جامعة عمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

الوعد بالتعاقد في القانون المدنى الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص عقود ومسؤولية

من إعداد :

1. قطاف عبد القادر
2. بن ثامر صلاح الدين

تحت إشراف الأستاذ الدكتور :

سعودي سعيد

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ (ة)	الرتبة	الصفة
أ .د زبيري بن قويدر	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
أ .د سعودي سعيد	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
د بوديسة مصطفى	أستاذ التعليم العالي	ممتحنا

السنة الدراسية : 1447/1446 هـ 2026-2025 م

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

قال تعالى في سورة العلق:

﴿اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ * خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ * اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ * الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ * عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ﴾ (العلق: 1-5)

شكر

"بدايةً، نرفع أسمى آيات الشكر والعرفان لله عز وجل على توفيقه وتيسيره لإتمام هذا العمل بنجاح.

وإننا نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى سعادة الأستاذ المشرف: أ.د سعودي سعيد ، على تفضله بالإشراف على هذا الموضوع، وعلى ما قدمه لنا من نصائح قيمة وتوجيهات سديدة. ولم يبخل علينا من وقته وجهده رغم مشاغله الكثيرة، فجزاه الله عنا خير الجزاء.

كما نخص بالشكر الجزيل لجنة المناقشة الموقرة، ونشكر جميع الأساتذة الأفاضل على دعمهم, وإلى كافة الأساتذة الكرام أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار ثليجي بالاغواط

الإهداء

"إلى من أرسله الله رحمة للعالمين، وإلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، أزكى الصلوات وأتم التسليم.

إلى والدينا الكريمين، سندنا وعوننا، ونور دربنا ووجهتنا. إلى من كانت دعواتهما الصادقة أبلغ الأثر في نجاحنا وتوفيقنا،نهدي فرحة تخرجنا هذه.

إلى أمهاتنا ، مصدر قوتنا وسندنا في الحياة, اللواتي رافقننا منذ خطواتنا الأولى في طلب العلم وإلى أخواتنا ,أنتم عوننا وسندنا الذي لا يميل.

إلى كل نبضة دفء في بيوتنا الصغيرة، وإلى براعم عائلتنا الجميلة.

إلى أستاذنا الفاضل سعودي سعيد ، الذي مدى لنا يد العون وقدم لنا التوجيه والإرشاد،فله منا كل الثناء والتقدير بعدد قطرات المطر على جهوده القيمة

إلى كل من ساهم وأعاننا في إتمام هذه المذكرة، وإلى كافة زملائنا في كلية الحقوق،

وإلى كل الأحباب الذين ذكرهم قلبنا ونسيهم قلمنا."

مقدمة

مقدمة :

تُعتبر العقود من أهم التصرفات القانونية التي تنظم العلاقات بين الأفراد في مختلف المجالات المدنية والتجارية والإدارية، إذ تشكل الوسيلة الأساسية لتبادل المنافع وتحقيق المصالح المشتركة بين المتعاقدين. وقد ازدادت أهمية العقود مع تطور المعاملات الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي دفع التشريعات الحديثة إلى وضع قواعد قانونية دقيقة تنظم تكوين العقد وآثاره وطرق تنفيذه ضمانا لاستقرار المعاملات وحماية لحقوق الأطراف.

رغم أن الوعد بالتعاقد يُعتبر عقدًا قائمًا بذاته، تتلاقى فيه إرادة الواعد مع إرادة الموعود له، إلا أنه لا يمثل الغاية النهائية للمتعاقدين، بل يعد خطوة تمهيدية نحو العقد المقصود، طالما لم يُصدر الموعود له قبوله النهائي بعد.

ومع ذلك، لا يزال هذا النظام يثير العديد من الإشكالات الفقهية والتطبيقية إلى اليوم، خاصة فيما يتعلق بضبط مفهومه وتحديد مضمونه وصوره، وبيان طبيعته القانونية وشروط انعقاده وآثاره، فضلًا عن الإشكالات المرتبطة بتنفيذه عند قيام نزاع بين الأطراف، وتحديد نوع ونطاق المسؤولية المدنية المترتبة على إخلال الواعد بالتزامه في الأجل المحدد دون سبب مشروع أو مبرر مقبول.

يعتبر الوعد بالتعاقد أداة قانونية مهمة تمهّد لإبرام العقود النهائية، خاصة في المعاملات العقارية والتجارية، حيث يضمن ترتيب التزامات الأطراف وحماية إرادتهم قبل العقد النهائي. كما يسهم في تحقيق الاستقرار التعاقدي، رغم أنه يثير في التشريع الجزائري إشكالات تتعلق بطبيعته وآثاره وتنفيذه ومسؤولية الأطراف عند الإخلال بالتزاماتهم.

يهدف هذا البحث إلى دراسة الوعد بالتعاقد من جوانب متعددة، إذ يسعى أولاً إلى تحديد مفهومه وخصائصه وتمييزه عن الأنظمة القانونية المشابهة، كما يعمل على تحليل الأحكام القانونية المنظمة له في التشريع الجزائري، مع التركيز على دراسة الآثار القانونية المترتبة عليه، لا سيما ما

يتعلق بتنفيذه وتحديد المسؤولية المدنية للأطراف في حال الإخلال بالالتزامات المترتبة عن هذا الوعد.

جاء اختيار هذا الموضوع انطلاقًا من الرغبة في دراسة مسألة حديثة نسبيًا تثير نقاشًا فقهيًا وقضائيًا، لما لها من أثر كبير في تنظيم العلاقات التعاقدية، كما أن أهمية الوعد بالتعاقد في الحياة العملية جعلاه يستحق البحث والتحليل. إضافة إلى ذلك، تفتقر المكتبة القانونية الجزائرية إلى دراسات متخصصة تناولت هذا الموضوع بعمق، مما زاد من الدافع لتسليط الضوء عليه وإبراز أحكامه وآثاره القانونية.

من الصعوبات أو أبرزها نقص المراجع المتخصصة في دراسة الوعد بالتعاقد ضمن التشريع الجزائري، مما حدّ من إمكانية الاطلاع على مصادر دقيقة ومتعمقة. كما كانت هناك صعوبة في التمييز بين الوعد بالتعاقد وبعض الأنظمة المشابهة، مثل العقد الابتدائي، نظراً لتقارب بعض خصائصها. بالإضافة إلى ذلك، ساهم تعدد الآراء الفقهية واختلاف الاجتهادات القضائية بشأن طبيعة الوعد بالتعاقد وآثاره القانونية في زيادة تعقيد عملية التحليل والاستنباط القانوني.

تشير الدراسات السابقة إلى وجود بعض البحوث الفقهية العامة التي تناولت العقود التمهيدية دون تقديم تحليل مفصل لموضوع الوعد بالتعاقد، كما اعتمدت بعض هذه الدراسات على المقارنة مع التشريعات المقارنة، وخاصة القانون الفرنسي، لتوضيح بعض الجوانب النظرية. ومع ذلك، تظل الدراسات التطبيقية التي تربط بين النصوص القانونية والاجتهاد القضائي الجزائري قليلة، مما يبرز الحاجة إلى دراسة معمقة تسعى لتفسير الأحكام القانونية المرتبطة بالوعد بالتعاقد في سياق التشريع الجزائري.

الإشكالية:

- كيف نظم المشرع الجزائري الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري ؟

لقد اعتمدت الدراسة على منهج علمي يجمع بين التحليل والوصف، حيث استخدم **المنهج التحليلي** لفحص النصوص القانونية المنظمة للوعد بالتعاقد وتفسير أحكامها وآثارها القانونية، مع الاستعانة **بالمنهج الوصفي** لعرض المفاهيم الفقهية والآراء المختلفة المتعلقة بطبيعته وأحكامه، مما أتاح تقديم دراسة متكاملة تربط بين الجانب النظري والتطبيق العملي. والمنهج المقارن لإن الوعد بالتعاقد تطرق له المشرع في مادتين فقط فتم الإقتباس من التشريعات الأجنبية وإسقاطها على التشريع الجزائري

لمعالجة الإشكالية المطروحة، تم تقسيم الدراسة إلى فصلين رئيسيين:

من خلال التطرق في الفصل الأول الى الإطار العام للوعد بالتعاقد وفي الفصل الثاني أحكام الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري

الفصل الأول

الإطار العام للوعد بالتعاقد

الفصل الأول: الإطار العام للوعد بالتعاقد.

يشكل الوعد بالتعاقد أحد أبرز الأنظمة القانونية التي تسبق إبرام العقد النهائي، ويكتسب أهمية كبيرة في تنظيم العلاقات التعاقدية، خاصة في المعاملات العقارية والتجارية. ويأتي هذا الفصل لتقديم الإطار العام للوعد بالتعاقد من خلال دراسة مفهومه وطبيعته القانونية، وتحديد المقومات الأساسية التي يقوم عليها، بما يسهم في فهم آلية عمله وأثره القانوني.

المبحث الأول: مفهوم الوعد بالتعاقد

لم تتضمن التشريعات المنظمة للوعد بالتعاقد تعريفًا صريحًا له، وإنما اكتفت ببيان أحكامه وآثاره القانونية، وهو ما يُعزى إلى أن وضع التعاريف ليس من صميم عمل المشرّع، بل يُترك غالبًا للفقه القانوني[1].

وانطلاقاً من ذلك، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الوعد بالتعاقد من خلال بيان تعريفه وتمييزه عن النظم القانونية المشابهة، ثم دراسة طبيعته القانونية وتحديد موقف الفقه والتشريع منه، وذلك بهدف الإحاطة بمختلف جوانبه النظرية.

المطلب الأول: تعريف الوعد بالتعاقد وتميزه عن النظم المشابهة

يتناول هذا المطلب تحديد مفهوم الوعد بالتعاقد من خلال بيان تعريفه بدقة في الفقه والقانون، مع توضيح حدوده القانونية، كما يهدف إلى تمييزه عن بعض النظم والتصرفات القانونية المشابهة له، بما يساعد على إزالة الغموض وإبراز خصوصيته كتصرف قانوني مستقل[2].

---

[1] أحمد عبدالله أحمد إلى مجلس كلية القانون –بعنوان :*الوعد بالتعاقد في ضوء التأصيل الفقهي والتطور التشريعي*، وهي متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة بغداد، 2021، ص 07

[2] إسماعيل غانم، *النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام*، القاهرة: مكتبة عبد الله وهبة، 1963، ص 1، ف 83.

الفرع الأول: تعريف الوعد بالتعاقد

يتناول هذا الفرع بيان مفهوم الوعد بالتعاقد من خلال التعرض لتعريفه في الفقه والقانون، باعتباره تصرفا قانونيا تمهيديا يسبق إبرام العقد النهائي، كما يهدف إلى إبراز أهم خصائصه التي تميّزه عن غيره من التصرفات القانونية المشابهة، بما يساعد على تحديد طبيعته القانونية بدقة وفهم نطاقه وآثاره بشكل أوضح.

تعريف الوعد بالتعاقد

يعتبر الوعد بالتعاقد (promesse de contrat) عقدًا يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين أو كلاهما بإبرام العقد الموعود به في المستقبل، متى أبدى الموعود له رغبته في التعاقد خلال المهلة المتفق عليها. فعلى سبيل المثال، قد يتعهد شخص لآخر ببيع قطعة أرض يمتلكها عند رغبة الطرف الآخر في شرائها خلال مدة محددة. وقد أشار القانون المدني الجزائري في المادة (71)[1] إلى هذا الوعد باعتباره عقدًا كاملًا يتم بتوافر الإيجاب من الواعد والقبول من الموعود له، رغم أنه في الواقع يمهّد لعقد آخر يُراد إبرامه نهائيًا في المستقبل[2]

وتندرج الوعود بالتعاقد ضمن ما يُعرف بالعقود التمهيدية السابقة على العقد النهائي (les avant–contrats)، وهي تختلف عن عقود المفاوضات المباشرة، وكذلك عن العقود الجزئية أو المرحلية، لكونها تحدد الالتزامات التي يسعى الأطراف للالتزام بها في العقد المرتقب، وتشمل

[1] **المادة 71** ، الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني الجزائري، القانون رقم 07–05 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن تعديل القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادر بتاريخ 13 ماي2007.

[2] **علي علي سليمان**، *مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري*، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 47–48.

العناصر الأساسية والجوهرية التي تُعد ركائز الوعد بالتعاقد، وفق أحكام المادة (71) من القانون المدني الفرنسي[1].

وعلى هذا الأساس، أكدت المحكمة العليا الجزائرية في أحد اجتهاداتها أن الوعد بالتعاقد يُعد عقدًا إذا تضمن صيغته تحديد طبيعة العقد الموعود به، والعناصر الأساسية التي لا ينعقد العقد بدون التراضي عليها، والمدة التي يلتزم الواعد خلالها بإبرام العقد الموعود به .كما تقضي القاعدة بأنه إذا كان العقد الموعود به عقدًا شكليًا مستقبليًا، وجب أن يتم الوعد بالتعاقد وفق الشكل المحدد لهذا العقد[2].

يقتضي القانون لقيام العقد الموعود به توفر الشروط المنصوص عليها في المواد 71 و72 و324 مكرر 1 [3]من القانون المدني الجزائري، كما تم تعديلها بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005.

---

[1] **العربي بلحاج**، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: دراسة فقهية قضائية مقارنة في ضوء القانون المدني الجزائري المعدل سنة 2005 وقانون العقود الفرنسي الجديد لسنة 2016، *مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، إصدار دوري إضافي، السنة التاسعة، العدد 3، 2021* ص 192 . **Schmidt,** La force obligatoire à l'épreuve des avant-contrats, R.T.D. civ., 2000, p. 25 et suiv.
Le Duc, Les avant-contrats, Thèse, Paris, 1909, p. 15 et suiv.

[2] من المقرر قانونًا أنّ الوعد بالتعاقد لا يُرتب أي أثر قانوني إلا إذا تضمن تحديد جميع العناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه، إضافة إلى تعيين المدة التي يجب خلالها إبرام هذا العقد. **انظر** :المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار بتاريخ 1990/03/26، ملف رقم 56500، مجلة المحكمة العليا، 1992، العدد 3، ص 112؛ وقرار بتاريخ 1984/09/19، ملف رقم 32083.

[3] المواد 71 و 72 و 324 مكرر 1 ، من القانون المدني

ويُعدّ الوعد بالتعاقد عقدًا تمهيديًا، تنعقد فيه إرادة الواعد (الموجب) مع إرادة الموعود له، بقصد إبرام عقد نهائي في المستقبل. غير أنّ هذا الوعد لا يقوم مقام العقد النهائي، ما دام الموعود له لم يُفصح بعد عن قبوله النهائي بإبرام العقد[1].

وعادةً ما يتضمن الوعد بالتعاقد اتفاقًا على العناصر الأساسية للعقد المزمع إبرامه مستقبلًا، وهو ما أكدت عليه صراحة المادة 71 من القانون المدني الجزائري، حيث نصت على أنّ الاتفاق الذي يتعهد بموجبه أحد الطرفين أو كلاهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا تم تحديد جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، وكذا المدة التي يجب إبرامه خلالها[2].

وبناءً على ذلك، إذا أبدى الموعود له رغبته في إبرام العقد خلال المدة المتفق عليها، فإن العقد النهائي ينعقد من تاريخ إعلان هذه الرغبة، دون أثر رجعي، ودون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، طالما أن الوعد قد تضمن جميع العناصر الجوهرية، لاسيما ما يتعلق بالشكل إذا كان العقد شكليًا، وذلك وفقًا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 71 من القانون المدني الجزائري[3].

---

[1] المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار بتاريخ 24 ماي 2000، ملف رقم 223852، مجلة قضائية، عدد 1، سنة 2001، ص 138. المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار بتاريخ 23 ماي 2001، ملف رقم 247607، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، سنة 2004، ص 119. المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار بتاريخ 22 ديسمبر 1993، ملف رقم 106776، مجلة قضائية، عدد 2، سنة 1994.

[2] **يونس علي**، *العقود التمهيدية*، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، 2010، ص 377 وما بعدها. **د. سعيد قنديل**، *الوعد بالعقد*، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014.، ص 9 وما بعدها. **السيد عرفة**، *الوعد بالتعاقد أو بالتفضيل*، مكتبة الوفاء، الإسكندرية، 2017.، ص 17 وما بعدها.

