

Examination of the Obligation to Sell and Its Enforcement in Iranian Law with a Comparative View of French Law

1. Seyyed Mostafa Malihi: Assistant Professor, Department of Law, Holy Quran University of Sciences and Education, Tehran, Iran. Email: s.mostafamalihi@gmail.com (Corresponding Author)

ABSTRACT

The obligation to sell is one of the contentious topics in contract law, with its status and implications being a subject of debate among legal scholars. Accordingly, this article examines the obligation to sell and its enforcement mechanisms under Iranian law, with a comparative perspective on French law, aiming to provide a clear view of the obligation to sell from a comparative standpoint. This descriptive-analytical study addresses the posed question using a library-based research method. The findings indicate that under Iranian law, the obligation to sell cannot be equated with a sale. Instead, it is one of the instances of an undefined contract and can be explained within the framework of a contractual obligation to transfer. Its enforcement mechanisms include the obligation to perform the commitment and to pay damages. This is because the obligation to sell constitutes a contract between the parties, and this obligation, in accordance with Articles 10 and 219 of the Civil Code and the principle of binding agreements, is enforceable for both parties. The obligee can, through the preliminary obligation, compel the obligor to fulfill the principal obligation. In cases where a conflicting contract renders the performance of the obligation to sell impossible, the second contract is considered valid, and the obligor is required to pay damages to the obligee. Similarly, in French law, the obligation to sell is recognized and considered a contractual obligation to transfer, with legal implications. In this jurisdiction, the obligation to perform the commitment and to pay damages are also the primary enforcement mechanisms for the obligation to sell.

Keywords: *Obligation to Sell, Enforcement Mechanisms, Obligation to Perform, Payment of Damages*

How to cite: Malihi, S. M. (2023). Examination of the Obligation to Sell and Its Enforcement in Iranian Law with a Comparative View of French Law. *Comparative Studies in Jurisprudence, Law, and Politics*, 5(2), 66-82.

© 2023 the authors. This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

Submit Date: 06 June 2023
Revise Date: 11 August 2023
Accept Date: 29 August 2023
Publish Date: 20 September 2023



پژوهش‌های تطبیقی فقه،

حقوق و سیاست

بررسی تعهد به بیع و ضمانت اجرای آن در حقوق ایران با نگاهی به حقوق فرانسه

۱. سید مصطفی ملیحی: استادیار، گروه حقوق، دانشگاه علوم و معارف قرآن کریم، تهران، ایران. پست الکترونیک: s.mostafamalihi@gmail.com (نویسنده مسئول)

چکیده

تعهد به بیع از موضوعات چالش برانگیز در زمینه حقوق قراردادهاست که وضعیت و آثار آن، میان حقوقدانان موضوع بحث و گفت‌وگو است. بر همین اساس، مقاله حاضر به بررسی تعهد به بیع و ضمانت‌های اجرای آن در حقوق ایران با نگاهی به حقوق فرانسه پرداخته است که با نگرشی تطبیقی، دیدگاهی روشن از تعهد به بیع ترسیم نماید. این مقاله توصیفی تحلیلی است و با استفاده از روش کتابخانه‌ای به بررسی سؤال مورد اشاره پرداخته است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد حقوق ایران، تعهد به بیع را نمی‌توان بیع دانست بلکه یکی از مصادیق قرارداد نامعین و در قالب تعهد به انتقال قراردادی قابل تبیین است که ضمانت اجرای آن نیز الزام به اجرای تعهد و پرداخت خسارت می‌باشد. زیرا با تعهد به بیع، قراردادی بین طرفین منعقد شده است و این تعهد نیز مطابق مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی و اصل لزوم در قراردادها برای هر دو طرف الزام‌آور است و متعهدله می‌تواند به واسطه تعهد مقدماتی الزام متعهد را به اجرای تعهد اصلی بخواهد. در صورت انعقاد قرارداد معارض با تعهد به بیع که اجرای آن را ممتنع سازد، معامله دوم صورت گرفته صحیح بوده و متعهد ملزم به پرداخت خسارت به متعهدله است. در حقوق فرانسه نیز تعهد به بیع پذیرفته شده و به عنوان تعهد به انتقال قراردادی دارای آثار حقوقی است. در حقوق این کشور نیز الزام به اجرای تعهد و پرداخت خسارت مهم‌ترین ابزارهای ضمانت اجرای تعهد به بیع است.

