16) ، ولذلك لم تُعتمد هذه النظرية كأساس لتبرير عدم نفاذ تصرف الواعد مع الغير في مواجهة الموعود له أو بطلان هذا التصرف.

لذلك ذهب الفقه والقضاء لتبرير عدم نفاذ التصرف المبرم مع الغير بالإستناد الى قواعد المسؤولية التقصيرية ، فالغير الذي بتعاقد مع الواعد إنما يرتكب خطأً تقصيرياً في مواجهة الموعود له ، والخطأ في هذه الحالة هو مشاركته عن علم في فعل غير مشروع أي في إخلال الواعد بالتزاماته تجاه الموعود له (17) ، و خير ما يُعوض به الموعود له عن هذا الخطأ إنما هو الحكم ببطلان العقد الذي أبرمه الغير مع الواعد فهذا الإجراء يعود المال الى ذمة الواعد ومنه الى ذمة الموعود له ، ولكن يجب إثبات تواطؤ الواعد مع الغير المتعاقد معه من خلال إثبات علم الغير بوجود الوعد وأنه لم يتم تنفيذه (18) ، وإثبات العلم بوجود الوعد يجوز بكل طرق الإثبات ويكون الإثبات ميسوراً إذا جرى إشهار الوعد بالتعاقد حيث يعد الأشهار قرينة على سوء نية الغير ولكنها قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها لإحتمال ألا يكون قد علم به



فعلاً فالمطلوب هو العلم الحقيقي لاسيما عندما لا يكون الإشهار وجوبياً ، و عليه فليس بوسع الموعود له الرجوع على الغير حسن النية الذي لا يعلم بوجود الوعد .  
وقد أنتقد هذا الرأي على أساس أن الإخلال بالوعد لا يمثل بذاته سبباً لبطلان العقد المبرم بين الواعد والغير لأن البطلان بالأصل إنما هو جزاء يفرض لحماية اطراف العقد وليس مخصصاً لحماية الغير ، فهو جزاء عيب مرتبط بأطراف العقد وليس الغير بمعنى أن البطلان هو جزاء عن تكوين عقد معيب في ذاته وليس نتيجة إبرام عقد آخر (19).

ومهما يكن في النهاية من تبرير لموقف القضاء في تقرير بطلان العقد الذي أبرمه الواعد مع الغير إخلالاً بعقد الوعد بالتعاقد ، فإن هذا التأصيل الفقهي والقضائي وجد طريقه الى التشريع حيث تبناه المشرع الفرنسي في مرسوم التعديل رقم 131 لسنة 2016 حينما قرر في المادة (1124) (المضافة) في شطرها الأخير بأنه ( يُعد العقد المبرم خلافاً للوعد من جانب واحد مع الغير الذي يعلم بوجوده باطلاً ).  
ويبدو واضحاً من النص المذكور أن بطلان العقد المبرم بين الواعد وطرف ثالث مرهون بعلم هذا الأخير بوجود الوعد بالتعاقد ، ومن ثم فليس بوسع الموعود له طلب بطلان العقد إذا كان الطرف الثالث غير عالم بوجود الوعد فالعلم بوجود الوعد دليل سوء نية الطرف الثالث وعبء اثبات توافر العلم لدى الطرف الثالث يقع على عاتق الموعود له الذي يجب عليه ان يثبت علم الطرف الثالث بوجود الوعد علماً حقيقياً لا مفترضاً فالسوابق القضائية كانت لاترى في اشهار الوعد دليلاً كافياً يسوغ بطلان العقد اذ لا يعني ذلك (الاشهار) العلم الحقيقي من قبل الطرف الثالث(20).  
هذا ويبدو أن الحكم الذي قرره المشرع ببطلان العقد المبرم بين الواعد والطرف الثالث العالم بوجود الوعد بالتعاقد لا يحظى بإجماع فقهي على تأييده فهناك من يقترح بأن يكون الحكم هو عدم نفاذ التصرف (العقد) في مواجهة الموعود له (21) وتعديل المادة (1124) وفقاً لهذا المقترح.

### المطلب الثالث

مدى إمكانية طلب الموعود له التنفيذ العيني في مواجهة الواعد

### The extent of the possibility of the beneficiary request the force execution in the face of the promitant

اثارت المسألة المتعلقة بمدى إمكانية التنفيذ العيني للعقد الموعود به إذا كان الواعد قد عدل عن الوعد قبل إبداء الموعود له رغبته بالتعاقد خلال المدة المحددة