J. Schmidt, *La force obligatoire à l'épreuve des avant-contrats*, D.T.R. civ., 2000, p. 25 et s.

[3] **العربي بلحاج**، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: دراسة فقهية قضائية مقارنة في ضوء القانون المدني الجزائري المعدل سنة 2005 وقانون العقود الفرنسي الجديد لسنة 2016، *مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، إصدار دوري إضافي، السنة التاسعة، العدد 3، 2021، ص 194-195*

إن التشريعات التي نظمت الوعد بالتعاقد تعريفًا صريحًا له، واكتفت ببيان الأحكام المنظمة له. وربما يرجع ذلك إلى أن وضع التعريفات ليس من الأولويات التشريعية، إذ غالبًا ما تُترك هذه المهمة للفقه القانوني. وقد قدم الفقه عدة تعريفات للوعد بالتعاقد، من بينها أنه اتفاق يلتزم بموجبه أحد الطرفين أو كلاهما بإبرام عقد في المستقبل[1]، متى أفصح الموعود له عن رغبته في التعاقد خلال المدة المحددة اتفاقًا. وبذلك فهو عقد يتم بتلاقي إرادتين: إيجاب يصدر من أحد الطرفين (الواعد) يتعهد فيه بإبرام عقد معين، وقبول من الطرف الآخر (الموعود له) لهذا الإيجاب، ومن ثم يُعد الوعد بالتعاقد عقدًا تمهيديًا يمهد لإبرام عقد في المستقبل[2].

كما عُرِّف أيضًا بأنه اتفاق يلتزم بمقتضاه شخص يُسمى الواعد بقبول إبرام العقد الموعود به مع شخص آخر يُسمى الموعود له، متى أظهر هذا الأخير رغبته في التعاقد خلال المدة المتفق عليها.[3] وقيل كذلك إنه اتفاق يلتزم بموجبه أحد الطرفين نهائيًا تجاه الطرف الآخر بإبرام عقد حددا معًا عناصره الأساسية، إذا ما أعلن هذا الأخير إرادته في إبرامه خلال مدة معينة.

وقد تناول القضاء في مصر تعريف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، باعتباره الصورة الأكثر شيوعًا للوعد بالتعاقد، حيث قضى بأنه عقد يتعهد بمقتضاه مالك الشيء ببيعه لشخص آخر إذا أبدى هذا الأخير رغبته في شرائه[4].

---

[1] في اللغة أيضًا ترد كلمة »**الوعد**«بمعنى الإخبار بوقوع أمر في المستقبل، فيقال: وعد الرجل أمرًا، أي تعهّد به أو منّاه به. ومن ثمّ ينصرف معنى كلمة الوعد في اللغة إلى حدوث شيء مستقبلي، وهو معنى قريب مما يقصده عقد الوعد بالتعاقد، أي إبرام عقد في المستقبل. وللمزيد حول معنى كلمة «وعد» في اللغة يُنظر إلى: مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، *القاموس المحيط*، بيروت – لبنان، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثامنة، 2002، ص 623؛ ومحمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، *مختار الصحاح*، بيروت – لبنان، دار الكتاب العربي، دون سنة طبع، ص 827.

[2] كما تناول بعض الفقهاء هذا الموضوع في إطار مصادر الالتزام، ومن ذلك: إسماعيل غانم، *النظرية العامة للالتزام – مصادر الالتزام*، القاهرة، مكتبة عبد الله وهبة، ص 16؛ ومحمد شريف أحمد، *مصادر الالتزام في القانون المدني – دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي*، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر، ص 36.

[3] محمد شريف أحمد، *المرجع السابق*، ص 36

[4] كذلك أشار محمود جمال الدين زكي إلى هذه المسألة في كتابه *الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري*، القاهرة، مطبعة جامعة القاهرة، الطبعة الثالثة، ص 116.

ومن خلال هذه التعريفات يتضح أنها تتفق جميعها على أن الوعد بالتعاقد هو عقد يهدف إلى إبرام عقد آخر في المستقبل خلال مدة محددة، فهو عقد تمهيدي يمهد للعقد النهائي المقصود من الوعد. ورغم أنه عقد كامل من حيث توافر الإيجاب والقبول، إلا أن محل هذا الإيجاب والقبول ينصرف إلى مجرد الوعد بإبرام العقد النهائي، لذلك يعد الوعد بالتعاقد مرحلة سابقة للعقد النهائي وخطوة تمهيدية نحوه[1].

وبناءً على ذلك يمكن تعريف الوعد بالتعاقد بأنه عقد يتعهد بموجبه أحد الطرفين، ويُسمى الواعد، بأن يبرم في المستقبل مع الطرف الآخر، ويُسمى الموعود له، عقدًا تم تحديد عناصره الجوهرية مسبقًا، متى أبدى الموعود له رغبته في التعاقد خلال مدة محددة، وقد يكون هذا التعهد متبادلًا بين الطرفين[2].

الفرع الثاني : خصائص الوعد بالتعاقد

يتصف الوعد بالتعاقد بعدة خصائص تستمد من طبيعته والغاية التي يرمي إليها؛ فهو عقد كامل، وعقد رضائي، وقد يكون ملزمًا لجانب واحد أو لجانبين، كما يُعد عقدًا مؤقتًا أو تمهيديًا. وفيما يلي عرض لأهم هذه الخصائص:

أولاً: الوعد بالتعاقد عقد تام:

لا يوجد خلاف في التشريعات المنظمة لأحكام الوعد بالتعاقد، ولا في الفقه والقضاء، على أن الوعد بالتعاقد يُعد عقدًا تامًا يقوم على توافق إرادتين: إيجاب يصدر من الواعد، وقبول من الموعود له. غير أن قبول الموعود له ينصرف في المرحلة الأولى إلى قبول الوعد ذاته، أما قبول العقد محل

[1] ومن جانب القضاء، قضت محكمة النقض في الطعن رقم 1742 لسنة 46 جلسة 1976/4/12، وهو ما أشار إليه سعيد شعلة في كتابه *قضاء النقض المدني في العقود*، الإسكندرية، منشأة المعارف، الجزء الأول، ص 221–222.

[2] كما تناول عبد الرزاق أحمد السنهوري الموضوع في كتابه *الوسيط في شرح القانون المدني الجديد*، القاهرة، مطبعة نهضة مصر، 2011، الجزء الأول، المجلد الأول (نظرية الالتزام بوجه عام – مصادر الالتزام)، ص 221.

الوعد، أي العقد النهائي،[1] فيتحقق في مرحلة لاحقة عندما يعلن الموعود له رغبته في التعاقد خلال المدة المحددة لذلك.

وبما أن الوعد بالتعاقد يُعد عقدًا، فإنه يتطلب لانعقاده توافر جميع أركان العقد العامة، وهي الرضا والمحل والسبب. وإلى جانب هذه الأركان العامة، يشترط القانون توافر عناصر خاصة لقيام عقد الوعد بالتعاقد، تتمثل في الاتفاق على المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، وتحديد المدة التي ينبغي إبرام العقد خلالها، فضلًا عن ضرورة مراعاة الشكلية إذا كان العقد الموعود به يتطلب شكلًا معينًا لصحته. وقد نصت المادة (71) من القانون المدني الجزائري على هذه الأحكام بقولها: 1- الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين، أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا حُددت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب أن يُبرم فيها3. 2- فإذا اشترط القانون للعقد استيفاء شكل معين، وجب مراعاة هذا الشكل أيضًا في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعدًا بإبرام هذا العقد[2]

وقد أكد القضاء كذلك الطبيعة العقدية للوعد بالتعاقد، حيث قضت محكمة النقض المصرية بأن الوعد بالبيع هو عقد لا بد فيه من إيجاب من الواعد وقبول من الموعود له، كما قررت في حكم

[1] محمود السيد عبد المعطي خيال، المرجع السابق، ص 14

[3] المادة 71 من القانون المدني الجزائري

[2] وتقابلها المادة (101) من القانون المدني المصري التي تنص على ما يلي:

1-الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين، أو أحدهما، بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عُيّنت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه خلالها.

2-وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، وجب مراعاة هذا الشكل أيضًا في الاتفاق الذي يتضمن وعدًا بإبرام هذا العقد.

آخر أن الوعد بالبيع عقد يتعهد بمقتضاه صاحب الشيء ببيعه لشخص آخر إذا أبدى رغبته في شرائه[1].

ثانيًا: الوعد بالتعاقد عقد مؤقت

سبق أن أوضحنا أن الوعد بالتعاقد عقد قائم بذاته، غير أنه ليس العقد النهائي المقصود، بل يُعد وسيلة تمهيدية لإبرام ذلك العقد. فهو من العقود التمهيدية التي تهدف إلى الوصول إلى عقد آخر مستقل عنه في طبيعته. فالوعد بالإيجار لا يُعد عقد إيجار، كما أن الوعد بالبيع لا يُعد عقد بيع.

ويمتد وجود عقد الوعد بالتعاقد من لحظة إبرامه إلى غاية إبرام العقد النهائي، ولذلك يُعد مرحلة وسطى بين الإيجاب والعقد النهائي. فمثلًا، إذا اتفق مالك دار مع شخص آخر على أن يبيعها له إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة محددة، فإن هذا الاتفاق يتجاوز مجرد الإيجاب لأنه اقترن بقبول من الموعود له فأصبح عقدًا، لكنه في الوقت نفسه لا يصل إلى مرتبة العقد النهائي لأنه لا ينصب على البيع ذاته، بل على الوعد بإبرامه في المستقبل.

ومن ثم فإن الوعد بالتعاقد لا ينشئ علاقات قانونية نهائية، بل تنتهي الآثار التي يرتبها بإبرام العقد الموعود به. ولذلك فهو عقد مؤقت بطبيعته، ولا يمثل سوى مرحلة من مراحل تكوين العقد النهائي، وتكمن وظيفته الأساسية في التمهيد لإبرام ذلك العقد[2].

---

[1] محكمة النقض، الطعن رقم 636 لسنة 21 ق، جلسة 1953/2/12، مجموعة أحكام محكمة النقض، المكتب الفني، السنة 4، رقم 611، ص 1328. و محكمة النقض، الطعن رقم 1742 لسنة 46 ق، جلسة 1976/4/12، مجموعة أحكام محكمة النقض، المكتب الفني، السنة 27، رقم 162، ص 647

[2] محمود عبد الحكم، الوعد بالتعاقد: دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة – كلية الحقوق، سنة 2002، العدد 62، ص 413.و عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي،

ثالثًا: الوعد بالتعاقد عقد رضائي

يُعد الوعد بالتعاقد، شأنه شأن سائر العقود، عقدًا رضائيًا في الأصل؛ إذ يكفي لانعقاده توافر إرادتين هما إرادة الواعد وإرادة الموعود له، مع تطابقهما، دون اشتراط شكل معين. غير أن المشرّع أورد استثناءً على هذا الأصل، حيث نصت الفقرة (2) من المادة (71) من القانون المدني على أنه :إذا اشترط القانون للعقد استيفاء شكل معين، وجب مراعاة هذا الشكل أيضًا في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعدًا بإبرام هذا العقد.

وبناءً على ذلك، إذا كان العقد الموعود بإبرامه عقدًا شكليًا، فإن القانون يوجب مراعاة هذه الشكلية عند إبرام الوعد به. فمثلًا، عقد بيع العقار يُعد من العقود الشكلية، ولذلك يجب أن يتضمن الوعد ببيع العقار الشكل الذي فرضه القانون، وهو التسجيل على حسب العقد لدى إدارة التسجيل بالحفظ العقاري. وسيتم التطرق إلى مسألة الشكلية بمزيد من التفصيل في الفصل القادم عند الحديث عن انعقاد عقد الوعد باعتبارها أحد أركانه الخاصة.

رابعًا: الوعد بالتعاقد عقد ملزم لجانب واحد أو لجانبين

قد ينشئ عقد الوعد بالتعاقد التزامًا في ذمة أحد طرفيه دون أن يرتب التزامًا على الطرف الآخر، وفي هذه الحالة يكون وعدًا ملزمًا لجانب واحد. أما إذا رتب التزامات متبادلة في ذمة الطرفين، فإنه يكون وعدًا ملزمًا لجانبين. غير أن هذه المسألة لم تكن محل اتفاق بسيط، بل أثارت نقاشًا واسعًا في الفقه.

الجزء الأول، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة 1960، فقرة 23، ص 600. و محمود السيد عبد المعطي خيال، المرجع السابق، ص18

فقد ذهب بعض الفقهاء إلى أن الوعد بالتعاقد لا يكون إلا ملزمًا لجانب واحد،[1] ورفضوا فكرة الوعد المتبادل. في المقابل، يرى فريق آخر إمكانية أن يكون الوعد بالتعاقد ملزمًا للجانبين، إلى جانب كونه ملزمًا لجانب واحد. فعلى سبيل المثال، إذا وعد مالك الشيء شخصًا ببيعه له متى أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال مدة محددة، فإن الالتزام بالبيع يقع على عاتق الواعد وحده، في حين لا يلتزم الطرف الآخر بالشراء، وهو ما يُعد وعدًا بالبيع ملزمًا لجانب واحد. وقد يوجد أيضًا وعد بالشراء يلتزم فيه المشتري بالشراء إذا أبدى البائع رغبته في البيع.

غير أن الخلاف ظهر بوضوح حول إمكانية وجود وعد متبادل بالتعاقد، بحيث يلتزم كل من الطرفين تجاه الآخر؛ كأن يلتزم البائع بالبيع إذا أبدى المشتري رغبته في الشراء، ويلتزم المشتري في الوقت نفسه بالشراء إذا أبدى البائع رغبته في البيع. فهناك من يرى أن هذه الحالة تتضمن عقدين مستقلين: أحدهما وعد بالبيع والآخر وعد بالشراء، وكل منهما ملزم لجانب واحد رغم تعلقهما بموضوع واحد، لأن ذلك لا يمنع من استقلال كل عقد عن الآخر.[2] بينما يرى اتجاه آخر أن هذا الوعد المتبادل بالبيع والشراء يُعد في حقيقته بيعًا تامًا، استنادًا إلى التزام البائع بالبيع والتزام المشتري بالشراء، مما يترتب عليه جميع الآثار القانونية التي تترتب على عقد البيع. وقد أخذت محكمة

---

[1] ومن أصحاب هذا الاتجاه عبد الفتاح عبد الباقي، إذ انتقد نص المادة (101) من القانون المدني المصري التي ورد فيها : *الاتفاق الذي يتعهد به كلا المتعاقدين أو أحدهما* ، ويرى أن هذا النص لم يكن موفقًا، لأن الوعد بالعقد، بمعناه القانوني الصحيح وبأركانه التي يتطلبها القانون، لا يمكن أن يكون إلا التزامًا يصدر من طرف واحد هو الواعد، بينما يظل الطرف الآخر مجرد موعود له. وبذلك فإن عقد الوعد يُعد عقدًا ملزمًا لجانب واحد، ولا يمكن اعتباره ملزمًا للجانبين.

عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني المصري: نظرية العقد والإرادة المنفردة – دراسة معمقة مقارنة بالفقه الإسلامي، الكتاب الأول، القاهرة، 1974، فقرة 70، ص 186 ، ومن أنصار هذا الاتجاه أيضًا محمود جمال الدين زكي، حيث يرى أن الوعد بالعقد يكون بالضرورة ملزمًا لجانب واحد، أما ما يُسمى بالوعد الملزم للجانبين فهو في حقيقته عقد أُرجئ تنفيذه باتفاق طرفيه لمدة معينة لسبب أو لآخر، وبالتالي لا يمكن اعتباره وعدًا، لأن العقد الذي يُلزم طرفيه منذ إبرامه لا يُعد وعدًا بالمعنى القانوني الدقيق.

محمود جمال الدين زكي، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، ط6، 1987، دون دار نشر، فقرة 31، ص 114–112

[2] وانظر كذلك: سعيد السيد قنديل، الوعد بالعقد بين اجتهاد الفقه وتطويع القضاء، الإسكندرية، مطبعة دار الجامعة الجديدة، 2014، ص 14

النقض المصرية بهذا الرأي، إذ قضت بأن الوعد المتبادل بالبيع من جانب والشراء من جانب آخر يُعد بيعًا تامًا ملزمًا للطرفين تترتب عليه جميع آثار البيع[1].

ومع ذلك، يذهب رأي ثالث إلى التمييز بين الوعد الملزم للجانبين والعقد النهائي نفسه، إذ إن التزام كل من الطرفين تجاه الآخر لا يعني بالضرورة أن العقد الموعود به قد أصبح نهائيًا، لأنه إذا لم يُبدِ الطرفان رغبتهما في إبرام العقد خلال المدة المحددة سقط الوعد. كما أن اتفاقهما على إمكانية إظهار هذه الرغبة يدل على أنهما لم يقصدا جعل العقد نهائيًا منذ البداية[2].

وقد انعكس هذا الخلاف الفقهي على التشريعات المختلفة؛ فبعضها أقر بوجود الوعد الملزم لجانب واحد والوعد الملزم لجانبين، كما هو الحال في القانون المدني العراقي في المادة (61)، وكذلك القانون المدني المصري في المادة (102). في حين أن تشريعات أخرى اقتصرت على الاعتراف بالوعد الملزم لجانب واحد، كما في القانون المدني الكويتي،3 وكذلك في القانون الفرنسي بعد تعديل القانون المدني الصادر سنة 2016[4].

المطلب الثاني : تميزه عن النظم المشابهة له

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (العقود التي ترد على الملكية: البيع والمقايضة)، فقرة 66، ص 86

[2] محكمة النقض، الطعن رقم 418 لسنة 63 ق، جلسة 1995/6/22، مجموعة أحكام محكمة النقض، المكتب الفني، ج2، ق128، ص 1010؛ عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول في مصادر الالتزام، بغداد، المكتبة القانونية، 2018، ص 38.