واژگان کلیدی: تعهد به بیع، ضمانت اجرا، الزام به اجرای تعهد، پرداخت خسارت.

نحوه استناددهی: ملیحی، سید مصطفی. (۱۴۰۲). بررسی تعهد به بیع و ضمانت اجرای آن در حقوق ایران با نگاهی به حقوق فرانسه. پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۵(۲)، ۸۲-۶۶.

© ۱۴۰۲ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.

تاریخ ارسال: ۱۶ خرداد ۱۴۰۲

تاریخ بازنگری: ۲۰ مرداد ۱۴۰۲

تاریخ پذیرش: ۷ شهریور ۱۴۰۲

تاریخ چاپ: ۲۸ شهریور ۱۴۰۲



منظور از تعهد به بیع، توافق دو طرف قرارداد بر انعقاد قرارداد در آینده است. به عبارت دیگر، موضوع قرارداد تعهد به بیع، انتقال مالکیت نیست بلکه تعهدی است که طرفین برای انعقاد و انشاء آن در آینده عهده‌دار می‌شوند. دلیل انعقاد این قرارداد این است که در برخی موارد طرفین قصد انعقاد قرارداد را دارند ولی مقدمات آن فراهم نیست لذا که خریدار و فروشنده قراردادی منعقد می‌سازند که در آن، دو طرف تعهد می‌کنند که معامله را با شرایط معین و ظرف مهلت خاص انجام دهند (Katouzian, 2012). مطابق با فرض مذکور، یک طرف تحت عنوان «متعهد» ملتزم می‌شود که مثلاً ساختمانی را با مشخصات معلوم بسازد و پس از ساخت، آن را به ملکیت «متعهدله» در بیاورد. به عبارت دیگر، در این نوع نگرش به قرارداد به‌عنوان مثال، پیش‌فروش ساختمان، «متعهدله» در زمان عقد مالک ساختمان (عین) نمی‌شود و صرفاً دارای یک حق دینی بر دوش متعهد است که طبق آن، متعهد باید ساختمانی را در مکانی معین با مشخصات معلوم ساخته و به‌وسیله عقد بیع در آینده به متعهدله انتقال دهد. در فرهنگ حقوقی بلک و در تعریف واژه "Promise" آمده است اعلام قصد انجام عمل یا امتناع از انجام آن درحالت خاصی، طوری که با بیان آن دیگری نیز توجیه شود که یک تعهد ایجاد شده است (Garner, 1999). در زبان فرانسه نیز عبارت «Promesse decontartou avant» مبین تعهد به انعقاد قرارداد می‌باشد (Katebi, 1984)؛ در تعهد بر بیع، ایجاد بالفعل بیع، مورد اراده طرفین نیست بلکه پیدایش تعهد مشترک بر ایجاد آن در آینده مورد نظر ایشان است (Shahidi, 2008). به عبارت دیگر در تعهد به تملیک، انتقال، نتیجه عقد دیگری است که مالک انشاء آن را بر عهده گرفته است و عقد نخستین که در آن تعهد به تملیک شده است به‌عنوان پیش‌قرارداد عقد اصلی (تملیکی) مورد توافق قرار می‌گیرد (Katouzian, 2010). تعهد به بیع با بیع متفاوت است. مسئله دقیقاً ماهیت و وضعیت حقوقی تعهد به بیع است که محل اختلاف نظر است. از یک منظر، تعهد به بیع از آنجا که نوعی قرارداد است، دارای الزام حقوقی تلقی می‌شود و از منظر دیگر، تعهد به بیع، تعهد ابتدایی درحد وعده فروش بوده و از تعهدات الزام‌آور محسوب نمی‌شود. وجود چنین مسئله‌ای بررسی تعهد به بیع را ضروری ساخته است. بر همین اساس سؤال اساسی که در این خصوص مطرح می‌شود این است که ماهیت حقوقی تعهد به بیع چیست؟ به عبارتی تعهد به بیع در حقوق ایران پذیرفته شده است و اگر چنین تست در قالب چه نهاد حقوقی قابل تبیین است و ضمانت اجرای آن چیست؟ رویکرد حقوق فرانسه این خصوص چگونه است؟ مقاله حاضر درصدد بررسی و پاسخ به سؤال مورد اشاره است. در همین راستا ابتدا ماهیت حقوق تعهد به بیع در حقوق ایران و فرانسه تبیین شده و سپس به بررسی ضمانت اجرای آن پرداخته شده است.