لممارسة حقه في الخيار جدلاً واسعاً على صعيد الفقه والقضاء.  
وقبل الحديث عن هذه المسألة نود الإشارة سريعاً الى أن مسألة التنفيذ العيني الجبري قد أثّرت فقط في حالة انسحاب الواعد قبل إبداء الرغبة من جانب الموعود له ، ولكنها لم تثر إذا كان انسحاب الواعد بعد إعلان الموعود له رغبته بالتعاقد إذ أن انسحاب الواعد في هذه الفترة الأخيرة (بعد إعلان الرغبة) لا يثير إشكالاً ، ذلك ان إبداء الرغبة كما سبق ورأينا هو الحد الفاصل بين عقد الوعد بالتعاقد والعقد الموعود به (العقد النهائي) فإبداء الرغبة يخرج المتعاقدان من دائرة عقد الوعد ليدخلا في دائرة العقد الموعود به (العقد النهائي) فيتحول التزام الواعد من مجرد إلتزام بالقيام بعمل مضمونه الإبقاء على وعده لحين مضي المدة المحددة للموعود له لإبداء رغبته بالتعاقد الى التزام بنقل حق عيني عند إعلان الموعود له رغبته بالتعاقد ، ذلك أنه في هذه اللحظة يكون قد إنعقد العقد الموعود به الذي أبرم المتعاقدان عقد الوعد من أجل الوصول اليه ، وعليه فإنه بعد إبداء الرغبة من جانب الموعود له فإنه يمكن اللجوء الى التنفيذ العيني الجبري لحمل المدين الواعد على تنفيذ إلتزامه.

وبقي الإشكال في حالة انسحاب الواعد في المرحلة السابقة لإبداء الرغبة من جانب الموعود له قبل انتهاء المدة محددة للموعود لممارسة حقه في الخيار، فهل بالإمكان إتخاذ اجراءات التنفيذ العيني بحق الواعد لغرض إبرام العقد الموعود به؟  
ذهب جانب من الفقه (22) الى إمكانية التنفيذ العيني بالإستناد الى مفهوم الوعد بالتعاقد وخاصة الملزم منه لجانب واحد ذلك إن إبرام العقد النهائي متوقف فقط على إرادة الموعود له وعليه فإن الواعد يبقى ملتزماً طيلة مدة الوعد التزاماً غير قابل للرجوع فيه بالإبقاء على وعده فإن لم يلتزم الواعد بذلك وسحب وعده كان بوسع الموعود له اللجوء الى القضاء ، بعد إعلان رغبته بالتعاقد، لغرض إلتزام الواعد بالتنفيذ العيني لما التزم به وذلك بأن يقوم بإبرام العقد النهائي الموعود به مع الموعود له.

أما القائلون بعدم إمكانية التنفيذ العيني وفي مقدمتهم القضاء الفرنسي الذي أكد موقفه من ذلك في أكثر من مناسبة معللاً رأيه بأن من شأن التنفيذ العيني أن يشكل خرقاً لمبدأ الحرية التعاقدية ومنها حرية الشخص في عدم التعاقد التي يتوجب إحترامها، ذلك إن التزام الواعد هو القيام بعمل فإذا سحب الواعد وعده قبل إبداء الموعود له رغبته في التعاقد فإن الأخير لا يكون له سوى المطالبة بالتعويض عما اصابه من ضرر نتيجة تراجع الواعد عن وعده ، إذ أنه يفهم من سحب الواعد لوعده عدم وجود توافق بين ارادتي الطرفين حول العقد(23).

وقد أثّر التساؤل عما إذا كان بوسع المتعاقدين (في عقد الوعد بالتعاقد) تضمينه

نصاً يجيز للموعد له التنفيذ العيني في حال رجوع الواعد عن وعده؟ أجابت محكمة النقض عن هذا التساؤل بالإيجاب فقد أجازت قيام أطراف عقد الوعد بتضمين الوعد شرطاً يستطيع بموجبه الموعد له التنفيذ العيني لحمل الواعد على إبرام العقد الموعد به وعدم الإعتداد بسحب الواعد لو عده قبل إبداء الموعد له رغبته بالتعاقد خلال المدة المحددة للموعد<sup>(24)</sup>.

### المطلب الرابع

## الموقف من التنفيذ العيني بموجب مرسوم التعديل رقم 131 لسنة 2016 The position on the force execution according to Amendment Decree No. 131 of 2016

يبدو ان المشرع الفرنسي بموجب مرسوم تعديل القانون رقم 131 لسنة 2016 قد حاد عن الموقف الذي إستقر عليه قضاء محكمة النقض الفرنسية الراضى للتنفيذ العيني الجبري في حالة رجوع الواعد عن وعده خلال المدة المحددة للموعد له لممارسة حقه في ابداء الرغبة بالتعاقد، وتحديدأ في حكمها الشهير الصادر بتاريخ ( 15 كانون الاول 1993 ) عن الغرفة المدنية الثالثة في قضية ( Consorts Cruz ) والذي أكدته الغرفة نفسها في حكمها الصادر في ( 11 أيار 2011 ) مبينة بأن ممارسة الخيار من قبل المستفيد من الوعد (الموعد له) اللاحق لسحب الوعد لا يخول الأمر بالتنفيذ العيني الجبري للبيع ، أما الحكم الذي جاء به مرسوم التعديل في عام 2016 في المادة (1124) المضافة فإنه يقضي بالتخلي عن السوابق القضائية التي أقرتها محكمة النقض فقد أشارت المادة المذكورة صراحة الى إمكانية التنفيذ العيني الجبري حيث جاء فيها (... الغاء الوعد خلال الوقت المتبقي للمستفيد للإختيار لا يمنع تكوين العقد الموعد به).