[3] كما نصت المادة (82) من القانون المدني الكويتي على أن : الاتفاق الذي يعد بموجبه أحد طرفيه أن يبرم، لصالح الطرف الآخر، عقدًا معينًا، لا ينعقد إلا إذا عُينت فيه المسائل الجوهرية للعقد الموعود بإبرامه، والمدة التي يجب أن يُبرم خلالها، وذلك دون إخلال بما تقضي به المادة 36

[4] وكذلك نصت المادة (1134) المستحدثة بموجب مرسوم التعديل رقم 131 لسنة 2016 في القانون المدني الفرنسي على أن : الوعد من جانب واحد هو العقد الذي يمنح بموجبه أحد الأطراف، وهو الواعد، للطرف الآخر، وهو المستفيد، خيار إبرام عقد حُددت عناصره الجوهرية، بحيث لا ينقص لإنشاء العقد سوى رضا المستفيد.

يقتضي فهم الوعد بالتعاقد تحديد مركزه القانوني بدقة من خلال مقارنته ببعض النظم القانونية التي قد تتشابه معه في الشكل أو المضمون، إلا أنها تختلف عنه في الآثار والطبيعة. وفي هذا السياق، سيتم التطرق إلى تمييزه عن الإيجاب الملزم، والمفاوضات العقدية.

الفرع الأول : تمييز الوعد بالتعاقد عن الإيجاب الملزم

من المعلوم أن الإيجاب هو التعبير الجازم عن إرادة شخص يتوجه بها إلى شخص آخر عارضًا عليه التعاقد وفق أسس محددة[1]. ويكون الإيجاب ملزمًا إذا اقترن بمدة محددة يُمنح خلالها من وُجِّه إليه الإيجاب فرصة القبول أو الرفض.[2] وقد نصت المادة (74) من القانون المدني العراقي على أنه إذا حدد الموجب ميعادًا للقبول التزم بإيجابه إلى أن ينقضي هذا الميعاد وبذلك فإن الإيجاب يُعد عملًا انفراديًا محضًا، ويستند التزام الموجب بالبقاء على إيجابه إلى الإرادة المنفردة وفقًا لما يقرره القانون[3].

أما الوعد بالتعاقد فلا يُعد عملًا انفراديًا، بل هو اتفاق كامل قائم بذاته، نشأ عن توافق إرادتين وترتب عليه التزامات متبادلة. ولذلك فإن أساس التزام الواعد بالبقاء على وعده خلال المدة المحددة للموعود له هو عقد الوعد بالتعاقد نفسه. ويترتب على هذا الاختلاف في مصدر الالتزام اختلاف في نوع المسؤولية المترتبة على الإخلال به؛ فإذا أخلّ الموجب بالتزامه بالبقاء على إيجابه قامت مسؤوليته التقصيرية، لأنه يُعد خطأ وقع في المرحلة السابقة لإبرام العقد. أما إذا أخلّ الواعد بوعده، فإن مسؤوليته تكون عقدية، لأنها ناتجة عن الإخلال بالتزام تعاقدي مصدره عقد الوعد، وهو التزامه بالبقاء على وعده طوال مدة الوعد[4].

---

[1] عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، الرمجع السابق، ص 18.

[2] Alex Weill ،**op. cit** N 107 –P 110

[3] سعيد السيد قنديل، المرجع السابق، ص 46، عبد المجيد الحكيم، المرجع السابق، ص 86.

[4]

وهناك فرق آخر بين الوعد بالتعاقد والإيجاب الملزم يتعلق بأثر الوفاة أو فقدان الأهلية خلال مدة بقاء الإيجاب أو الوعد قائمًا. فإذا توفي الموجب أو من وُجِّه إليه الإيجاب، أو فقد أحدهما أهليته، سقط الإيجاب؛ لأن وفاة الموجب تحول دون علمه بقبول الطرف الآخر، كما أن وفاة من وُجِّه إليه الإيجاب تعني عدم وجود من يصدر عنه القبول، وبالتالي لا ينعقد العقد في كلتا الحالتين. ومن المقرر أن التعبير عن الإرادة لا ينتج أثره إلا إذا اتصل بعلم من وُجِّه إليه، وهو ما نصت عليه المادة (91) من القانون المدني المصري بقولها : ينتج التعبير عن الإرادة أثره في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وُجِّه إليه، ويُعد وصول التعبير قرينة على العلم ما لم يقم الدليل على عكس ذلك. ولا يوجد نص مماثل في القانون المدني العراقي، إذ اكتفى المشرع بالقواعد العامة التي تؤدي إلى النتيجة نفسها[1].

أما في الوعد بالتعاقد، فإن وفاة الواعد أو الموعود له، أو فقدان أحدهما الأهلية، لا يؤثر في قيام الوعد؛ إذ ينتقل الحق في قبول الوعد إلى ورثة الموعود له، كما ينتقل التزام الواعد إلى ورثته[2].

الفرع الثاني : تمييز الوعد بالتعاقد عن المفاوضات العقدية

قد يتم إبرام العقد مباشرةً عندما يصدر إيجاب من أحد الأطراف يقابله قبول من الطرف الآخر، فتتطابق الإرادتان وينعقد العقد.

---

[1] عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، المرجع السابق، ص 48.

[2] نصت المادة 86 من القانون المدني الكويتي على الأحكام التالية: إذا وعد شخص بإبرام عقد معين، قام هذا العقد إذا ارتضاه الموعود له، واتصل رضاؤه بعلم الواعد، خلال المدة المحددة لبقاء الوعد . ولا يحول موت الواعد أو فقد أهليته دون قيام العقد الموعود بإبرامه إذا تم الرضاء به وفقًا للفقرة الأولى .وإذا مات الموعود له، انتقل خيار قبول العقد الموعود بإبرامه إلى خلفائه، ما لم تكن شخصية الموعود له محل اعتبار في الوعد

غير أن هذه الصورة ليست هي الأكثر شيوعًا في الواقع العملي، إذ إن كثيرًا من العقود يسبقها تمهيد يتمثل في مرحلة يتبادل فيها الأطراف وجهات النظر حول موضوع العقد، ويعرضون نقاط الاتفاق والاختلاف المتعلقة ببنوده، ويتبادلون الأفكار والتصورات بشأنه وأفضل السبل لتنفيذه. وقد يكون ذلك ضروريًا لأن كل طرف قد لا يكون على دراية كاملة بملابسات العقد إذا وضع تصورًا منفردًا له، بينما تسهم اللقاءات وتبادل الآراء والمقترحات في تقديم صورة أوضح عن العقد ومستقبله

وتزداد أهمية هذه المرحلة في العقود الكبيرة التي تتسم بارتفاع تكاليفها وطول مدة تنفيذها، كما قد تعكس رغبة الأطراف في تكوين تصور متكامل عن العقد ومعرفة إمكانات كل طرف لتنفيذه قبل اتخاذ القرار النهائي بالمضي في التعاقد أو العدول عنه في مرحلة مبكرة. ويُعد هذا المسلك محمودًا، لأن التروي حتى تتضح نتائج المفاوضات ثم إبرام عقد محدد المعالم أفضل من التعجل

في إبرام عقد قد يكون سببًا للنزاع لاحقًا.[1] وتُعرف هذه المرحلة بمرحلة المفاوضات، وهي تسبق إبرام العقد النهائي.

وقد عُرفت المفاوضات بأنها قيام أطراف العلاقة العقدية المستقبلية بتبادل الاقتراحات والمساومات والدراسات والتقارير الفنية والاستشارات القانونية، ومناقشة المقترحات التي يضعها أحدهما أو كلاهما، حتى يكون كل طرف على بينة مما يقدم عليه، وللوصول إلى أفضل النتائج التي تحقق مصالحهما وتحدد الحقوق والالتزامات المترتبة على الاتفاق. كما عُرفت أيضًا بأنها تبادل وجهات النظر والمشاورات والمقترحات والدراسات الفنية والقانونية بين أطراف العقد بقصد إزالة الخلافات والوصول إلى إبرام العقد النهائي وتحديد ما يترتب عليه من حقوق والتزامات، سواء ما تعلق منها بفترة المفاوضات نفسها أو بالعقد المزمع إبرامه.

[1] سعد حسين الحلبوسي، التفاوض في العقود عبر شبكة الإنترنت بين القواعد العامة في نظرية الالتزام والضرورات العملية، الطبعة الأولى، 2004، ص 6 .يونس صلاح الدين علي، العقود التمهيدية: دراسة تحليلية مقارنة، مصر، دار الكتب القانونية، 2010، ص 23

وتُعد المفاوضات المرحلة الأولى التي يبدأ فيها أطراف العلاقة العقدية التفكير الجدي الذي يدل على نية حقيقية للوصول إلى العقد المنشود. ومع ذلك، فإن المفاوضات في حد ذاتها لا تنشئ روابط عقدية بين الأطراف، بل تعد مجرد عمل مادي يقوم به طرفا التعاقد. وقد أكدت محكمة النقض المصرية ذلك حين قررت أن المفاوضات لا تعدو أن تكون عملاً ماديًا لا يترتب عليه بذاته أثر قانوني. ولذلك فهي لا ترقى إلى مرتبة التصرف القانوني، ولا يُعد الدخول في المفاوضات عقدًا ملزمًا، ويجوز لأي من الأطراف إنهاؤها دون أن تترتب عليه مسؤولية، إلا إذا اقترن العدول عنها بخطأ من جانبه[1].

وبعد هذا العرض الموجز للمفاوضات التي تسبق إبرام العقد، يمكن تمييزها عن الوعد بالتعاقد. فكلاهما يمثل مرحلة سابقة تمهد لإبرام العقد النهائي، غير أن الوعد بالتعاقد يُعد عقدًا كاملًا قائمًا بذاته، بينما تمثل المفاوضات نظامًا قانونيًا مستقلاً تستمد قواعده من التشريعات إذا نظمت أحكامه

بنصوص خاصة، أو من القضاء عند غياب التنظيم التشريعي، استنادًا إلى مبدأ حسن النية الذي يجب مراعاته في مرحلة التفاوض كما هو الحال في مرحلة تنفيذ العقد[2].

كما يختلفان أيضًا في أن الوعد بالتعاقد يمثل مرحلة متقدمة في طريق إبرام العقد النهائي؛ إذ يكون الأطراف قد استكملوا الجوانب التمهيدية واتفقوا على المسائل الجوهرية للعقد والمدة التي يجب خلالها إبداء الرغبة في إبرامه، ولم يبقَ سوى إعلان هذه الرغبة في الموعد المحدد ليتم انعقاد العقد النهائي. أما المفاوضات فهي مرحلة إعداد وصياغة للإيجاب والقبول، أي مرحلة التحضير لهما، ولذلك يكون الوعد بالتعاقد أقرب إلى إبرام العقد النهائي من مرحلة المفاوضات.

[1] محمد قنديل، المرجع السابق، ص 21.

[2] أصبح مبدأ حسن النية التزامًا عامًا بموجب تعديل القانون المدني الفرنسي بموجب المرسوم التشريعي رقم 161 لسنة 2013، ليصبح شاملاً لكل مراحل العقد بدءًا من المفاوضات التمهيدية وحتى إبرامه وتنفيذه. وقد نصت المادة 1104 الجديدة على: "يجب أن يتم بحسن نية كل من التفاوض على العقود وإبرامها وتنفيذها"، والتي حلت محل المادة 1164 التي كانت تحدد المبدأ في مرحلة تنفيذ العقد فقط، ويعد هذا الحكم من النظام العام

وبما أن الوعد بالتعاقد عقد، فإن الإخلال به يؤدي إلى قيام المسؤولية العقدية في جانب الطرف المخل، وهو الواعد. أما إنهاء المفاوضات فلا يترتب عليه إلا مسؤولية تقصيرية[1] إذا اقترن بواقعة مستقلة عن مجرد العدول وتُعد خطأً من جانب من أنهى المفاوضات، نتيجة الإخلال بالتزام عام يفرض مراعاة حسن النية في المرحلة السابقة لإبرام العقد[2].

ومن ناحية أخرى، قد يكون هناك مجال للتنفيذ الجبري في الوعد بالتعاقد، كما في حالة صدور حكم قضائي يقوم مقام العقد، مثل الوعد ببيع عقار. أما في مجال المفاوضات فلا مجال لذلك،[3] إذ لا يمكن إحلال إرادة القاضي محل إرادة أحد أطراف التفاوض وإبرام العقد نيابة عنه. وقد أكدت محكمة النقض المصرية هذا المعنى حين قررت أن مشروع عقد البيع لا يكون ملزمًا لأي من الطرفين، ويجوز لكل منهما الامتناع عن إبرام العقد دون أن يتمكن الطرف الآخر من إجباره قضائيًا على ذلك. كما أنه من غير المعقول أن تتولى المحكمة تعيين من يمثل الطرف الذي أنهى

المفاوضات للتفاوض على عقد لم يقبل به أصلًا، حتى ولو كانت المفاوضات قد وصلت إلى مرحلة متقدمة يمكن معها إبرام العقد[4].

الفرع الثالث : تمييز الوعد بالتعاقد عن العقد الابتدائي

يُعرَّف الوعد بالتعاقد بأنه عقد ينشأ بتلاقي إرادتين، هما إيجاب الواعد وقبول الموعود له. ويُعد من العقود التمهيدية التي يُقصد بها الإعداد لإبرام عقد آخر في المستقبل، هو العقد الموعود به أو العقد النهائي. أما العقد الابتدائي[5] فهو عقد كامل ونهائي في ذاته، وهو العقد الذي اتجهت إرادة

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، الجزء الأول، المجلد الأول (مصادر الالتزام)، ف 100، ص 207.

[2] ثناء جودة محمد قنديل، المرجع السابق، ص 31.

[3] سعيد السيد قنديل، المرجع السابق، ص 67.

[4] محكمة النقض، الطعن رقم 384 لسنة 1، 23 / 12، ج 2، ق 266، ص 1975 .و سعيد السيد قنديل، المرجع السابق، ص87

[5] نظم القانون المدني الكويتي مسألة **العقد الابتدائي** في المادتين 80 و81، وجاءت نصوصهما كما يلي:

المتعاقدين إلى إبرامه ابتداءً وانتهاءً. ومن ثم فإن وصف العقد بأنه "ابتدائي" لا يتعلق بجوهر العقد ذاته، بل بالمظهر الخارجي الذي يظهر به، إذ قد يتغير هذا المظهر لاحقًا ليأخذ صورة العقد النهائي.

وقد ظهر العقد الابتدائي نتيجة لضرورات قانونية، خاصة في التصرفات الواردة على العقار، حيث يتطلب نقل الملكية أو غيرها من الحقوق العينية تسجيل التصرف في السجل المختص. فبيع العقار أو هبته مثلًا لا يكفي وحده لنقل الملكية ما لم يتم تسجيله. لذلك قد يفضل المشتري التريث قبل إبرام العقد النهائي إلى حين تدبير ثمن الصفقة أو التأكد من خلو العقار من حقوق للغير. فإذا اطمأن إلى ذلك، استُبدل العقد الابتدائي بالعقد النهائي. كما تتضح أهمية العقد الابتدائي عندما يتطلب إبرام العقد النهائي إجراءات تستغرق وقتًا، مثل إعداد المستندات اللازمة للتسجيل أو الحصول على إذن من المحكمة إذا كان أحد المتعاقدين قاصرًا.[1] وفي هذه الحالة يلجأ الطرفان إلى تحرير عقد أولي انتظارًا لإعادة تحريره في صورة عقد نهائي.

وعلى هذا الأساس، فإن وصف العقد بأنه ابتدائي أو نهائي لا يمس التصرف القانوني ذاته، وإنما يتعلق بالمحرر الذي صيغ به العقد. ومع ذلك، إذا طرأ تغيير في شروط العقد النهائي يختلف عما ورد في العقد الابتدائي، فإن العبرة تكون بالعقد النهائي باعتباره اتفاقًا لاحقًا ينسخ الاتفاق

المادة 80: إذا اقتضى العقد أن يُبرم مرة ثانية أو في صورة أخرى، وجب على كل من طرفيه إبرامه بوضعه النهائي في الموعد الذي يحدده العقد الابتدائي، وإذا لم يُحدد موعد، فيجب إبرامه خلال مدة معقولة . ويُبرم العقد النهائي بنفس شروط العقد الابتدائي، ما لم يتفق الطرفان على إجراء تعديل فيه، أو إذا كان التعديل مما تستوجبه طبيعة المعاملة أو ظروف الحال .

المادة 81: إذا أخل أحد طرفي العقد الابتدائي بالتزامه بإبرام العقد النهائي، كان للطرف الآخر، إذا لم يكن مخلاً بالتزاماته، أن يطلب الحكم بصحة العقد الابتدائي ونفاذه . ويقوم الحكم بصحة العقد الابتدائي ونفاذه مقام العقد النهائي، وذلك دون الإخلال بما قد يقتضيه القانون من إجراءات لشهر العقد إذا كان لشهره مقتضٍ . وقد أوضح ثناء جودة محمد قنديل، في المصدر السابق، أن هذه المواد تهدف إلى ضمان استقرار الالتزامات التمهيدية وتحويل العقد الابتدائي إلى عقد نافذ بشكل فعلي عند إخلال أحد الأطراف بالتزاماته.