وقد تعرض نص المادة المذكورة الى النقد من جانب الفقه<sup>(25)</sup> المؤيد لموقف محكمة النقض برفض التنفيذ العيني الجبري ، وبينوا أن محكمة النقض في قراراتها السابقة التي لا تجيز التنفيذ العيني الجبري لم تخول الواعد بالتراجع عن وعده أو انتهاك ما تعهد به بل إنها قصدت ببساطة أن يكون جزاء الإخلال هو عن طريق فرض التعويضات وليس عن طريق الزام الواعد بإبرام العقد بشكل جبري ، ذلك أنه لا يوجد ما يبرر إبرام العقد بصورة جبرية ، كما بين أصحاب هذا الرأي أن التقرير المقدم لرئيس الجمهورية المرافق لمرسوم التعديل تضمن تبريراً للحكم الذي جاءت به المادة (1124) على اساس أن النص يقترح تدرجاً للجزاءات وفقاً لشدة الإلتزام الذي جرى الإخلال به ، فالغاء العرض الملزم (المصدق) يترتب عليه التعويضات

أما إلغاء الوعد من جانب واحد فيقتضي إجبار الواعد على إبرام العقد ، بينما يرى أصحاب هذا الرأي بأنه كان من الأفضل لو كان التدرج في الجزاء وفق تسلسل هرمي تبعاً لمراحل إبرام العقد ، فعقد البيع الذي يتم تكوينه من خلال عقد وعد بالبيع يمر بثلاث مراحل الأولى تقديم العرض والثانية الوعد بالتعاقد والثالثة إتمام البيع (العقد النهائي) و إزاء هذه المراحل الثلاث لا يملك القضاة سوى نوعين من الجزاءات هما التعويض عن الأضرار أو نقل الملكية بالقوة (التنفيذ الجبري) كجزاء عن عدم اداء المدين للالتزامات الناشئة في كل مرحلة من هذه المراحل الثلاث ، وكان من الأفضل لو كان الجزاء في المرحلتين الأوليين متماثلاً بمعنى أن يكون الجزاء هو التعويض فهذا يتيح للقضاء المرونة في فرض الجزاء فيكون فرض التعويض عن الإخلال في مرحلة الوعد أشد منه في مرحلة العرض الملزم.

كما قيل في نقد الحكم الذي جاءت به المادة (1124) بأن الوعد بالبيع ليس عقداً ناقلاً للملكية ، وإنما نقل الملكية يكون بعد إبداء الموعد له الرغبة بالتعاقد ومن ثم إبرام العقد النهائي فكيف يتم التسوية بين عقد مكتمل وعقد غير مكتمل من خلال إمكانية التنفيذ العيني الجبري في الحاليين.

ويضيف الفقه إنتقاداً آخر للمادة بأنه مخالف للمبدأ الدستوري المتمثل بحرية التعاقد ذلك أن مقتضى المبدأ الدستوري أنه لحين اللحظات الأخيرة لإبرام العقد يجب أن يكون كل طرف حراً في الموافقة أو عدم الموافقة لذلك يجب ألا يكون الهدف من العقد (عقد الوعد) هو تجميد موافقة الواعد المبدئية بحيث يمكن إستخدامها لإبرام عقد مستقبلي ، بمعنى أن للشخص أن يعد بإبرام عقد آخر ولكن ليس بالفعل إعطاء موافقة نهائية للمستقبل ، فمن المؤكد أن الواعد قد وعد بأنه سيوافق ومن ثم يجب أن يُسأل إذا لم يف بما وعد أي لم يحترم وعده ولكن لا يمكن إجباره عينياً على الوفاء لأنه حتى مع افتراض أن بإمكان أحد الأطراف أن يلتزم بشكل صحيح بالموافقة على عقد مستقبلي لا يمكن بأي حال إجباره على الحفاظ على هذه الموافقة ، ذلك لأن هذا الالتزام ذو طابع شخصي ، فالوعد بالبيع ليس التزاماً نهائياً بالبيع ولكنه كما يدل على ذلك اسمه وعد بسيط بالبيع يتضمن التزاماً بالتعاقد فهو أكثر من مجرد إيجاب بالبيع ، فلا يمكن أن تكون الموافقة على الوعد في الوقت نفسه موافقة على البيع.

ويبدو أن هذه الانتقادات الفقهية للحكم الذي جاءت به المادة (1124) قد وجدت طريقها الى القضاء ففي دعوى متعلقة بوعد بيع مبنى من جانب واحد أقيمت أمام محكمة(رين) أحال قاضي الاجراءات التمهيديّة في المحكمة المذكورة(مسألة الاولوية الدستورية)<sup>(26)</sup> الى محكمة النقض لإحالة الى المجلس الدستوري بخصوص الفقرة (2) من المادة (1124) (المتعلقة بالتنفيذ العيني الجبري) لبيان مدى دستورية هذه

الفقرة من حيث مدى تعارضها مع:

- مبدأ الحرية التعاقدية المنصوص عليه في المادة 4 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789.

- الحق في الملكية الذي تضمنته المادة 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789.

إلا أن محكمة النقض لم تقم بإحالة الطلب الى المجلس الدستوري ، لأنها لم تجد فيه طابعاً خطيراً كما أنه لا يتعلق بنص دستوري لم تتح الفرصة لمجلس الدولة لتطبيقه كما بينت المحكمة أن الفقرة (1) من المادة (1124) التي عرفت الوعد بالتعاقد الملزم لجانب واحد لا تمثل انتهاكاً للحرية التعاقدية ولا تشكل حرماناً من الحق في الملكية وعليه فليس ثمة ما يوجب إحالتها الى المجلس الدستوري<sup>(27)</sup>.

أن الذي عرضناه من توجه محكمة النقض الراض للتفويض العيني الجبري للوعد بالتعاقد والفقهاء المؤيد لها هو رأي الاقلية ، أما غالبية الفقهاء الفرنسي فهي مع الحكم الذي جاء به المشرع في مرسوم التعديل رقم 131 لسنة 2016 في المادة (1124) بل الحقيقة أن موقف المشرع الفرنسي إنما جاء استجابة لما نادى به أغلبية الفقهاء الفرنسيين.

وقد انتقد هذا الفقهاء<sup>(28)</sup> موقف محكمة النقض الذي رأى فيه أنه يفقد الوعد بالتعاقد (الأحادي الجانب) قوته التنفيذية مقابل إعطاء الأولوية للحرية التعاقدية للواعد على حساب حقوق المستفيد وإن من شأن الحكم بالتعويض عن سحب الواعد وعده قبل ممارسة الخيار أن يقود الى الاعتراف بسحب الواعد لوعده مقابل استرداد حريته التعاقدية. وكان من المفترض ومن خلال مرسوم التعديل رقم 131 لسنة 2016 الذي جاء ليؤكد على القوة الملزمة لعقد الوعد الأحادي الجانب من خلال استبعاد فكرة الإلغاء المبكر لعقد الوعد من قبل الواعد كان من المفترض أن ينهي هذا المرسوم أي نقاش حول القوة الملزمة للوعد بالتعاقد الأحادي الجانب وتوحيد الحلول في هذا المجال إلا أن موقف محكمة النقض كان مغايراً ففي وقت رفضت فيه الغرفة المدنية الثالثة وتابعتها على ذلك الغرفة التجارية التنفيذ الجبري ، قضت بغير ذلك الغرفة الاجتماعية فقد ذهبت الغرفة المدنية في حكم لها في 2017/7/13 بأنه في الوعد بالبيع الأحادي فإن ممارسة المستفيد للخيار بعد الإخطار بسحب الوعد تستبعد اجتماع (تلاقي) الإرادات المتبادلة في البيع والشراء فلا يمكن للتنفيذ الجبري على البيع أن يؤمر به<sup>(29)</sup>.

في حين ذهبت الغرفة الاجتماعية بشأن عقد الوعد بالعمل (التوظيف) الى أن (الوعد الأحادي بعقد العمل هو العقد الذي بموجبه يمنح أحد الطرفين (الواعد) الطرف

الآخر (المستفيد) الحق في إختيار إبرام عقد تم فيه تحديد الوظيفة وتاريخ الدخول في الخدمة ولا ينقصه سوى موافقة المستفيد، وإن الغاء الوعد خلال الوقت المتبقي للمستفيد للاختيار لا يمنع تكوين العقد<sup>(30)</sup>.

فضلا عن الخلاف حول التنفيذ العيني الجبري في المادة (1124) بين محكمة النقض ومؤيديها من جهة وغالبية الفقه الفرنسي من جهة أخرى ، فإن الفقه ابدى ملاحظات أخرى على صياغة المادة المذكورة منها ما ورد بخصوص عبارة (الوقت المتبقي للمستفيد للاختيار) فإنها يمكن أن تبيح للواعد الانسحاب من الوعد لاسيما في الحالات التي يتأخر فيها وقت ممارسة الخيار عن وقت أبرام عقد الوعد كما لو كانت ممارسة الخيار تنتظر استيفاء شرط آخر ففي هذه الحالة يكون بوسع الواعد الانسحاب من الوعد قبل تحقق الشرط اي في الفترة بين ابرام الوعد وتحقيق الشرط الذي يبدأ عنه احتساب مدة الخيار (الوقت المتبقي للمستفيد للاختيار) اذ ان النص لا يمنعه من ذلك وانما يمنعه في الفترة المحددة لممارسة الخيار ولهذا يقترح جانب من الفقه<sup>(31)</sup> تعديل العبارة المذكورة لتكون (قبل ممارسة الخيار) فيكون النص (إلغاء الوعد قبل ممارسة الخيار لا يمنع تكوين العقد الموعد) بدلا من (إلغاء الوعد في الوقت المتبقي للمستفيد للاختيار لا يمنع تكوين العقد الموعد).