[1] يونس صلاح الدين، المرجع السابق، ص 406. و عبد الودود يحيى، *الموجز في النظرية العامة للالتزامات – القسم الأول: مصادر الالتزام*، دار النهضة العربية، 1992، ص 24.

السابق.[1] وقد قضت محكمة النقض في مصر بأن وصف العقد بأنه "ابتدائي" جرى العرف على إطلاقه على عقود البيع التي لم تُستوفَ فيها إجراءات التسجيل، وهذا الوصف لا يمنع من اعتبار البيع باتًا وملزمًا متى دلت صياغته على التزام كل من الطرفين التزامًا نهائيًا لا يقبل العدول.

ومن خلال ما سبق يتضح أن العقد الابتدائي عقد كامل توافرت فيه أركان العقد من إيجاب وقبول ومحل وسبب، وهو وإن كان يمهد لإبرام عقد نهائي في صورته الشكلية، إلا أنه يرتب آثاره القانونية منذ لحظة انعقاده. وهذا يجعله قريبًا من الوعد بالتعاقد، غير أن التشابه بينهما لا يلغي الفروق الجوهرية بينهما. فالوعد بالتعاقد لا ينتج آثاره فورًا، وإنما تتوقف آثاره على إعلان الموعود له رغبته في إبرام العقد النهائي. ففي الوعد بالبيع مثلًا لا يلتزم البائع فورًا بنقل الملكية، ولا يلتزم المشتري بدفع الثمن، وإنما يقتصر أثر الوعد على التزام الطرفين بإبرام عقد البيع النهائي في المستقبل.

أما العقد الابتدائي فهو عقد تام تترتب عليه جميع آثار العقد المقصود، فمثلاً في عقد البيع تنشأ التزامات البائع والمشتري كاملة، باستثناء حالة بيع العقار حيث لا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل.[2] كما أن الوعد بالتعاقد يمثل مرحلة وسطى بين الإيجاب والعقد النهائي؛ فهو أكثر من مجرد إيجاب لأنه اقترن بالقبول، ولكنه أقل من العقد النهائي لأن إرادتي الطرفين فيه تنصرفان فقط إلى الالتزام بإبرام العقد في المستقبل. في حين أن العقد الابتدائي هو العقد الذي قصده المتعاقدان بذاته، وتترتب عليه آثاره كاملة، عدا ما يتوقف منها على إجراء معين كالتسجيل في نقل ملكية العقار.

ويُذكر أن المادة (91) من القانون المدني العراقي في فقرتها الأولى نصت على أن": الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين، أو أحدهما، بإبرام عقد معين في المستقبل"...، وقد أثار استعمال لفظ " الابتدائي" في هذا النص بعض اللبس، إذ أدى إلى الخلط بين مفهوم الوعد بالتعاقد ومفهوم العقد الابتدائي، حتى إن بعض الفقه العراقي تناول المصطلحين على أنهما مترادفان.

---

[1] جميل الشرقاوي، *شرح العقود المدنية: البيع والمقايضة*، القاهرة، دار النهضة العربية، 1991، ص 76.

[2] سليمان مرقس، *الوافي في شرح القانون المدني – الجزء 2، المجلد الأول: نظرية العقد والإرادة المنفردة*، المرجع السابق، ف 111، ص 208.

غير أن التمييز بينهما واضح؛ فالعقد الابتدائي عقد كامل تترتب آثاره منذ انعقاده، باستثناء ما يتوقف منها على إجراء لاحق كالتسجيل في بيع العقار[1]، بينما الوعد بالتعاقد لا تنشأ عنه الالتزامات التي يترتب عليها العقد النهائي إلا بعد إبداء الرغبة في إبرامه.

ومن الجدير بالإشارة أن لفظ "الابتدائي" الوارد في المادة (61)[2] من القانون المدني العراقي كان موجودًا أيضًا في مشروع القانون المدني المصري في المادة التي أصبحت لاحقًا المادة (101)، إلا أنه حُذف عند مناقشة المشروع في مجلس الشيوخ المصري لتفادي ما قد يثيره من لبس، لأن العمل جرى على اعتبار العقود الابتدائية عقودًا نهائية في حقيقتها[3].

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للوعد بالتعاقد

تتمثل الطبيعة القانونية للوعد بالتعاقد في كونه عقدًا تمهيديًا أو تحضيريًا يهدف إلى التمهيد لإبرام العقد النهائي في المستقبل، دون أن يُعد عقدًا نهائيًا كامل الأركان. فهو يشغل مركزًا وسطًا بين الإيجاب والعقد النهائي؛ إذ يفوق الإيجاب الذي يعد مجرد تعبير عن إرادة منفردة للموجب وفقًا للمادة (63)[4] من القانون المدني الجزائري، لأنه يقوم على التقاء إرادة الواعد مع إرادة الموعود له. ومع ذلك، يظل أقل مرتبة من العقد النهائي المقصود، لأنه لا ينشئ الالتزام النهائي مباشرة، بل يمهد له فقط إلى أن يعلن الموعود له رغبته في التعاقد طبقًا لأحكام المادة (71)[5] من القانون المدني الجزائري[6].

---

[1] حول الحكم في القانون المصري: لا يشترط التسجيل في دائرة الشهر العقاري لانعقاد عقد بيع العقار، فالعقد صحيح حتى وإن لم يُسجّل، بينما التسجيل شرط لانتقال الملكية؛ أما في القانون العراقي، فالقرار يختلف إذ أن العقد لا ينعقد إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري، وبالتالي يكون العقد قبل التسجيل باطلاً.

[2] المادة 61 ، قانون العراقي

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني الجديد – الجزء الأول، المجلد الأول: مصادر الالتزام*، المرجع السابق، ص 221.

[4] أنظر المادة 63 ، قانون المدني الجزائري

[5] أنظر المادة 71 ، قانون المدني الجزائري

[6] **العربي بلحاج**، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: المرجع السابق، ص209

وبناءً على ذلك، فإن العقد النهائي الموعود بإبرامه في المستقبل لا يقوم قانونًا إلا إذا صدر قبول الموعود له واتصل هذا القبول بالواعد خلال المدة المحددة لبقاء الوعد. فإذا تحقق ذلك، اكتسب الوعد قيمته القانونية وترتب عليه قيام العقد المقصود، أما إذا انقضت المدة دون إعلان القبول، فإن الوعد يسقط تلقائيًا وتبرأ ذمة الواعد منه. وغالبًا ما يظهر الوعد بالتعاقد في مرحلة المفاوضات السابقة لإبرام العقد النهائي، وهي مرحلة استكشافية يسودها تبادل المقترحات والمناقشات بين الأطراف من أجل تحديد عناصر التعاقد المرتقب وشروطه وإمكانية الوصول إلى اتفاق متوازن وقابل للتنفيذ يحقق مصلحة الطرفين[1].

الفرع الأول: الوعد بالتعاقد إيجاب لإبرام عقد أصلي

سبق أن بيّنا عند تعريف الوعد بالتعاقد أنه عقد تحضيري يهدف إلى تمهيد إبرام العقد الأصلي في المستقبل. والعقد بصفة عامة يستلزم توافق إرادتين: الأولى تسمى الإيجاب والثانية القبول. وقد اعتبر بعض الفقهاء الوعد بالتعاقد بمثابة إيجاب من جانب الواعد، يلتزم فيه بإبرام العقد الموعود به، شريطة أن يتضمن الإيجاب العناصر اللازمة، مثل تحديد المسائل الجوهرية للعقد، والمدة المحددة لإبرامه، وأهلية الأطراف، وسلامة الرضا من العيوب، والشكل إذا استلزمه القانون.

ويعتبر القبول في هذا الإطار ظهور رغبة الموعود له في إبرام العقد الموعود به، أو استيفاء الإجراءات المطلوبة، أو حلول المدة المحددة لإبرام العقد النهائي، وعند تحقق ذلك ينعقد العقد الأصلي دون حاجة لإيجاب أو قبول جديدين. غير أن الملاحظة الدقيقة تشير إلى أن الوعد بالتعاقد ليس مجرد إيجاب، بل هو عقد قائم بذاته، يختلف مضمونه عن مضمون العقد الموعود به. فمثلًا، الوعد بالبيع يترتب عليه التزام الواعد بإبرام عقد البيع إذا أبدى الموعود له رغبته، لكنه لا ينقل الملكية مباشرة.

[1] **العربي بلحاج**، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: المرجع السابق نفسه، ص209

وعليه، يمكن القول إن الإيجاب هو مجرد تعبير عن إرادة بالاتفاق، يُعرض على الطرف الآخر ويكتسب أثره عند وصوله إليه، مع توافر المسائل الجوهرية وأن يكون باتًا وغير معلق على شرط. أما الوعد بالتعاقد، فهو عقد ينعقد بإرادتين، ويعد تمهيدًا لإحداث عقد مستقبل بمجرد إفصاح الطرف الموعود له عن رغبته في التعاقد[1].

الفرع الثاني : الوعد بالتعاقد عقد ابتدائي

يرى فريق من الفقه، على رأسهم د. السنهوري ود. أبو ستيت، أن الوعد بالتعاقد الملزم للجانبين لا يختلف عن العقد الابتدائي، فكلاهما يعتبر تصرفًا نهائيًا ملزمًا للجانبين، ويترتب عليه كل آثار العقد النهائي، مع استثناء بعض النتائج المؤجلة مثل انتقال الملكية في بيع العقارات إلى حين التسجيل. وعادةً ما يُحرر عقد ابتدائي في المعاملات العقارية لتوثيق التزام الأطراف، ولإتاحة مهلة للمشتري لتجهيز الثمن وللبائع لتحضير سندات الملكية. ويمكن القول إن العقد الابتدائي يتميز بكونه التزامًا معلقًا على شرط لاحق، وهو التصديق عليه بإجراءات مستقبلية لإتمام العقد النهائي.

ويعتبر العقد الابتدائي تمهيديًا بطبيعته حين يقوم الأطراف بإعداد العقد النهائي، إلا أنه إذا نشأت خلافات ولجأ الأطراف للقضاء، فإنه يفقد طابعه التمهيدي ويصبح عقدًا باتًا ونافذًا، يلتزم به القاضي ويلزم الأطراف بتنفيذه، بحيث يُعتمد على حكم صحة العقد الابتدائي ونفاذه مقام العقد النهائي[2].

الفرع الثالث: الوعد بالتعاقد عقد معلق على شرط

[1] **مروان عضيد، عزة أحمد**، "الوعد بالتعاقد وتطبيقاته في القانون المدني العراقي: دراسة قانونية مقارنة"، مجلة آفاق للعلوم، العدد 04، 2020، ص 52.

[2] **مروان عضيد، عزة أحمد**، المرجع السابق نفسه ، ص 53.

الشرط في القانون هو حدث مستقبلي غير محقق يُعلق عليه نشوء الالتزام أو زواله، ويؤثر في آثار الالتزام وطبيعته، إذ يضفي طابع الشك على حقوق الأطراف إلى حين تحقق الشرط. ويقسم الشرط إلى شرط واقف، حيث ينشأ الالتزام بتحققه، وشرط فاسخ، حيث يزول الالتزام بتحققه.

وعند دراسة الوعد بالتعاقد، لم يرد في الفقه رأي عام يعتبره عقدًا معلقًا على شرط، إلا أن أغلب الفقهاء يصفون الوعد بالبيع، وهو أحد تطبيقات الوعد بالتعاقد، بأنه عقد معلق على شرط واقف يتمثل في ممارسة الموعود له حق الشراء. وبموجب هذا التكييف، فإن قبول الموعود له لا يترتب عليه أثر إلا بعد تحقق الشرط، أي إظهار رغبته في الشراء. ومع تحقق الشرط، تُسري آثار العقد بأثر رجعي اعتبارًا من تاريخ إبرام الوعد، بينما تظل الفترة السابقة لتحقق الشرط خالية من أي التزام على ذمة الطرفين[1].

[1] **مروان عضيد، عزة أحمد**، المرجع السابق ، ص 53.

المبحث الثاني: مقومات الوعد بالتعاقد

بعد التعرف على مفهوم الوعد بالتعاقد وطبيعته القانونية، يتطلب الأمر التطرق إلى المقومات الأساسية التي يقوم عليها هذا النظام القانوني، باعتباره وسيلة تمهيدية لإبرام العقد النهائي في المستقبل. فالوعد بالتعاقد، رغم كونه عقدًا تحضيريًا، إلا أنه يخضع لجملة من القواعد القانونية التي تنظّم تكوينه وصحته، شأنه في ذلك شأن باقي التصرفات القانونية التي تستلزم توافر عناصر محددة حتى تنتج آثارها القانونية.

وعليه، سيتم في هذا المبحث بيان أهم المقومات التي يقوم عليها الوعد بالتعاقد، وذلك من خلال دراسة أركانه الأساسية التي لا ينعقد بدونها، ثم التطرق إلى الشروط الواجب توافرها لصحة هذا الوعد وفقًا لأحكام القانون المدني. وعلى هذا الأساس قُسِّم هذا المبحث إلى مطلبين: نتناول في المطلب الأول أركان الوعد بالتعاقد، بينما نخصص المطلب الثاني لبيان شروط صحته.

المطلب الأول: أركان الوعد بالتعاقد

لا ينعقد الوعد بالتعاقد صحيحًا إلا إذا توافرت فيه مجموعة من الأركان التي يقرها القانون، باعتباره عقدًا تمهيديًا يرتب آثارًا قانونية بين أطرافه. وتنقسم هذه الأركان إلى أركان عامة مشتركة مع سائر العقود، وأخرى خاصة تميز الوعد بالتعاقد عن غيره من التصرفات القانونية، وهو ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول : الأركان العامة للوعد بالتعاقد

يُعدّ الوعد بالتعاقد عقدًا يلتزم بموجبه الواعد بإتمام العقد النهائي عند إبداء الموعود له رغبته في التعاقد، ومن ثم يشترط لصحة هذا الوعد توافر الشروط العامة لإبرام العقود، وهي: الرضا أولًا، والمحل ثانيًا، والسبب ثالثًا. كما يمثل الوعد بالتعاقد تكريسًا لمرحلة التفكير قبل إبرام العقد النهائي كآلية قانونية.

أولًا: الرضا

يشترط في الوعد بالتعاقد وجود ركن الرضا، أي توافق الإيجاب والقبول، على أن يكون هذا الرضا صحيحًا صادرًا عن شخص ذي أهلية وخالٍ من عيوب الإرادة كالخطأ والتدليس والإكراه والغبن. فإذا كان الوعد مشوبًا بأحد هذه العيوب وقت إبرامه، يكون الرضا غير سليم إلا إذا تم التصحيح وقت العقد النهائي. ويُراعى عند تحديد وقت صحة الرضا ما إذا كان الوعد ملزمًا للجانبين أو لجانب واحد؛ ففي الحالة الأولى يجب توفر أهلية الطرفين وقت الوعد، أما في الحالة الثانية، فيجب أن تتوفر في الواعد وقت الوعد، بينما تقدّر أهلية الموعود له عند إبداء رغبته في العقد النهائي[1].

ثانيًا: المحل

يجب أن يكون للوعد محل محدد ومستوفي لشروط المحل في العقد النهائي، بحيث يكون المشروع وقت إبرام العقد النهائي. فإذا كان المشروع متوفرًا وقت الوعد لكنه فقد صفة المشروعية لاحقًا، كان العقد النهائي باطلاً. ومن أمثلة المحل غير المشروع: ممتلكات الدولة التي تحتفظ بصفتها العامة، أو المواد المحظور اقتناؤها مثل الأسلحة والمواد المخدرة بدون ترخيص[2].

ثالثًا: السبب

يلزم لصحة الوعد توافر سبب مشروع، أي الباعث الذي يدفع الأطراف للتعاقد. فإذا كان السبب مخالفًا للنظام العام أو للآداب، يصبح عقد الوعد باطلًا. وفي حال لم يُذكر السبب في الوعد، يُفترض وجوده وشرعيته إلا إذا تم إثبات العكس[3].

---

[1] **كهينة قونان**، "الوعد بالتعاقد تكريس لحق التفكير في المرحلة السابقة على التعاقد"، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 4، 2020، ص 76-77.