وفي الفقه الفرنسي من ينتقد المادة (1124) من زاوية أخرى فهو يقول إن جزاء سحب الواعد لوعده قبل ممارسة الموعد له الخيار بموجب المادة المذكورة هو التنفيذ العيني الجبري (الزامه بإبرام العقد الموعد) لكن تصرفه بالمال محل الوعد الى طرف ثالث لا يعاقب عليه بالبطلان (وهو ايضا تنفيذ عيني) إلا إذا كان الطرف الثالث سيء النية فهو يريد القول ان الواعد عندما يتراجع نعاقبه وعندما يتصرف بالمال لا نعاقبه<sup>(32)</sup>.

## الخاتمة Conclusion

وبعد الفراغ من هذا البحث يمكن لنا أن نوجز أهم ما توصلنا إليه ، حيث وجدنا بأن الاثر المترتب على الإخلال بعقد الوعد بالتعاقد يختلف قبل إبداء الرغبة بالتعاقد من جانب الموعود له عنه بعد إبدائه الرغبة ، ففي المرحلة السابقة على إبداء الرغبة لا يملك الموعود له سوى حق شخصي قبل الواعد وهذا الحق لا يخوله أكثر من المطالبة بالتعويض اذا ما أخل الواعد بالتزامه، اما بعد إبداء الرغبة فإن إخلال الواعد انما هو إخلال بالعقد النهائي الذي انعقد بمجرد إعلان الرغبة وبالتالي فإن إخلال الواعد بوعده يخول الموعود اللجوء الى القضاء وطلب الزام الواعد بتنفيذ التزامه.

وبشأن مدى أحقية الموعود له بطلب إبطال التصرف الصادر عن الواعد الى الغير وجدنا أنّ الحكم يختلف حسبما اذا كان المتصرف اليه حسن النية أو سيئها ، وحسن أو سوء النية مناطه (العلم بوجود عقد الوعد) فإذا كان المتصرف اليه غير عالم بوجود الوعد كان حسن النية وبالتالي يكون التصرف اليه نافذاً في حق الموعود له الذي ليس له سوى المطالبة بالتعويض دون ابطال العقد ، اما إن كان المتصرف اليه عالماً بوجود الوعد بالتعاقد فإنه يكون سيء النية ومن ثم فإن التصرف اليه يبطل ولا ينفذ في مواجهة الموعود له وقد وجدنا أن الأساس الذي استند اليه الفقه ، حسب الرأي الراجح ، والقضاء في تقرير بطلان تصرف الواعد الى الغير أنما يقوم على اساس المسؤولية التقصيرية للغير الذي تعاقد مع الواعد ، اذ انه بتعاقدته انما يرتكب خطأً تقصيرياً في مواجهة الموعود له وخطأه هو مشاركته للواعد عن علم في فعل غير مشروع هو إخلال الواعد بوعده ، وخير تعويض هو إبطال التصرف وقد تبنى هذا الحكم المشرع الفرنسي في مرسوم التعديل 131 لعام 2016.

ووجدنا كيف أن مرسوم التعديل في المادة (1124) قضى بان انسحاب الواعد خلال المدة المتبقية للموعود له لممارسة حقه لا يحول دون إبرام العقد مما يعني أن المشرع قد أقر صراحة إمكانية التنفيذ العيني الجبري في حالة إخلال الواعد بوعده قبل إبداء الموعود له رغبته في التعاقد وقبل انتهاء المدة الممنوحة وبهذا يكون المشرع الفرنسي قد إنجاز ، في هذه المسألة اثارته اهتماماً وخلافاً في الفقه والقضاء ، الى رأي اغلبية الفقه الفرنسي القائلين بإمكانية التنفيذ العيني الجبري وأهمل الموقف الذي تبنته محكمة النقض في العديد من قراراتها منذ حكمها الشهير في عام 1992 وتمثل هذا الموقف بأن إخلال الواعد في هذه الحالة لا يخول الموعود له سوى المطالبة بالتعويض دون التنفيذ العيني الجبري ويؤيد محكمة النقض في ذلك أقلية من الفقه ، ورغم إن المشرع حسم هذا الخلاف إلا أن القضاء لازال متمسكاً بموقفه يدعمه في ذلك جانب من الفقه حتى وصل الأمر الى الطعن بدستورية المادة (1124) كما رأينا بدعوى تعارضها مع اعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789 في مجال حرية التعاقد وحق التملك.