[2] **عبد الحكم فودة**، *الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون وعقد البيع الابتدائي*، دار الكتب القانونية، القاهرة، 1992، ص 43

[3] **عبد الحكم فودة**، المرجع السابق ، ص 43

الفرع الثاني: الأركان الخاصة بالوعد بالتعاقد

إلى جانب الأركان العامة لصحة العقود، يشترط في الوعد بالتعاقد توفر شروط خاصة تضمن إمكانية إتمام العقد النهائي بمجرد إبداء الموعود له رغبته. وتنقسم هذه الشروط إلى:

أولًا: تحديد كافة المسائل الجوهرية للعقد الموعود بإبرامه

يشترط أن يحدد الوعد بالتعاقد جميع العناصر الأساسية للعقد النهائي، حتى يكون الطريق ممهّدًا لإبرامه دون الحاجة إلى اتفاق جديد. ويشمل ذلك تحديد مضمون العقد ومحله، وما قد يستلزمه من عقود تكميلية، مثل شراء المعدات أو المواد الأولية ، وقد نصّت المادة 71 من القانون المدني على ما يلي:

"يُعد الاتفاق الذي يتعهد بموجبه أحد المتعاقدين أو كلاهما بإبرام عقد معيّن في المستقبل عديم الأثر القانوني، ما لم تُحدَّد فيه جميع المسائل الجوهرية المتعلقة بالعقد المراد إبرامه[1]"...

- في الوعد بالبيع، يجب تحديد المبيع وثمنه.
- في الوعد بالإيجار، يجب تحديد العين المستأجرة وبدل الإيجار.
- في عقود الشركات، يجب تحديد اسم الشركة وموقعها والغرض من إنشائها ورأس مالها وآلية توزيع الأرباح والخسائر، وغيرها من العناصر الجوهرية[2].

كما يجب تحديد الأجل أو المدة التي يمكن خلالها للموعود له إبداء رغبته في إتمام العقد النهائي. وقد يكون هذا الأجل صريحًا، مثل تحديد مدة شهر لقبول شراء سيارة، أو ضمنيًا يُستفاد من ظروف التعاقد، كالوعد ببيع شيء معين خلال معرض لمدة محددة. فإذا انقضت المدة دون إبداء

الرغبة، يسقط الوعد تلقائيًا دون أي أثر قانوني، وهو ما نصت عليه المادة 71 من القانون المدني.

[1] المادة 71 قانون المدني ، المرجع السابق

[2] **كهينة قونان**، المرجع السابق ، ص 78.

ثانيًا: إفراغ الوعد في الشكل الذي يتطلبه القانون

يشترط أن يتم الوعد بنفس الشكل الذي يستلزمه العقد النهائي. فإذا كان العقد النهائي شكليًا، وجب أن يكون الوعد بنفس الشكل، وإلا كان باطلاً. على سبيل المثال: الوعد بإنشاء رهن رسمي لا ينفذ إلا إذا أفرغ في الشكل الرسمي، أما إذا تم الوعد بورقة عرفية، فهو باطل[1].

الغرض من اشتراط الشكل القانوني هو منع التحايل على أحكام القانون المتعلقة بالشكليات المفروضة على العقد الأصلي، فطالما أن العقد النهائي ملزم بشكليات معينة، يجب أن يلتزم الوعد بنفس الشكليات لضمان نفاذه عند إبداء الرغبة بالعقد النهائي[2].

المطلب الثاني: شروط صحة الوعد بالتعاقد

يشترط لصحة الوعد بالتعاقد توافر مجموعة من الشروط القانونية التي تكفل قيامه بصورة صحيحة وترتيب آثاره القانونية. وعليه، سيتم التطرق في هذا المطلب إلى أهلية التعاقد باعتبارها من الشروط الأساسية لانعقاد الوعد بالتعاقد، ثم بيان شرط تحديد المدة التي يجب خلالها إبرام العقد الموعود به.

الفرع الأول : أهلية التعاقد

يشترط في الواعد أن تتوفر لديه أهلية التعاقد اللازمة بالنسبة للعقد الموعود به وقت صدور الوعد، أي عند انعقاد العقد التمهيدي، خصوصًا إذا كان الوعد ملزمًا من جانب واحد (unilatérale Promesse). فالواعد سيلتزم لاحقًا بالعقد النهائي بمجرد ممارسة الموعود له لحقه في قبول العقد،

[1] **لحو خيار غنيمة**، *نظرية العقد*، دار بيت الأفكار، الجزائر، 2010. ، ص 56

[2] **يوسف محمد عبيدات**، *مصادر الالتزام في القانون المدني: دراسة مقارنة*، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2020 ، ص79

ولذلك يجب أن تكون إرادته خالية من عيوب الرضا، مثل الغلط أو التدليس أو الإكراه أو الغبن أو الاستغلال، وأن يكون موضوع العقد مشروعًا ولا يخالف النظام العام أو الآداب الحميدة[1].

ويلاحظ أنه إذا فقد الواعد الأهلية بين تاريخ صدور الوعد وإبرام العقد النهائي، فإن وعده يظل صحيحًا، ويزيد التزاماته فقط عند ممارسة الموعود له لاختياره قبول العقد، كما أشار قرار الغرفة المدنية الثالثة لدى محكمة النقض الفرنسية في 1982/01/07، حيث ثبت البيع رغم ضعف القدرة العقلية للبائع عند توقيع العقد النهائي، لأن الموعود له (المشتري) مارس خياره[2].

أما بالنسبة للموعود له، فالأهلية المطلوبة تختلف باختلاف نوع الوعد:

إذا كان الوعد من طرف واحد، يكفي أن يكون الموعود له ذو أهلية تمييز عند إبداء رغبته في إبرام العقد النهائي، شريطة أن يكون رضاؤه خاليًا من العيوب[3].

إذا كان الوعد متبادلًا وملزمًا للجانبين (synallagmatique promesse)، فيجب توفر أهلية التعاقد لكلا الطرفين عند وقت صدور الوعد، وخلو إرادتهما من عيوب الرضا، مع تحديد جميع العناصر الجوهرية للعقد المزمع إبرامه مستقبلًا، لأن الوعد التبادلي يعتبر في هذه الحالة عقدًا قائمًا بحد ذاته.

الفرع الثاني : تحديد المدة التي يجب إبرام العقد الموعود به خلاله

يشترط في الوعد بالتعاقد أن يتضمن تحديد المدة التي يجب خلالها إبرام العقد النهائي، وهي المهلة المتفق عليها التي يمكن للموعود له خلالها إبداء رغبته في إبرام العقد الموعود به. ويعد هذا الأمر ضروريًا لقيام الوعد بالتعاقد، ويمكن تحديد المدة بطرق عدة:

[1] **أ.د. العربي بلحاج**، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: المرجع السابق، ص 213

[2] مجلة الفصلية للقانون المدني، 1982، RTDCiv، ص. 600. ملاحظة فرانسوا شاباس(Chabas, F.)

[3] **العربي بلحاج**، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: المرجع السابق نفسه ، ص 214

أولا : تحديد صريح :مثل الاتفاق على تاريخ محدد أو فترة زمنية ثابتة (مثلاً شهر، ستة أشهر، أو سنة) تبدأ من تاريخ إبرام العقد التمهيدي أو الاتفاق الابتدائي.

ثانيا : تحديد ضمني :يُستخلص من ظروف التعاقد وطبيعة الاتفاق، مثل طبيعة العلاقة بين الأطراف أو نوع العقد.

ثالثا : ارتباط بأمر مستقبلي :يحدث الالتزام بمجرد تحقق واقعة معينة في المستقبل، ويترتب على تحديد المدة أن **ينعقد العقد النهائي من وقت إبداء الرغبة خلال المهلة المتفق عليها**، دون أثر رجعي، ودون حاجة إلى رضا جديد من الواعد. فإذا انقضت المهلة دون أن يبدي الموعود له رغبته، يسقط الوعد تلقائيًا[1].

في حال الاتفاق على "مدة معقولة" دون تحديد صريح، يجوز للقاضي استخلاصها من ظروف التعاقد، كما في عقود الإيجار التي يتضمن الوعد فيها بيع العين المؤجرة؛ فيُستخلص أن مدة الإيجار نفسها تمثل مهلة ممارسة حق الشراء. ويُراعى ألا تتجاوز المدة القانونية القصوى للتقادم (15 سنة وفق المواد 71 و308 [2]من القانون المدني الجزائري)[3].

ويُلاحظ أن تحديد المدة في الوعد بالبيع **لا يرتبط بالالتزام نفسه بل بالشرط المرتبط به**، بمعنى أن عدم ذكر أجل محدد لا يُبطل الوعد، بل يبقى ساريًا طالما اتفق الطرفان على استمراره وفقًا لطبيعة العقد وظروفه.

---

[1] **د. عبد الرزاق السنهوري**، *الوسيط في شرح القانون المدني – المجلد 1، الطبعة 3*، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص. 270.

La Dutilleul-Collart François ،*Contrats Spéciaux : Les promesses des contrats et leur durée*, C.D.R., N°116/71, 01/01/2004, 15 و1 .ص.

[2] أنظر المواد 71 و 308 ، قانون المدني الجزائري

[3] **العربي بلحاج**، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: المرجع السابق، ص 218

تناول هذا الفصل الإطار العام للوعد بالتعاقد من خلال بيان مفهومه وأهم مقوماته في القانون المدني. ففي البداية تم التطرق إلى مفهوم الوعد بالتعاقد، حيث تم تعريفه باعتباره اتفاقًا يلتزم بموجبه أحد الطرفين أو كلاهما بإبرام عقد معين في المستقبل متى توافرت الشروط المتفق عليها. كما تم تمييزه عن بعض النظم القانونية المشابهة له، مثل الإيجاب الملزم والوعد المنفرد وبعض الاتفاقات التمهيدية، وذلك لإبراز خصوصيته القانونية وطبيعته المميزة.

كما تم عرض مختلف الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية للوعد بالتعاقد، حيث اعتبره بعض الفقه مجرد إيجاب لإبرام عقد أصلي في المستقبل، في حين يرى اتجاه آخر أنه عقد ابتدائي قائم بذاته يرتب التزامات على عاتق أطرافه، بينما ذهب اتجاه ثالث إلى اعتباره عقدًا معلقًا على شرط يتمثل في إعلان الرغبة في إبرام العقد النهائي خلال مدة محددة.

بعد ذلك تم التطرق إلى مقومات الوعد بالتعاقد من خلال بيان أركانه وشروط صحته، حيث تبين أن الوعد بالتعاقد يخضع من حيث الأصل للشروط العامة اللازمة لصحة العقود، مثل التراضي والمحل والسبب، إضافة إلى بعض الشروط الخاصة التي تميزه عن غيره من التصرفات القانونية. كما تم التأكيد على ضرورة توافر أهلية التعاقد لدى الأطراف، فضلاً عن أهمية تحديد المدة التي يجب خلالها إبرام العقد الموعود به، لما لذلك من دور أساسي في ترتيب الآثار القانونية المترتبة على هذا الوعد.

وبذلك يتضح أن الوعد بالتعاقد يعد مرحلة تمهيدية مهمة لإبرام العقد النهائي، حيث يسهم في تحقيق الاستقرار في المعاملات القانونية، ويضمن حماية إرادة الأطراف إلى حين إبرام العقد الأصلي وفق الشروط المتفق عليها.

الفصل الثاني

أحكام الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري

الفصل الثاني : أحكام الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري

يُعد الوعد بالتعاقد من الموضوعات المهمة في نظرية العقد، لما له من دور في تمهيد الطريق لإبرام العقود النهائية وتنظيم العلاقات القانونية في المرحلة السابقة على التعاقد. وقد اهتمت التشريعات الحديثة، ومن بينها التشريع الجزائري، بتنظيم أحكام الوعد بالتعاقد وبيان آثاره القانونية والشروط التي يقوم عليها، فضلًا عن تحديد الحالات التي يسقط فيها هذا الوعد والجزاءات المترتبة على الإخلال به. ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق قدر من الاستقرار والطمأنينة في المعاملات، من خلال ضمان احترام الالتزامات التي يرتبها الوعد بالتعاقد وحماية مصالح أطرافه.

ويثير الوعد بالتعاقد عدة مسائل قانونية تتعلق بآثاره في مرحلتي ما قبل إبرام العقد النهائي وما بعد تحقق شروطه، إذ قد يترتب عليه التزامات محددة في ذمة أطرافه حتى قبل انعقاد العقد النهائي، كما قد يؤدي إلى قيام العقد الموعود به متى استوفى الشروط القانونية اللازمة. وفي المقابل، قد يواجه الوعد بالتعاقد حالات تؤدي إلى سقوطه أو انقضائه، كما قد يترتب على الإخلال به مسؤولية قانونية وجزاءات تختلف باختلاف طبيعة الالتزام الذي تم الإخلال به.

وعلى هذا الأساس، سيتم في هذا الفصل دراسة أحكام الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري من خلال مبحثين رئيسيين: يتناول **المبحث الأول** الآثار القانونية للوعد بالتعاقد،. أما **المبحث الثاني** فيخصص لبيان حالات سقوط الوعد بالتعاقد والجزاءات المترتبة على الإخلال به

المبحث الأول: الآثار القانونية للوعد بالتعاقد

يترتب على الوعد بالتعاقد جملة من الآثار القانونية التي تنعكس على مراكز الأطراف منذ إبرامه، إذ لا يظل مجرد اتفاق تمهيدي خالٍ من الأثر، بل ينشئ التزامات يجب احترامها وفقًا لما تقضي به القواعد العامة في القانون المدني. وتختلف هذه الآثار باختلاف المرحلة التي يمر بها الوعد بالتعاقد، سواء في الفترة السابقة لإبرام العقد النهائي أو بعد تحقق الشروط المتفق عليها بين الطرفين.

ففي المرحلة الأولى يترتب على الوعد بالتعاقد التزام الأطراف باحترام ما تم الاتفاق عليه، خاصة فيما يتعلق بعدم الرجوع عن الوعد خلال المدة المحددة، في حين تظهر آثار أخرى بعد تحقق شروطه، حيث يصبح من الممكن الانتقال إلى إبرام العقد النهائي وترتيب نتائجه القانونية.

وعليه، سيتم في هذا المبحث بيان الآثار القانونية للوعد بالتعاقد، وذلك من خلال دراسة أثره قبل إبرام العقد النهائي، ثم التطرق إلى أثره بعد تحقق شروطه.

المطلب الأول: أثر الوعد بالتعاقد قبل إبرام العقد النهائي

تبدأ هذه المرحلة منذ إبرام عقد الوعد بالتعاقد، وتستمر إلى غاية إبداء الموعود له رغبته في إبرام العقد النهائي أو إلى حين انقضاء الأجل المحدد لذلك. وخلال هذه الفترة تترتب مجموعة من الآثار القانونية التي تنشئ التزامات على عاتق أطراف الوعد، خاصة الواعد، كما تحدد طبيعة الحق الذي يتمتع به الموعود له. ولتوضيح ذلك سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: الالتزامات المترتبة على الواعد خلال مدة الوعد

يترتب على عقد الوعد بالتعاقد خلال هذه المرحلة التزام الواعد بالبقاء على وعده طوال المدة المحددة لإبداء الرغبة، بحيث لا يجوز له الرجوع عنه قبل انقضاء الأجل المتفق عليه. كما يلتزم بعدم القيام بأي تصرف من شأنه أن يحول دون إبرام العقد النهائي، مثل التصرف في محل العقد الموعود به أو اتخاذ أي إجراء يؤدي إلى استحالة تنفيذه.

كذلك يلتزم الواعد بإبرام العقد النهائي إذا ما أبدى الموعود له رغبته في التعاقد خلال المدة المحددة. أما إذا كان الوعد ملزمًا للجانبين، فإن كل طرف يعد في الوقت نفسه واعدًا وموعودًا له، وبالتالي يلتزم كلاهما بإبرام العقد النهائي متى تحققت الشروط المتفق عليها[1].

وقد نص المشرع الجزائري على حماية الموعود له في هذه المرحلة، حيث جاء في المادة 72 من القانون المدني أنه إذا امتنع الواعد عن تنفيذ التزامه، جاز للموعود له أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بتنفيذ الوعد، فإذا كانت الشروط اللازمة لإبرام العقد متوافرة، خاصة ما يتعلق بالشكل القانوني، جاز للمحكمة أن تصدر حكمًا يقوم مقام العقد. غير أنه يشترط لإصدار هذا الحكم إمكانية التنفيذ العيني، أي إمكانية انتقال الحق من الواعد إلى الموعود له. أما إذا أصبح التنفيذ العيني مستحيلاً، فإن حق الموعود له يقتصر على المطالبة بالتعويض[2].

ومن أمثلة استحالة التنفيذ العيني قيام الواعد بالتصرف في العقار الموعود به للغير وانتقال ملكيته إليه بعد شهر التصرف في المحافظة العقارية، حيث يستقر القضاء في هذه الحالة على أن الموعود له لا يبقى له إلا الرجوع على الواعد بطلب التعويض وفقًا لأحكام المسؤولية العقدية[3].

الفرع الثاني: طبيعة حق الموعود له في هذه المرحلة ومآل الوعد

خلال مدة الوعد لا يكتسب الموعود له أي حق عيني على محل العقد الموعود به، وإنما يظل حقه مجرد حق شخصي في مواجهة الواعد، يخول له المطالبة بتنفيذ الالتزام أو التعويض عند الإخلال به. فإذا قام الموعود له بإبداء رغبته في إبرام العقد خلال المدة المحددة، فإن العقد الموعود به ينعقد من تاريخ إبداء هذه الرغبة وليس من تاريخ إبرام عقد الوعد نفسه.

أما إذا انقضت المدة المحددة دون أن يعلن الموعود له عن رغبته في التعاقد، فإن عقد الوعد ينقضي ويصبح كأنه لم يكن، وبالتالي تزول الالتزامات المترتبة عنه.

---

[1] **شهيدي، محمد سليم**، *الوعد بالتعاقد في ظل الاتجاهات الحديثة في قانون العقود*، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 8، العدد 2، السنة 2021 ، ص 771

[2] **شهيدي، محمد سليم**، نفس المرجع، ص 772–773

[3] **شهيدي، محمد سليم**، نفس المرجع، ص 772–774

غير أن بعض الفقه يرى أن القواعد العامة في القانون المدني الجزائري لا توفر حماية كافية للموعود له، خاصة في الحالات التي يتصرف فيها الواعد في محل العقد الموعود به لصالح الغير، حيث ينتهي الأمر في كثير من الأحيان إلى الاكتفاء بالتعويض بدل تنفيذ العقد فعليًا. وقد أشار بعض الفقهاء إلى أن الواعد قد يفضل أحيانًا التعاقد مع الغير إذا كان ذلك يحقق له منفعة أكبر، حتى وإن اضطر إلى دفع تعويض للموعود له، وهو ما قد يؤثر على استقرار المعاملات[1].

وقد عرف القانون الفرنسي تطورًا في هذا المجال، حيث كان القضاء الفرنسي في ظل القانون القديم يميل إلى الاكتفاء بالتعويض في بعض الحالات، مثل عدول الواعد قبل إبداء الموعود له رغبته في التعاقد أو تصرفه في العقار الموعود به للغير. إلا أن تعديل القانون المدني الفرنسي سنة 2016 عزز من القوة الملزمة لعقد الوعد، حيث نص على أن رجوع الواعد خلال مدة الوعد لا يمنع من تكوين العقد الموعود به، كما أجاز إبطال العقد المبرم مع الغير إذا كان هذا الأخير يعلم بوجود الوعد، وذلك بهدف توفير حماية أكبر للموعود له وتحقيق استقرار المعاملات.

كما أن مبدأ الوفاء بالوعد يجد أساسًا له أيضًا في الشريعة الإسلامية التي أكدت على ضرورة احترام العهود والالتزامات، لما لذلك من دور في تحقيق الثقة بين المتعاملين وضمان استقرار العلاقات القانونية.

المطلب الثاني: أثر الوعد بالتعاقد بعد تحقق شروطه

عند تحقق الشروط اللازمة لإبرام العقد النهائي، وبشكل خاص في حالة إبداء الموعود له رغبته في إبرام العقد، ينعقد العقد النهائي اعتبارًا من تاريخ إبداء الرغبة، وليس بأثر رجعي، ويبدأ من هذا التاريخ ترتيب الآثار القانونية على الأطراف.

الفرع الأول: آثار العقد النهائي على الأطراف بعد إبداء الرغبة

يترتب على العقد النهائي المبرم بعد تحقق شروطه مجموعة من الالتزامات القانونية على كلا الطرفين. فمثلًا، إذا كان الوعد بالبيع وأبدى الموعود له رغبته في الشراء، تقع على عاتق الواعد

[1] **شهيدي، محمد سليم**، المرجع السابق نفسه ، ص 772-774

التزامات البائع، والتي تشمل نقل الملكية وتسليم المبيع وضمانه، بينما تقع على الموعود له التزامات المشتري، مثل دفع الثمن المتفق عليه.

ويتم انتقال الملكية مباشرة إلى الموعود له إذا كان محل العقد الموعود به منقولًا معينًا بالذات، أما إذا كان العقار محل الوعد، فإن التشريع الجزائري يشترط شهر عقد البيع في المحافظة العقارية لنقل الملكية، ما يبرز أهمية التمييز بين العقارات والمنقولات في تنفيذ آثار الوعد بالتعاقد[1].

الفرع الثاني: آثار نكول الواعد بعد إبداء الموعود له الرغبة وسبل الحماية القانونية

في حالة امتناع الواعد عن إبرام العقد النهائي رغم إبداء الموعود له رغبته في التعاقد، نصت المادة 72 [2]من القانون المدني الجزائري على جواز استصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد، شريطة توافر الشروط القانونية اللازمة لإبرام العقد، خاصة ما يتعلق بالشكل. وهذا الإجراء يوفر حماية للموعود له من نقض الالتزامات التعاقدية، ويتيح له فرض تنفيذ العقد قهريًا إذا كانت الشروط متوفرة[3].

ويرى بعض الفقه، مثل الدكتور علي علي سليمان، أن نص المادة 72[4] جاء ناقصًا، إذ ينبغي إضافة عبارة "متى حاز قوة الشيء المقضي به "كما هو وارد في نص المادة 102 [5] من القانون المدني المصري، لتوضيح أن الحكم لا يحل محل العقد إلا بعد اكتسابه القوة النهائية. وهذا يعني أنه قبل اكتساب الحكم للقوة النهائية، لا يمكن تسجيل الملكية في حالة كان محل العقد عقارًا، ولا تنتقل الملكية إلا بعد صدور حكم نهائي، وإذا كان محل الوعد منقولًا، فإن الملكية لا تنتقل إلا بعد انقضاء فترة الطعن في الحكم.

ومن هنا يتضح أن التشريع الجزائري، رغم إعطائه للموعود له الحق في تنفيذ العقد عبر القضاء، إلا أنه لا يمنحه حماية كاملة، بل يعتمد على توافر شروط محددة لتنفيذ الحكم، وهو ما يبرز أهمية الانتباه إلى طبيعة محل العقد (منقول أو عقار) وضمانات التنفيذ العيني للعقد النهائي بعد تحقق الشروط[6].

---

[1] **شهيدي، محمد سليم**، المرجع السابق ، ص 774

[2] أنظر المادة 72 ، القانون المدني الجزائري

[3] **شهيدي، محمد سليم**، المرجع السابق ، ص 774

[4] أنظر المادة 72 ، القانون المدني الجزائري

[5] أنظر المادة 102 ، القانون المدني المصري

[6] **شهيدي، محمد سليم**، المرجع السابق نفسه ، ص 774-775

المبحث الثاني: سقوط الوعد بالتعاقد وجزاء الإخلال به

يترتب على الوعد بالتعاقد، باعتباره عقدًا تمهيديًا، مجموعة من الالتزامات القانونية التي تقع على عاتق أطرافه، وتهدف أساسًا إلى تمهيد الطريق لإبرام العقد النهائي في المستقبل وفق الشروط المتفق عليها. غير أن هذا الوعد لا يبقى قائمًا على الدوام، إذ قد تطرأ عليه ظروف أو أسباب تؤدي إلى سقوطه أو زوال آثاره قبل الوصول إلى مرحلة إبرام العقد النهائي. كما قد يحدث أن يُخل أحد الأطراف بالتزاماته الناشئة عن هذا الوعد، الأمر الذي يستدعي تحديد الجزاء القانوني المترتب على هذا الإخلال حمايةً لمصلحة الطرف الآخر وتحقيقًا للاستقرار في المعاملات.

ومن هنا تبرز أهمية دراسة الحالات التي ينقضي فيها الوعد بالتعاقد أو يسقط أثره، سواء كان ذلك نتيجة انتهاء المدة المحددة له، أو عدول أحد الأطراف وفقًا لما يقرره القانون، أو لأي سبب آخر يؤدي إلى زوال الالتزام المترتب عليه. كما تبرز أهمية بيان الجزاءات القانونية التي يمكن أن تترتب على الإخلال بالوعد بالتعاقد، والتي قد تتمثل في التعويض أو في وسائل قانونية أخرى تكفل جبر الضرر الذي يلحق بالطرف المتضرر.

وعليه، سيتم تناول هذا المبحث من خلال مطلبين أساسيين؛ يُخصص **المطلب الأول** لبيان حالات سقوط الوعد بالتعاقد ، في حين يُعنى **المطلب الثاني** بدراسة جزاء الإخلال بالوعد بالتعاقد والآثار القانونية المترتبة عليه.

المطلب الأول: سقوط الوعد بالتعاقد

يقصد بسقوط الوعد بالتعاقد زواله وانقضاؤه دون أن يرتب الآثار القانونية التي أنشئ من أجلها. فإذا سقط عقد الوعد بالتعاقد ترتب على ذلك تحرر الواعد من التزامه، واستعاد حريته في التصرف في الشيء محل الوعد. وإذا كان الوعد مقترنًا بدفع مقابل أو ثمن للوعد من طرف الموعود له إلى الواعد، ثم سقط الوعد، فإن هذا المبلغ يكون من حق الواعد، ما لم يكن سقوط الوعد راجعًا إلى خطأ من جانبه؛ كما لو قام بإتلاف الشيء محل الوعد أو تسبب في استحالة تنفيذ العقد، ففي هذه الحالة يلتزم برد ثمن الوعد إلى الموعود له.

وسنعالج في هذا المطلب أهم الأسباب التي تؤدي إلى سقوط الوعد بالتعاقد. ويعد انقضاء المدة المحددة للوعد دون أن يُبدي الموعود له رغبته في التعاقد من أبرز هذه الأسباب. وإلى جانب ذلك، قد يسقط الوعد بالتعاقد لأسباب أخرى تتعلق بأطراف عقد الوعد، أو بأركان العقد وعناصره الأساسية.

ولذلك سنعرض هذه الأسباب في الفروع الآتية؛ حيث نخصص **الفرع الأول** لدراسة سقوط عقد الوعد بالتعاقد بمضي المدة، بينما نتناول في **الفرع الثاني** سقوط الوعد بالتعاقد لأسباب تتعلق بأطرافه، أما **الفرع الثالث** فسنخصصه لبيان سقوط عقد الوعد بالتعاقد لأسباب راجعة إلى أركانه.

الفرع الأول: سقوط الوعد بالتعاقد بمضي مدته

سبق أن أوضحنا أن إبداء الموعود له رغبته في التعاقد يجب أن يتم خلال المدة المحددة لذلك. فإذا انقضت هذه المدة دون أن يعبر الموعود له عن رغبته في إبرام العقد، سقط الوعد بالتعاقد وانتهى أثره. كما أن سقوط الوعد بانتهاء مدته لا يتطلب توجيه إعذار من جانب الواعد[1]، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة على ضرورة الإعذار. كذلك لا يجوز للقاضي تمديد المدة المحددة لإبداء الرغبة، إلا في حالات استثنائية تطرأ فيها حوادث عامة، كالحروب مثلًا، ويترتب عليها وقف أو انقطاع التقادم.

وإذا كانت الغاية من تحديد مدة للوعد بالتعاقد هي تمكين الموعود له من ممارسة حقه في الاختيار، فإن الوعد قد يسقط قبل انقضاء هذه المدة إذا أعلن الموعود له صراحة عدم رغبته في إبرام العقد الموعود به، أو تنازل عنه صراحة أو ضمنًا. غير أن التنازل الضمني لا يُفترض، بل يجب استخلاصه بوضوح من إرادة الموعود له أو من ظروف قاطعة لا تترك مجالًا للشك، إذ إن مجرد صمت الموعود له، في غياب ظروف أخرى، لا يعد تنازلًا عن حقه في الاختيار[2].

أما من جهة الواعد، فلا يجوز له الرجوع عن الوعد بإرادته المنفردة، إلا إذا كان هناك اتفاق مع الموعود له يمنحه حق العدول.

---

[1] Joanna Schmidt***, op.cit.,*** p. 290, n° 537.

[2] Ibid., p. 290, n° 538.

الفرع الثاني: سقوط الوعد بالتعاقد لأسباب خاصة بأطرافه

قد يسقط الوعد بالتعاقد لأسباب أخرى لا تتعلق بانقضاء مدته، وإنما ترتبط بأطراف عقد الوعد أنفسهم، ومن أبرز هذه الحالات وفاة أحد الطرفين أو فقدانه لأهليته. ومع ذلك، فإن الأصل أن هذه الحالات لا تؤدي إلى سقوط الوعد بالتعاقد إلا على سبيل الاستثناء.

فوفاة الموعود له لا تحول دون إبداء الرغبة في التعاقد، إذ ينتقل هذا الحق إلى ورثته، ما لم يكن موضوع العقد مرتبطًا بشخص الموعود له ذاته، أو إذا اتفق مع الواعد على عدم انتقال هذا الحق إلى الورثة. أما وفاة الواعد فلا تؤثر في إمكانية إبرام العقد الموعود به[1]، لأن العقد النهائي ينعقد بإرادة الموعود له وحده، ذلك أن الواعد يكون قد أبدى رضاه بالعقد منذ إبرام عقد الوعد. ومن ثم فإن وفاة الواعد أو فقدانه أهليته بعد إبرام عقد الوعد لا يحول دون إبرام العقد النهائي، لأن سلامة الرضا من جانب الواعد يُنظر إليها وقت إبرام عقد الوعد[2].

الفرع الثالث: سقوط الوعد بالتعاقد لأسباب متعلقة بأركان العقد

إلى جانب توافر الأركان العامة للعقد، يشترط لانعقاد الوعد بالتعاقد اتفاق المتعاقدين على عناصره الجوهرية. والأصل أن هذه العناصر يجب أن تكون متوافرة عند إبرام عقد الوعد، إلا أنه قد تطرأ ظروف بعد إبرامه وقبل إبداء الرغبة تؤدي إلى زوال بعض هذه الأركان، الأمر الذي يستوجب بحث أثر ذلك على عقد الوعد بالتعاقد. وغالبًا ما تتعلق هذه الحالات بركني المحل والسبب من حيث وجودهما أو مشروعيتهما، وذلك على النحو الآتي:

أولًا: استحالة المحل أو عدم مشروعيته

يشترط في محل عقد الوعد أن يكون موجودًا أو قابلًا للوجود، وأن يكون معينًا أو قابلاً للتعيين، فضلًا عن كونه ممكنًا ومشروعًا. فإذا طرأ ما يجعل تنفيذ التزام أحد المتعاقدين مستحيلاً أو غير مشروع، فإن الوعد بالتعاقد يسقط. ومن ذلك مثلًا أن يُتفق في عقد وعد بالبيع على أن يكون الثمن

---

[1] نصت المادة (1/73) من **القانون المدني الكويتي** على أنه:

ولا يحول موت الواعد أو فقد أهليته دون قيام العقد الموعود بإبرامه إذا تم الرضاء به على نحو ما تقضي به الفقرة الأولى

[2] **Joanna Schmidt**, *op.cit.*, p. 292, n° 541

مرتبًا مدى حياة الواعد، ثم يتوفى الواعد قبل أن يُبدي الموعود له رغبته في التعاقد، ففي هذه الحالة يسقط الوعد لتخلف أحد أركان عقد البيع وهو الثمن[1].

كما قد يسقط الوعد لعدم مشروعية المحل، كأن يصدر تشريع يحظر التعامل بالبيع في الشيء محل الوعد. وقد يطرأ على الشيء محل الوعد الهلاك، فإذا كان الهلاك راجعًا إلى قوة قاهرة سقط الوعد بالتعاقد، ويكون للموعود له الحق في استرداد ثمن الوعد الذي دفعه. أما إذا كان الهلاك نتيجة خطأ من جانب الواعد، جاز للموعود له المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب استحالة إبرام العقد النهائي.[2] ويأخذ حكم الهلاك الكلي أيضًا نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث يسقط الوعد في هذه الحالة لتخلف ركن المحل.

وقد يكون الهلاك جزئيًا، كما لو كان محل الوعد مبنى ثم انهدم بفعل قوة قاهرة. وهنا يثور التساؤل حول أثر ذلك على بقاء الوعد بالتعاقد؛ إذ يرى بعض الفقه أن انهيار البناء لا يؤدي إلى سقوط الوعد ما دامت الأرض ما تزال قائمة. بينما يرى اتجاه آخر، تؤيده بعض الأحكام القضائية، ضرورة الرجوع إلى النية المشتركة للمتعاقدين[3]؛ فإذا كان الدافع الأساسي لإبرام الوعد هو وجود البناء، فإن هلاكه يعد هلاكًا كليًا يؤدي إلى سقوط الوعد، أما إذا كان الهدف هو الحصول على الأرض، فإن الهلاك يعد جزئيًا ولا يؤدي إلى سقوط الوعد بالتعاقد[4].

ثانيًا: زوال السبب أو عدم مشروعيته

يسقط الوعد بالتعاقد كذلك إذا أصبح العقد الموعود به بلا سبب، أو إذا أصبح السبب غير مشروع ، لمخالفته النظام العام أو الآداب. فإذا كان السبب مشروعًا عند إبرام عقد الوعد، ثم أصبح غير مشروع عند إبداء الرغبة في التعاقد، فإن الوعد يسقط لعدم مشروعية السبب[5].

---

[1] **Ibid.**, p. 291, n° 540.

[2] **Michel Stork**, "Art. 1124 – Fasc. 10: Contrat – Formation du contrat – Promesse unilatérale"

[3] **Joanna Schmidt**, *op.cit.*, p. 291, n° 539

[4] **Aubry et Rau**, *Droit civil français*, t. V, 6e éd., par Paul Esmein, n° 349, note 10-6
نقلًا عن: محمود السيد عبد المعطي خيال، المرجع السابق، ص 188.