## الهوامش Endnotes

- (1) اسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام، القاهرة ، مكتبة عبدالله وهبة، سنة 1966، ف76، ص137.
- (2) نصت المادة (101) من القانون المدني المصري على أنه (1-الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو إحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد ، إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه ، والمدة التي يجب إبرامه فيها.2- وإذا اشترط القانون لتتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل تجب مراعاته أيضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد.)
- (3) وقد اثارَت المادة خلافاً واسعاً في الفقه الفرنسي بشأن المقصود بها وأنقسم الفقه بشأنها الى قسمين قسم يرى أن المقصود من نص المادة هو الوعد الملزم للجانبين(الوعد المتبادل بالبيع والشراء) وهم الاكثريّة لأنه هو وحده الذي يمكن أن يعد بيعاً لأنه يتضمن رضاً متبادلاً من طرفيه على المبيع والتمن ، فالوعد بهذا الوصف يعتبر بيعاً لأن طرفيه قد ابرما تعهدات كذلك التي يبرمها البائع والمشتري فعقد الوعد من العقود الملزمة للجانبين كالبيع تماماً بينما يرى القسم الآخر أن المقصود من نص المادة (1589) هو الوعد الملزم لجانب واحد لا الوعد المتبادل بالبيع و الشراء ( الملزم للجانبين ) على خلاف ما ذهب اليه الفريق السابق ، ذلك أن الوعد المتبادل انما هو في الحقيقة بيع فلم يكن المشرع بحاجة للنص على أنه يساوي البيع، فما عدا الوعد الملزم لجانب واحد تعتبر الوعود ببوعاً حقيقية لأنها تجمع كل عناصر البيع ، أما عبارة الرضا المتبادل التي وردت في نص المادة (1589) إنما المقصود بها حصول التوافق على الشيء والتمن ولا يقصد بها تبادل التعهدات من الطرفين وقصد المشرع من عبارة يساوي البيع أو يعدل البيع هو أن الوعد بالبيع بعد قبوله من الموعد له ينتج ما ينتج عقد البيع من آثار من دون الحاجة الى إبرام عقد جديد بين الطرفين و أراد المشرع بهذا أن يحسم خلافاً قديماً نشأ في ظل القانون الفرنسي القديم فيما يتعلق بالجزاء المترتب على إمتناع الواعد بالبيع عن تنفيذ التزامه بإبرام البيع حيث كان البعض يذهب الى أن التزام الواعد إنما يتحول الى التنفيذ بالتعويض لتعذر التنفيذ العيني بينما يرى البعض الآخر بإمكانية التنفيذ عن طريق الحكم على الواعد بتسليم المبيع وعلى الموعد له بدفع الثمن فأراد المشرع التأكيد على الأخذ بهذا الرأي الأخير .(للمزيد بشأن عرض موقف الفقه الفرنسي ينظر :
- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني العقود المسماة عقد البيع والمقايضة الجزء السادس ، القاهرة ، منشأة المعارف ، سنة 2005، ف 36، ص 59،
- سليمان مرقس، شرح القانون المدني العقود المسماة الجزء 3 المجلد الأول عقد البيع ، القاهرة ، عالم الكتب، سنة 1980 الطبعة الرابعة ، ف 50 ص 96 وباللغة الفرنسية
- G. Baudry - La continerie et Léo Saignat : Traité , théorique et pratique de droit civil , T. 2 , Paris 1900 , p . 38 No 60
- Planiol, et Ripert et Boulanger: Traité élémentaire de droit civil T. 2 n° 1400
- Françoise Benac-Schmidt, Le contrat de promesse unilaterale de vente, Paris, 1983.no 103, p. 88.
- (4) عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (العقود التي ترد على الملكية البيع والمقايضة) ، القاهرة ، مطبعة نهضة مصر، سنة 2011، ص 63 ف30.
- (5) محمود السيد عبد المعطي خيال، الوعد بالعقد، القاهرة، دار النهضة العربية ، سنة 1994 ، ص 166
- (6) عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، المصدر السابق، ص 71.
- (7) عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الاول المجلد الاول (نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام) ، القاهرة، مطبعة نهضة مصر، سنة 2011ص 258 ف 139



(8) مصطفى الجمال، شرح أحكام القانون المدني، مصادر الالتزام، بيروت، مؤسسة المعارف للطباعة والنشر، سنة 1991، ص 95 هامش 3.

(9) منشور على الموقع الإلكتروني: Civ. 3e, 8 Juill, 1975: Bull civ. II, n 249

تاريخ <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006994835/>

زيارة الموقع 2021/7/10

(10) Ch. Beudant, Cours de droit civil français 2e éd. 1938 publier par Rebert Beudant, T. XI, La Vente. Le Louage des choses, n° 4e, P. 31

نقلًا عن محمود السيد عبد المعطي خيال، المصدر السابق، ص 166، هامش رقم (4).

(11) سعيد السيد قنديل، الوعد بالعقد بين اجتهاد الفقه وتطويع القضاء، مصر، الاسكندرية، مطبعة دار الجامعة الجديدة، سنة 2014، ص 95

(12) محمود السيد عبد المعطي خيال، المصدر السابق، ص 167.

(13) O V. GROSLIERES ET C. SAINT- ALARY-HOUIN: Note sous cass. ler civ., 24 janvier 1995, RD imm., 1995, p.342 et s.

نقلًا عن سعيد السيد قنديل، المصدر السابق، ص 95، هامش رقم (2)

(14) Demogue, Traité des obligations En Genral ,II Effect des Obligation, Paris, 1938 T.VII, n° 1176, pp. 599 ets

نقلًا عن محمود السيد عبد المعطي خيال، المصدر السابق، ص 168 الهامش رقم (1)

(15) محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية، الجزء الاول، القاهرة، سنة 1990، ص 212 ف40.