[5] **Boyer**, *Promesse de vente*, D. Rép., 1990, n° 172150 ، نقلًا عن: المصدر نفسه، ص

ويثير موضوع السبب بعض الصعوبات، خاصة في العقود التي تندمج مع عقد الوعد، مثل عقد الإيجار المتضمن وعدًا بالبيع، لا سيما إذا اتفق الطرفان على عدم قابلية الاتفاقين للانقسام. ففي مثل هذه العقود قد يكون العقد الأصلي سببًا لعقد الوعد. ففي عقد الإيجار المتضمن وعدًا بالبيع، قد يكون الإيجار سببًا للوعد، فإذا فُسخ عقد الإيجار أو انتهت مدته، فإن ذلك لا يؤثر في بقاء الوعد بالبيع إذا كان هناك اتفاق على قابلية الاتفاقين للانقسام. أما إذا تبين من النية المشتركة للمتعاقدين أن الاتفاقين غير قابلين للانقسام، فإن انتهاء عقد الإيجار بفسخه أو بانقضاء مدته يؤدي إلى سقوط عقد الوعد بالتعاقد1.

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالوعد بالتعاقد

متى انعقد عقد الوعد بالتعاقد صحيحًا وفق الشروط التي سبق بيانها، فإنه يرتب الآثار القانونية التي قصدها المتعاقدان، بحيث يلتزم كل طرف بتنفيذ الالتزامات الناشئة عنه. فالوعد بالتعاقد ينشئ في ذمة الواعد التزامًا بالقيام بعمل يتمثل في إبرام العقد الموعود به عند إبداء الموعود له رغبته في ذلك، ويقابل هذا الالتزام حق شخصي للموعود له يخول له مطالبة الواعد بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه.

وفي هذا الإطار، يخضع عقد الوعد بالتعاقد للقواعد العامة في العقود كما هو الحال في باقي العقود في **التشريع الجزائري**، حيث نص **القانون المدني الجزائري** على مبدأ القوة الملزمة للعقد ووجوب تنفيذ الالتزامات بحسن نية. وبالتالي، إذا أخل أحد طرفي عقد الوعد بالتزامه، جاز للطرف الآخر اللجوء إلى القضاء لإجبار المدين على تنفيذ التزامه تنفيذًا عينيًا متى كان ذلك ممكنًا وهذا مانصت عليه المادة 106 من القانون المدني الجزائري، فإن تعذر التنفيذ العيني كان له أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، كما يمكنه طلب فسخ العقد للتحلل من التزاماته وفقًا للقواعد العامة المقررة في القانون المدني الجزائري.[1]

غير أن الوعد بالتعاقد يتميز ببعض الخصوصية التي تستوجب دراسة جزاء الإخلال به في مرحلتين: المرحلة السابقة على إبداء الموعود له رغبته في التعاقد، والمرحلة اللاحقة لإبداء هذه الرغبة. ويلاحظ أن الإخلال بالوعد بالتعاقد غالبًا ما يصدر من جانب الواعد، ويكون في كثير من

[1] محمود السيد عبد المعطي خيال، المرجع السابق، ص 15.

الحالات على صورة تصرفه في الشيء محل الوعد لصالح الغير، وهو ما يثير مسألتين قانونيتين مهمتين: الأولى تتعلق بمدى أحقية الموعود له في طلب إبطال التصرف الذي أجراه الواعد مع الغير، والثانية تتعلق بإمكانية المطالبة بالتنفيذ العيني الجبري في مواجهة الواعد.

كما يجدر التنويه إلى أن بعض التشريعات المقارنة، وعلى رأسها التشريع الفرنسي بعد التعديل الذي أدخله مرسوم إصلاح قانون العقود، قد أولت أهمية خاصة لمسألة التنفيذ العيني في حالة الإخلال بالوعد الملزم لجانب واحد. ومن هذا المنطلق، وبالنظر إلى أهمية هذه المسائل في التطبيق العملي وإمكانية الاستفادة منها في الفقه المقارن مع التشريع الجزائري، سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى الفروع الآتية:

الفرع الأول: الإخلال بالوعد بالتعاقد قبل إبداء الرغبة

يكون إخلال الواعد بعقد الوعد بالتعاقد قبل أن يعلن الموعود له رغبته في التعاقد عن طريق **التخلي عن الإيجاب** الوارد في عقد الوعد، وهو ما يمثل إخلالًا بالتزامه المتمثل في إبراز العقد الموعود به وعدم سحب إيجابه. فإذا قام الواعد بالتصرف في الشيء الموعود به للغير، يكون قد أخل بالتزامه بإبرام العقد الموعود، وأخل أيضًا بالتزامه بالبقاء على الإيجاب.

وفي هذه الحالة، يكون تصرف الواعد **نافذًا في مواجهة الموعود له**، الذي يقتصر حقه على **مطالبة الواعد بالتعويض** عن الضرر الناتج عن إخلاله بالوعد، لأنه لا يملك حقًا عينيًا في الشيء الموعود به قبل إعلان رغبته[1].

فعلى سبيل المثال، إذا كان الوعد بالبيع وقام الواعد ببيع الشيء لشخص آخر، يكون هذا التصرف صحيحًا في مواجهة الموعود له، الذي يقتصر حقه على التعويض المالي عن إخلال الواعد بوعده. ويترتب على ذلك أن **الإخلال بالوعد قبل إبداء الرغبة لا يتيح المطالبة بالتنفيذ العيني الجبري**، لأن

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، ف 30، ص 63.

الحق العيني للغير مقدم على الحق الشخصي للموعود له[1] من حيث قوة الاحتجاج به وإشهار التصرفات الواردة عليه، سواء كانت عقارًا أو منقولًا.

الفرع الثاني: الإخلال بالوعد بالتعاقد بعد إبداء الرغبة

بمجرد أن يعلن الموعود له رغبته بالتعاقد في المدة المحددة، **ينعقد العقد الموعود به**، ويبدأ نفاذ الالتزامات المترتبة عليه من وقت إبداء الرغبة. وعليه، إذا أخل الواعد بالتزاماته بعد هذه المرحلة، يكون قد أخل بالعقد الموعود به مباشرة.

في هذه الحالة، يكون للموعود له الحق في **طلب إلزام الواعد بتنفيذ التزاماته**، ويصدر حكم القاضي **كاشفًا لوجود العقد** الذي انعقد من وقت إعلان الرغبة، وليس منشئًا له. ويؤكد هذا المبدأ **القانون المدني** ضمن قواعده العامة حول قوة الالتزام[2]، حيث يمكن للمحكمة أن تقضي بتنفيذ العقد أو التعويض عن الضرر الناتج عن الإخلال.

وفي بعض الحالات الخاصة، إذا اشترط المتعاقدان أن يتم إبرام العقد الموعود به بتحرير ورقة رسمية، فإن رفض الواعد التعاون قد يجعل حكم القضاء **منشئًا للعقد**، إذ يقوم مقام الوثيقة الرسمية المقررة لإتمام العقد. إلا أن الاتجاه الأرجح هو اعتبار حكم القضاء كاشفًا لوجود العقد، نظرًا لانعقاده بمجرد إعلان الموعود له رغبته[3].

[1] محمود السيد عبد المعطي خيال، المصدر السابق، ص 166.

[2] عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، المصدر السابق، ص 71.

[3] مصطفى الجمال، **شرح أحكام القانون المدني، مصادر الالتزام**، بيروت، مؤسسة المعارف للطباعة والنشر، 1991، ص 95،

الفرع الثالث: مدى أحقية الموعود له بإبطال تصرف الواعد مع الغير

قبل إبداء الرغبة، يقتصر حق الموعود له على **الحق الشخصي** في مواجهة الواعد، ويقتصر جزاؤه على المطالبة بالتعويض إذا تصرف الواعد في الشيء الموعود به للغير. وبالتالي، **لا يمكن للموعود له إبطال التصرف** الذي أبرمه الواعد مع الغير ما دام الغير حسن النية[1].

أما إذا كان الغير **سيء النية**، أي علم بوجود الوعد وشارك الواعد في إخلاله، فإن تصرفه يصبح غير قابل للاحتجاج به في مواجهة الموعود له. وقد اعتمد الفقه والقضاء الفرنسي هذا المبدأ لتوفير حماية أفضل للموعود له، مع إمكانية الرجوع على الغير بالمسؤولية المدنية التعويضية أو إعلان بطلان العقد الذي أبرمه مع الواعد.

وقد أرسى مرسوم التعديل الفرنسي رقم 131 لسنة 2011 هذا المبدأ في المادة 1125،[2] إذ نص على أن العقد المبرم مع الغير الذي يعلم بوجود الوعد يعد باطلاً .ويعتمد تطبيق هذا النص على إثبات علم الغير الحقيقي بوجود الوعد، وليس مجرد افتراض أو استناد إلى الإشهار.

ومن ثم، فإن الحق العيني للغير مقدم على الحق الشخصي للموعود له، ويجب إثبات سوء نية الغير لإمكان الطعن في العقد أو استرجاع الشيء. أما إذا كان الغير حسن النية ولم يعلم بوجود الوعد، فلا يحق للموعود له طلب بطلان العقد، ويظل حقه مقتصرًا على المطالبة بالتعويض من الواعد.

الفرع الرابع: مدى إمكانية طلب الموعود له التنفيذ العيني في مواجهة الواعد

أثارت مسألة إمكانية التنفيذ العيني للعقد الموعود به في حال عدل الواعد عن وعده قبل أن يبدي الموعود له رغبته بالتعاقد جدلاً واسعاً في الفقه والقضاء.

جدير بالذكر أن مسألة التنفيذ العيني الجبري تثار عادة فقط عندما ينصرف الواعد عن وعده قبل إعلان الموعود له رغبته، أما بعد إبداء الرغبة فلا يُثار جدل، إذ أن إعلان الرغبة يمثل الحد

[1] محمود جمال الدين زكي، **مشكلات المسؤولية المدنية**، الجزء الأول، القاهرة، 1990، ف 50، ص 212.

[2] انظر المادة 1125 ، القانون المدني الفرنسي

الفاصل بين عقد الوعد بالتعاقد والعقد النهائي الموعود به. بعد هذه اللحظة، يتحول التزام الواعد من التزام شخصي بالحفاظ على وعده إلى التزام بنقل حق عيني، ويصبح اللجوء إلى التنفيذ العيني الجبري متاحاً لحمل الواعد على تنفيذ ما التزم به.

أما الإشكال فيتمثل في حالة انسحاب الواعد قبل انتهاء المدة المحددة لإبداء الرغبة. هنا يختلف الفقه:

أولا : الإتجاه الأول

يرى إمكانية التنفيذ العيني بالاستناد إلى طبيعة الوعد بالتعاقد، خصوصاً عندما يكون الوعد ملزماً من جانب واحد. فالعقد النهائي مرتبط بإرادة الموعود له فقط، وعليه يبقى الواعد ملتزماً طوال مدة الوعد، ولا يجوز له الانسحاب. فإذا خالف الواعد التزامه، يمكن للموعود له اللجوء إلى القضاء بعد إعلان رغبته لإلزام الواعد بتنفيذ العقد النهائي، أي فرض نقل الحق العيني كما هو مقرر بالعقد الموعود به[1] .

ثانيا : الإتجاه الثاني

يرى عدم إمكانية التنفيذ العيني، ويستند إلى القضاء الفرنسي الذي أقر هذا الموقف، مبرراً ذلك بأن التنفيذ العيني قد يشكل انتهاكاً لمبدأ الحرية التعاقدية، ومنها حرية الشخص في عدم التعاقد. فالتزام الواعد بالقيام بعمل معين لا يتحول إلى التزام ينقل الحق العيني قبل أن يبدي الموعود له رغبته، وعليه، يقتصر حق الموعود له على المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن انسحاب الواعد، باعتبار أن سحب الواعد لوعده يعكس عدم التوافق بين إرادتَي الطرفين[2] .

---

[1] Ph. Simler et autres, *Les obligations*, 8e éd., 2002, n°191 et suiv., p. 225 et suiv.

نقلاً عن سعيد السيد قنديل، **المصدر السابق**، ص. 96

[2] Didier Poracchia, *Remarques sur les cessions de droits sociaux*, RTDF, no 2, 2008, P 63 .
نقلاً عن سعيد السيد قنديل، المصدر السابق، ص 91

كما أثير التساؤل حول إمكانية تضمين عقد الوعد شرطاً يسمح للموعود له باللجوء إلى التنفيذ العيني في حال انسحاب الواعد عن وعده. وأجازت محكمة النقض الفرنسية ذلك، معتبرة أن الأطراف يمكنها الاتفاق على هذا الشرط ضمن عقد الوعد بالتعاقد، بما يكفل للموعود له حق المطالبة بالتنفيذ العيني عند إخلال الواعد بالتزامه.

يتناول الفصل الثاني أحكام الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري، ويبرز دوره في تنظيم الالتزامات بين الأطراف قبل إبرام العقد النهائي. فالمبحث الأول يركز على الآثار القانونية للوعد بالتعاقد، حيث يوضح المطلب الأول أن الوعد قبل إبرام العقد النهائي يُنشئ التزاماً شخصياً على الواعد، ويجوز للموعود له المطالبة بالتعويض في حال إخلال الواعد بوعده، لكنه لا يمكنه طلب التنفيذ العيني لأن العقد النهائي لم ينعقد بعد. أما المطلب الثاني، فيبين أن إبداء الموعود له رغبته يؤدي إلى انعقاد العقد الموعود به، ويصبح الالتزام قابلاً للتنفيذ عينياً، إذ يحق للموعود له اللجوء إلى القضاء لإلزام الواعد بإبرام العقد النهائي. أما المبحث الثاني فيتناول سقوط الوعد بالتعاقد وجزاء الإخلال به، حيث يوضح المطلب الأول أن الوعد يسقط بانقضاء المدة المحددة لممارسة حق الموعود له أو بالاتفاق بين الطرفين أو استحالة التنفيذ، بينما يوضح المطلب الثاني أن جزاء الإخلال يعتمد على مرحلة إخلال الواعد؛ فإذا أخل قبل إبداء الرغبة، يقتصر حق الموعود له على التعويض، أما إذا أخل بعد إعلان الرغبة، فيجوز له اللجوء إلى التنفيذ العيني لإبرام العقد النهائي، مع مراعاة حقوق الغير وفقاً لنية التصرف في الشيء الموعود به.

خاتمة

خاتمة :

نستنتج من خلال ماسبق دراسته أن الوعد بالتعاقد هو النظام القانوني من الوسائل التمهيدية المهمة التي تساعد الأطراف على التحضير لإبرام العقد النهائي في ظروف أكثر وضوحًا واستقرارًا. فقد سعى المشرّع الجزائري إلى تنظيم الوعد بالتعاقد ضمن أحكام القانون المدني، محددًا شروط صحته وآثاره القانونية بما يضمن حماية إرادة المتعاقدين وتحقيق الأمن التعاقدي في المعاملات. غير أنّ الملاحظ أن المشرّع الجزائري لم يُفرد لهذا الموضوع تنظيمًا واسعًا، إذ اكتفى بالنص عليه في مادتين فقط من القانون المدني، وهو ما يدل على أن تنظيمه جاء مختصرًا ومقتضبًا مقارنة بأهميته العملية.

ومن خلال هذا البحث توصلنا الى النتائج التالية:

- الوعد بالتعاقد نص عليه المشرع فى المادتين 71 و 72 من القانون المدني الجزائري ولا يكتسب أثره القانوني إلا إذا توافرت العناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه، إضافة إلى تحديد المدة التي يجب خلالها إبرام العقد النهائي، وهو ما أكدت عليه النصوص القانونية والاجتهادات القضائية.
- يظهر أن الوعد بالتعاقد يرتب آثارًا قانونية قبل إبرام العقد النهائي وبعد تحقق شروطه، حيث يلتزم الواعد بإبرام العقد متى أعلن الموعود له رغبته في ذلك خلال الأجل المتفق عليه.
- كما قد يسقط الوعد بالتعاقد في حالات معينة، مثل انقضاء المدة المحددة دون إعلان القبول، أو استحالة التنفيذ، أو اتفاق الطرفين على العدول عنه. ويبرز من خلال ذلك أن الوعد بالتعاقد يشكل مرحلة انتقالية بين المفاوضات وإبرام العقد النهائي، ويهدف أساسًا إلى توفير قدر من الاستقرار والثقة بين الأطراف المتعاقدة.
- تنظيم الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري يعكس محاولة لتحقيق التوازن بين مبدأ سلطان الإرادة وحماية الاستقرار في المعاملات، رغم محدودية النصوص القانونية المنظمة له.
- الحاجة تبدو قائمة إلى مزيد من التوضيح التشريعي والتفسير القضائي لتفصيل أحكامه وتحديد نطاق تطبيقه بشكل أدق.
- إن المشرّع الجزائري وضع أساسًا قانونيًا لتنظيم الوعد بالتعاقد، إلا أن تطوير هذا التنظيم من شأنه أن يعزز وضوحه وفعاليته في الواقع العملي

خاتمة

- طبيعة الوعد بالتعاقد :تبين أن الوعد بالتعاقد يعد التزامًا قانونيًا مؤقتًا بين الأطراف، يختلف عن العقد النهائي، لكنه يحمل آثارًا ملزمة على الواعد والموعود له، خاصة فيما يتعلق بالوفاء بالوعود والامتناع عن أي تصرف يعيق إبرام العقد النهائي .
- الآثار القانونية قبل العقد النهائي :يكتسب الموعود له حقًا شخصيًا لمواجهة الواعد، بينما لا يكتسب أي حق عيني على محل العقد، ما يوضح محدودية حماية الموعود له في هذه المرحلة .
- الآثار بعد تحقق الشروط :عند إبداء الموعود له رغبته، ينعقد العقد النهائي من تاريخ هذه الرغبة، ويترتب عنه التزامات قانونية واضحة للطرفين، مثل نقل الملكية، والتسليم، والدفع، وضمان الشيء الموعود به، جزاء الإخلال بالوعد.
- نص التشريع الجزائري على المسؤولية المدنية عن الإخلال بالوعد، مع إمكانية المطالبة بالتعويض أو التنفيذ العيني، إلا أن بعض الحالات، خاصة العقارات، قد تجعل التنفيذ العيني محدودًا، ما يقتصر أحيانًا على التعويض فقط.