(16) محمود جمال الدين زكي، المصدر نفسه، ص 212 ف40.

(17) Joanna Schmidt , Negociation et Conclusion de Contrat, Paris, Dalloz, 1982, p 285 n° 531

(18) Civ, 3e, 10 Nov 1982

منشور على الموقع الإلكتروني

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007010836>

تاريخ زيارة الموقع 2021/7/10

(19) Geninet Théorie générale des avant - contrats en droit privé, Thèse Paris, 1985 n°928 ets.

نقلًا عن محمود السيد عبد المعطي خيال، المصدر السابق، ص 170 هامش رقم (3)

(20) Cass.3e,civ20Fever1979,n° 77-14.237: منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007072996>

تاريخ زيارة الموقع 2021/7/10

(21) Laura Sautonie-Laguionie ,Proposition de modification des articles 1123 et 1124 du Code civil: supprimer l'antinomie avec l'articie 1341- 2 du Code civil, RDC 2017. n' 114a3. p. 172

منشور على الموقع الإلكتروني

<https://www.labase-lextenso.fr/revue-des-contrats/RDC114a3>

تاريخ تحميل المقال 2021/3/30

(22) Ph. SIMLER et autres: Les obligations, 8 cd., 2002, n°. 191 et s.; p.225 et

s(2) نقلًا عن سعيد السيد قنديل، المصدر السابق، ص 96، هامش رقم (2)

(23) Cass.civ 3°.15 dec 1993n° 91-10.199.

(24) Cass.civ 3<sup>e</sup>.27 Mars2008n<sup>o</sup> 07-11.721.: Michel Stork, op, cit.

(25) أعتدنا في عرض موقف هذا الجانب من الفقه على ما كتبتة Muriel Fabre-Magnan في كتابها المعنون:

- Muriel Fabre-Magnan ,Droit des Obligation , 1 Contrat des obligations ,Paris , PUF,5 edition,2019

وبحثها المعنون.

- De l'inconstitutionnalité de l'exécution forcée des promesses unilatérales de vente Dernière plaidoirie avant adoption du projet de réforme du droit des contrats Recueil Dalloz 2015 p.826

(26) بموجب تعديل الدستور الفرنسي في 23 تموز 2008 اصبح بإمكان المواطنين لأول مرة في فرنسا الطعن بدستورية القوانين بعد صدورها بموجب المادة (61-1) (المضافة) التي تنص (عند النظر في دعوى مقامة امام القضاء ودفع أحد أطراف الدعوى بأن حكماً تشريعياً ينتهك الحريات والحقوق التي كفلها الدستور، يستطيع المجلس الدستوري النظر في هذه المسألة بناءً على إ حالتها اليه من مجلس الدولة أو محكمة النقض اللذين يتخذان قرارهما خلال فترة محددة ويحدد بقانون تنظيمي شروط تطبيق هذه المادة) وصدر القانون التنظيمي في 15/12/2009 الذي سمي هذه الرقابة(مسألة الأولوية الدستورية ) لأن لها الأولوية في الفصل في الدعوى مقدمة على باقي الإجراءات، ويقدم الطعن أمام المحكمة التي تنظر الدعوى أياً كانت درجتها ثم تتولى المحكمة إحالته الى محكمة النقض بعد التأكد من استيفائه شروط الطعن لتتولى محكمة النقض دراة الطلب مجدداً وإخضاعه للدراسة والتدقيق وعليها أن تبت في الطعن خلال ثلاثة أشهر ثم تصدر قرارها بإحالة الطعن الى المجلس الدستوري أو رده ويكون قرارها باتاً، علي عيسى اليعقوبي، الرقابة على دستورية القوانين في فرنسا، مقال منشور على الموقع الإلكتروني

<http://www.iraqidevelopers.com/iraqfsc/ar/node/317>

(27) Civ. 3<sup>o</sup>, 17 oct. 2019, n<sup>o</sup> 19-40.028 QPC

وتعليق الفقه على القرار انظر :

Hugo Barbier, L'irrévocabilité de la promesse unilatérale de vente est conforme à la Constitution RID Civ. RID Civ. 2019 p.851.

(28) Benjamin Attias , L'inefficacité de la promesse unilatérale de contrat, AJ contrat 2020 p.23

(29) Cass civ 13Juill2017 n<sup>o</sup>16-17.625

(30) Cass soc 21 sept 2017 n<sup>o</sup>16-20.103

(31) Renaud mortier , Révocation en question: comment adapter l'article 1124 du Code civil aux promesses unilatérales de contrat assorties d'une fenêtre de levée d'option ? La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n<sup>o</sup> 5, 31 Janvier 2020, 1033

(32) Ibrahim Najjar ,La sanction de la promesse de contrat Ordonnance n<sup>o</sup> 2016-131 du 10 février 2016, Recueil Dalloz 2016 p.848

## المصادر References

- I. اسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام، القاهرة ، مكتبة عبدالله وهبة، سنة 1966.
- II. سعيد السيد قنديل، الوعد بال عقد بين اجتهاد الفقه وتطويع القضاء، مصر، الاسكندرية، مطبعة دار الجامعة الجديدة، سنة 2014.
- III. سليمان مرقس، شرح القانون المدني العقود المسماة الجزء 3 المجلد الأول عقد البيع ، القاهرة ، عالم الكتب، سنة 1980 الطبعة الرابعة.
- IV. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (العقود التي ترد على الملكية البيع والمقايضة) ، القاهرة ، مطبعة نهضة مصر، سنة 2011 .
- V. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الاول المجلد الاول (نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام) ، القاهرة، مطبعة نهضة مصر، سنة 2011
- VI. عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الإلتزام في القانون المدني العراقي ، الجزء الأول في مصادر الإلتزام ، بغداد ، المكتبة القانونية ، 2018/2017.
- VII. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني العقود المسماة عقد البيع والمقايضة الجزء السادس ، القاهرة ، منشأة المعارف ، سنة 2005.
- VIII. محمود السيد عبد المعطي خيال، الوعد بالعقد، القاهرة، دار النهضة العربية ، سنة 1994.
- IX. محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية، الجزء الاول، القاهرة، سنة 1990،
- X. مصطفى الجمال، شرح أحكام القانون المدني، مصادر الإلتزام، بيروت، مؤسسة المعارف للطباعة والنشر، سنة 1991

## ثانياً: المصادر باللغة الفرنسية

- I. Baudry - La continerie et Léo Saignat : Traité , théorique et pratique de droit civil , T. 2 , Paris 1900 , p . 38 No 60
- II. Benjamin Attias , L'inefficacité de la promesse unilatérale de contrat, AJ contrat 2020 p.23
- III. Ch. Beudant, Cours de droit civil français 2e éd. 1938 publier par Rebert Beudant, T. XI, La Vente. Le Louage des choses, n° 4e, P. 31
- IV. De l'inconstitutionnalité de l'exécution forcée des promesses unilatérales de vente Dernière plaidoirie avant adoption du projet de réforme du droit des contrats Recueil Dalloz 2015 p.826
- V. Demogue, Traité des obligations En Genral ,II Effect des Obligation, Paris, 1938 T.VII, n° 1176, pp. 599 ets
- VI. Françoise Benac-Schmidt, Le contrat de promesse unilaterale de vente, Paris, 1983.no 103, p. 88.

- VII. Geninet Théorie générale des avant - contrats en droit privé, Thèse Paris, 1985 n°928 etS.
- VIII. Hugo Barbier, L'irrévocabilité de la promesse unilatérale de vente est conforme à la Constitution RID Civ. RID Civ. 2019 p.851.
- IX. Ibrahim Najjar ,La sanction de la promesse de contrat Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, Recueil Dalloz 2016 p.848
- X. Joanna Schmidt, Negociation et Conclusion de Contrat,Paris, Dalloz,1982
- XI. Laura Sautonie-Laguionie ,Proposition de modification des articles 1123 et 1124 du Code civil: supprimer l'antinomie avec l'articie 1341- 2 du Code civil, RDC 2017. n' 114a3. p. 172
- XII. Muriel Fabre-Magnan ,Droit des Obligation , 1 Contrat des obligations ,Paris , PUF,5 edition,2019
- XIII. Muriel Fabre-Magnan De l'inconstitutionnalité de l'exécution forcée des promesses unilatérales de vente Dernière plaidoirie avant adoption du projet de réforme du droit des contrats Recueil Dalloz 2015 p.826
- XIV. Planiol, et Ripert et Boulanger: Traité élémentaire de droit civil T. 2 n° 1400
- XV. Renaud mortier , Révocation en question: comment adapter l'article 1124 du Code civil aux promesses unilatérales de contrat assorties d'une fenêtre de levée d'option ? La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 5, 31 Janvier 2020, 1033
- XVI. V. GROSLIERES ET C. SAINT- ALARY-HOUIN: Note sous cass. ler civ., 24 janvier 1995, RD imm., 1995, p.342 et s.

#### ثالثاً: القرارات القضائية الفرنسية

- I. Cass civ 13Juill2017 n°16-17.625
- II. Cass soc 21 sept 2017 n°16-20.103
- III. Cass Civ. 3°, 17 oct. 2019, n° 19-40.028 QPC
- IV. Cass.civ 3°.15 dec 1993n° 91-10.199.
- V. Cass.civ 3°.27 Mars2008n° 07-11.721.
- VI. Cass.3e, civ20Fever1979,n° 77-14.237
- VII. Cass Civ, 3e, 10 Nov 1982
- VIII. Cass Civ, 10 Avr1948
- IX. Cass Civ. 3e, 8 Juill , 1975: Bull civ. II, n 249

#### رابعاً: المواقع الالكترونية

- I. [www.iraqidewlopers.com](http://www.iraqidewlopers.com)
- II. [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)
- III. [www.labase-lextenso.fr](http://www.labase-lextenso.fr)