نتقدم بالإقترحات التالية:

- تعزيز القوة الملزمة لعقد الوعد :من خلال تعديل النصوص القانونية لضمان عدم إمكانية عدول الواعد عن التزامه قبل انقضاء مدة الوعد أو قبل إبداء الرغبة من الموعود له .
- توسيع نطاق التنفيذ العيني :خصوصًا فيما يتعلق بالعقارات، بحيث يكون للموعود له الحق في تسجيل الملكية مباشرة بعد صدور الحكم القضائي النهائي، لضمان فعالية الالتزام وعدم اقتصار الحماية على التعويض المالي فقط .
- توضيح إجراءات استصدار حكم يقوم مقام العقد :لتفادي أي غموض قانوني عند المطالبة بالتنفيذ القضائي لعقد الوعد، بما يضمن حماية الطرف المتضرر ويحقق استقرار المعاملات .
- مراجعة النصوص بالمقارنة مع التشريعات الأجنبية الحديثة :مثل القانون المدني الفرنسي بعد تعديل 2016، لتعزيز حماية الموعود له وتحقيق التوازن بين الطرفين .
- التوعية القانونية والفقهية :تشجيع الفقهاء والممارسين القانونيين على دراسة الاجتهادات القضائية الحديثة لضمان تطبيق أفضل للمبادئ المتعلقة بالوعد بالتعاقد، بما يضمن تحقيق العدالة وحماية الحقوق.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا : المراجع باللغة العربية

1- الكتب

1. إسماعيل غانم، *النظرية العامة للالتزام – مصادر الالتزام*، القاهرة، مكتبة عبد الله وهبة
2. جميل الشرقاوي، *شرح العقود المدنية: البيع والمقايضة*، القاهرة، دار النهضة العربية، 1991
3. د. سعيد قنديل، *الوعد بالعقد*، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014
4. د. سيف رجب القزمال، الوعد بالتعاقد: دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون
5. د. عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني – المجلد 1، الطبعة 3*، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000
6. د. علي علي سليمان، *مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري*، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006
7. د. يونس علي، *العقود التمهيدية*، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، 2010
8. سعد حسين الحلبوسي، التفاوض في العقود عبر شبكة الإنترنت بين القواعد العامة في نظرية الالتزام والضرورات العملية، الطبعة الأولى، 2004
9. سعيد السيد قنديل، الوعد بالعقد بين اجتهاد الفقه وتطويع القضاء، الإسكندرية، مطبعة دار الجامعة الجديدة، 2014
10. سعيد جبر، *الوعد بالتفضيل*، القاهرة، دار النهضة العربية، 1993 .
11. سليمان مرقس، *الوافي في شرح القانون المدني – الجزء 2، المجلد الأول: نظرية العقد والإرادة المنفردة*
12. السيد عرفة، *الوعد بالتعاقد أو بالتفضيل*، مكتبة الوفاء، الإسكندرية، 2017.
13. عبد الحكم فودة، *الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون وعقد البيع الابتدائي*، دار الكتب القانونية، القاهرة، 1992
14. عبد الرزاق أحمد السنهوري الموضوع في كتابه *الوسيط في شرح القانون المدني الجديد*، القاهرة، مطبعة نهضة مصر، 2011، الجزء الأول، المجلد الأول (نظرية الالتزام بوجه عام – مصادر الالتزام)

15.عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (العقود التي ترد على الملكية: البيع والمقايضة)
16.عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني المصري: نظرية العقد والإرادة المنفردة – دراسة معمقة مقارنة بالفقه الإسلامي، الكتاب الأول، القاهرة، 1974
17.عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول في مصادر الالتزام، بغداد، المكتبة القانونية، 2018
18.عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير
19.عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الجزء الأول، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة 1960
20.عبد الودود يحيى، *الموجز في النظرية العامة للالتزامات – القسم الأول: مصادر الالتزام*، دار النهضة العربية، 1992
21.ولحو خيار غنيمة، *نظرية العقد*، دار بيت الأفكار، الجزائر، 2010
22.مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، *القاموس المحيط*، بيروت – لبنان، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثامنة، 2002
23.محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، *مختار الصحاح*، بيروت – لبنان، دار الكتاب العربي
24.محمود جمال الدين زكي إلى هذه المسألة في كتابه *الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري*، القاهرة، مطبعة جامعة القاهرة، الطبعة الثالثة
25.محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية، الجزء الأول، القاهرة، 1990
26.مصطفى الجمال، شرح أحكام القانون المدني، مصادر الالتزام، بيروت، مؤسسة المعارف للطباعة والنشر، 1991
27.محمد شريف أحمد، *مصادر الالتزام في القانون المدني – دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي*، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر
28..يوسف محمد عبيدات، *مصادر الالتزام في القانون المدني: دراسة مقارنة*، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2020

29.يونس صلاح الدين علي، العقود التمهيدية: دراسة تحليلية مقارنة، مصر، دار الكتب القانونية، 2010

2- الرسائل والمذكرات:

1.أحمد عبدالله أحمد إلى مجلس كلية القانون – جامعة بغداد، بعنوان *:*الوعد بالتعاقد في ضوء التأصيل الفقهي والتطور التشريعي، وهي متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون الخاص،

3- المقالات:

1.أحمد إبراهيم حسين الحياري، *التنظيم التشريعي للوعد بالتفضيل: دراسة مقارنة*، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، 2013، المجلد 7، العدد 6

2.شهيدي، محمد سليم، *الوعد بالتعاقد في ظل الاتجاهات الحديثة في قانون العقود*، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 8، العدد 2، السنة 2021

3.كهينة قونان، "الوعد بالتعاقد تكريس لحق التفكير في المرحلة السابقة على التعاقد"، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 4، 2020

4.مجلة الفصلية للقانون المدني، 1982، RTDCiv، ص. 600. ملاحظة فرانسوا شاباس (Chabas, F.)

5.محمود عبد الحكم، الوعد بالتعاقد: دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة – كلية الحقوق، ، العدد 62 ، سنة 2002

6.مروان عضيد، عزة أحمد، "الوعد بالتعاقد وتطبيقاته في القانون المدني العراقي: دراسة قانونية مقارنة"، مجلة آفاق للعلوم، العدد 04، 2020.

7.أ.د. العربي بلحاج، الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: دراسة فقهية قضائية مقارنة في ضوء القانون المدني الجزائري المعدل سنة 2005 وقانون العقود الفرنسي الجديد لسنة 2016، *مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، إصدار دوري إضافي، السنة التاسعة، العدد 3، 2021*

4- النصوص القانونية :

1.القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن تعديل القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادر بتاريخ 13 ماي 2007.

2.القانون المدني المصري، الصادر بالقانون رقم 131 لسنة 1948، الجريدة الرسمية لجمهورية مصر العربية، العدد 108 مكرر، بتاريخ 29 يوليو 1948، مع التعديلات اللاحقة.

3.القانون المدني الكويتي، الصادر بالقانون رقم 67 لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، الجريدة الرسمية (الكويت اليوم)، دولة الكويت، مع التعديلات اللاحقة.
4.القانون المدني العراقي، الصادر بالقانون رقم 40 لسنة 1951، الجريدة الرسمية العراقية (الوقائع العراقية)، مع التعديلات اللاحقة.
5.القانون المدني الفرنسي، بعد تعديل قانون العقود بموجب الأمر رقم 2016–131 المؤرخ في 10 فبراير 2016، المتعلق بإصلاح قانون العقود والنظام العام للإثبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية.

5–الاحكام والقرارات

1.المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار بتاريخ 1990/03/26، ملف رقم 56500، مجلة المحكمة العليا، 1992، العدد 3، ص 112؛ وقرار بتاريخ 1984/09/19، ملف رقم 32083.
2.المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار بتاريخ 24 ماي 2000، ملف رقم 223852، مجلة قضائية، عدد 1، سنة 2001
3.المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار بتاريخ 23 ماي 2001، ملف رقم 247607، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، سنة 2004
4.المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار بتاريخ 22 ديسمبر 1993، ملف رقم 106776، مجلة قضائية، عدد 2، سنة 1994.
5.المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار رقم 56500، بتاريخ 1990/03/26، مجلة القضاء 1992
6.محكمة النقض في الطعن رقم 1742 لسنة 46 جلسة 1976/4/12، وهو ما أشار إليه سعيد شعلة في كتابه *قضاء النقض المدني في العقود*، الإسكندرية، منشأة المعارف، الجزء الأول
7.محكمة النقض، الطعن رقم 636 لسنة 21 ق، جلسة 1953/2/12، مجموعة أحكام محكمة النقض، المكتب الفني، السنة 4، رقم 611
8.محكمة النقض، الطعن رقم 1742 لسنة 46 ق، جلسة 1976/4/12، مجموعة أحكام محكمة النقض، المكتب الفني، السنة 27، رقم 162

9.محكمة النقض، الطعن رقم 418 لسنة 63 ق، جلسة 1995/6/22، مجموعة أحكام محكمة النقض، المكتب الفني، ج2، ق128

10.محكمة النقض، الطعن رقم 384 لسنة 1، 23 / 12، ج 2، ق 266، ص 1975

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية

A. Books & Charters:

1. J. Schmidt, La force obligatoire à l'épreuve des avant-contrats, R.T.D. civ., 2000Le Duc, Les avant-contrats, Thèse, Paris, 1909
2. La Dutilleul-Collart François ،*Contrats Spéciaux : Les promesses des contrats et leur durée*, C.D.R., N°116/71, 01/01/2004
3. Alex Weill ،op. cit N 107
4. M. Dagot, *Le pacte de préférence*, Letec., 1988
5. G. Durry, *Les restrictions conventionnelles au libre choix de la personne du co-contractant*, Thèse Paris, 1957
6. DRAY, Joan, *Le pacte de préférence: les atouts de cet avant-contrat*

الفهرس

الفهرس

فهرس المحتويات	الصفحة
شكر وتقدير	
الإهداء	
مقدمة	-01 -
الفصل الأول: الإطار العام للوعد بالتعاقد.	-05 -
المبحث الأول: مفهوم الوعد بالتعاقد	-05 -
المطلب الأول: تعريف الوعد بالتعاقد وخصائصه	-05 -
الفرع الأول: تعريف الوعد بالتعاقد	-06 -
الفرع الثاني : خصائص الوعد بالتعاقد	-11 -
المطلب الثاني: تميزه عن النظم المشابهة له	-16 -
الفرع الأول : تمييز الوعد بالتعاقد عن الإيجاب الملزم	-16 -
الفرع الثاني : تمييز الوعد بالتعاقد عن المفاوضات العقدية	-18 -
الفرع الثالث : تمييز الوعد بالتعاقد عن العقد الابتدائي	-21 -
المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للوعد بالتعاقد	-23 -
الفرع الأول: الوعد بالتعاقد إيجاب لإبرام عقد أصلي	-24 -
الفرع الثاني : الوعد بالتعاقد عقد ابتدائي	-25 -
الفرع الثالث: الوعد بالتعاقد عقد معلق على شرط	-26 -
المبحث الثاني: مقومات الوعد بالتعاقد	-27 -
المطلب الأول: أركان الوعد بالتعاقد	-27 -
الفرع الأول : الشروط العامة للوعد بالتعاقد	-27 -
الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالوعد بالتعاقد	-29 -
المطلب الثاني: شروط صحة الوعد بالتعاقد	-30 -
الفرع الأول : أهلية التعاقد	-30 -
الفرع الثاني : تحديد المدة التي يجب إبرام العقد الموعود به خلاله	-31 -
خلاصة :	-33 -
الفصل الثاني : أحكام الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري	-35 -
المبحث الأول: الآثار القانونية للوعد بالتعاقد	-36 -
المطلب الأول: أثر الوعد بالتعاقد قبل إبرام العقد النهائي	-36 -

الفرع الأول: الالتزامات المترتبة على الواعد خلال مدة الوعد	-36 -
الفرع الثاني: طبيعة حق الموعود له في هذه المرحلة ومآل الوعد	-37 -
المطلب الثاني: أثر الوعد بالتعاقد بعد تحقق شروطه	-38 -
الفرع الأول: آثار العقد النهائي على الأطراف بعد إبداء الرغبة	-38 -
الفرع الثاني: آثار نكول الواعد بعد إبداء الموعود له الرغبة وسبل الحماية القانونية	-39 -
المبحث الثاني: سقوط الوعد بالتعاقد وجزاء الإخلال به	-40-
المطلب الأول: سقوط الوعد بالتعاقد	-40-
الفرع الأول: سقوط الوعد بالتعاقد بمضي مدته	-41-
الفرع الثاني: سقوط الوعد بالتعاقد لأسباب خاصة بأطرافه	-42-
الفرع الثالث: سقوط الوعد بالتعاقد لأسباب متعلقة بأركان العقد	-42-
المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالوعد بالتعاقد	-44-
الفرع الأول: الإخلال بالوعد بالتعاقد قبل إبداء الرغبة	-45-
الفرع الثاني: الإخلال بالوعد بالتعاقد بعد إبداء الرغبة	-46-
الفرع الثالث: مدى أحقية الموعود له بإبطال تصرف الواعد مع الغير	-47-
الفرع الرابع: مدى إمكانية طلب الموعود له التنفيذ العيني في مواجهة الواعد	-47-
خلاصة	-50-
خاتمة	-52-
قائمة المراجع	-54-
الفهرس	-66-
مخلص	-69-

ملخص

ملخص :إن موضوع دراستنا هو الوعد بالتعاقد في التشريع الجزائري باعتباره من أهم العقود التمهيدية التي تسبق إبرام العقد النهائي. وقد هدفت الدراسة إلى بيان مفهوم الوعد بالتعاقد وشروط صحته وآثاره القانونية وفق أحكام القانون المدني الجزائري. كما تم تحليل تنظيم المشرّع الجزائري لهذا النظام القانوني، خاصة وأنه نص عليه في مواد محدودة، مع الاستعانة ببعض التشريعات المقارنة. وتوصلت الدراسة إلى أن الوعد بالتعاقد يساهم في تحقيق الاستقرار في المعاملات القانونية رغم الحاجة إلى مزيد من التفصيل التشريعي.

الكلمات المفتاحية:

الوعد بالتعاقد – العقود التمهيدية – العقد النهائي – التشريع الجزائري – القانون المدني.

Abstract : The subject of our study is the promise to contract in Algerian legislation, as it is considered one of the most important preliminary agreements that precede the conclusion of the final contract. The study aimed to clarify the concept of the promise to contract, the conditions for its validity, and its legal effects in accordance with the provisions of the Algerian Civil Code. It also analyzed how the Algerian legislator has regulated this legal mechanism, especially since it was addressed in only a limited number of articles, while making reference to some comparative legislations. The study concluded that the promise to contract contributes to achieving stability in legal transactions, despite the need for further legislative elaboration and clarification.
Keywords: Promise to Contract – Preliminary Contracts – Final Contract – Algerian Législation -Civil Law.

Résumé: Le sujet de notre étude porte sur la promesse de contracter dans la législation algérienne, considérée comme l'un des accords préliminaires les plus importants précédant la conclusion du contrat définitif. L'étude vise à clarifier la notion de promesse de contracter, les conditions de sa validité ainsi que ses effets juridiques conformément aux dispositions du Code civil algérien. Elle analyse également la manière dont le législateur algérien a organisé ce mécanisme juridique, d'autant plus qu'il n'y a consacré qu'un nombre limité d'articles, tout en se référant à certaines législations comparées. L'étude conclut que la promesse de contracter contribue à assurer la stabilité des transactions juridiques, malgré la nécessité d'un développement et d'une clarification législative supplémentaires.
Mots-clés : Promesse de contracter – Contrats préliminaires – Contrat définitif – Législation algérienne – Droit civil.