۱. ماهیت تعهد به بیع

در این مبحث ماهیت حقوقی تعهد به بیع در حقوق ایران بررسی می‌شود.

۱-۱. ماهیت تعهد به بیع به‌عنوان عقد معین و یا غیرمعین

عقد را از جهت الگوی ماهیتی به عقد معین و غیر معین تقسیم نموده‌اند. در تعریف عقد معین می‌توان گفت عقود است که در قانون نام خاصی دارد و شرایط انعقاد و آثار آن را معین کرده است، مثل عقد بیع در قانون مدنی و قرارداد ارفاقی در قانون تجارت. در مقابل عقد نامعین آن است که به علت فقدان شیوع در جامعه فاقد قواعد اختصاصی در قانون است (Shahri, 2005).

حال سؤال این است که تعهد به بیع عقد معین یا عقد غیر معین محسوب می‌شود. در پاسخ باید توجه داشت که در حقوق ایران، عموماً وعده دوجانبه انعقاد قرارداد از نظر ماهیت حقوقی به‌عنوان عقد تلقی می‌شود (Katouzian, 2010). مع الوصف، قراردادی که طرفین در آن خود را متعهد به انعقاد قرارداد دیگر می‌کنند فاقد نام تلقی می‌شود. زیرا که اگر آن را معین بدانیم به تعداد قراردادهای اصلی، عقد معین به قانون

اضافه خواهد شد. مثلاً پیش قرارداد اجاره، جعاله، ودیعه و... هم در شمار عقود معین در خواهد آمد. امری که هیچ کس آن را نخواهد پذیرفت. در فقه امامیه و میان فقهای متقدم و حتی برخی از فقهای معاصر نظر مشهور و مورد عمل این بوده است که تنها عقود معتبر و پذیرفته شده، همان عقودی است که شارع مقدس آن را برشمرده و نام گذاری نموده است و بنابراین هر توافقی که خارج از این عقود انجام پذیرد از درجه اعتبار ساقط است مگر اینکه ضمن عقد معین لازمی شرط شده باشد. مؤید این مطلب عناوین کتاب‌های فقهی متقدم و حتی برخی از کتاب‌های فقهی معاصر می‌باشد که در آن تنها به شرح و بسط عقود شناخته شده فوق اقدام نموده‌اند. شهرت این عقیده (علی‌رغم نص ماده ۱۰ قانون مدنی) بین مقامات عالی قضایی ایران نیز رسوخ نموده است. به‌عنوان مثال می‌توان به بخشنامه شورای عالی قضایی سابق به شماره ۱/۹۵۰۶-۶۲/۲/۶ اشاره نمود که در آن در مورد اعتبار تعهد به انتقال قراردادی‌های معمول آمده است: «آنچه صرفاً تعهد به انتقال قراردادی است و ترتیب مقرر در آن ضمن عقد لازم انجام نگرفته و تعهد نشده، اعتبار قانونی و شرعی ندارد و دادگاه‌ها نمی‌توانند طرفین را الزام به وفاء نمایند» (Shahri, 2005). این بخشنامه در صدور آراء دادگاه‌ها نیز مؤثر بوده است. نمونه آن رأی شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان سمنان است که به شماره‌ها ۶۸۷-۷۴/۱۰/۳-صاد شده است. این عقیده با توجه به نیازهای معقول و مشروع اجتماعی و اقتصادی، امروزه مطرود است. برخی از فقهای معاصر نیز صحت عقودی را که در قالب هیچ‌یک از عقود معین نمی‌گنجد، پذیرفته‌اند (Khoei, 1999; Makarem Shirazi, 1991)؛ نویسندگان قانون مدنی ایران نیز با عنایت به همین دلایل در کنار شرح و بسط شرایط و احکام عقود معین، ماده ۱۰ قانون مدنی را وضع نموده‌اند که مؤید صحت عقود نامعین می‌باشد. این ماده مقرر می‌دارد: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است». در منابع فقهی، وعده دوجانبه انعقاد قرارداد تحت عنوان هیچ‌یک از عقود معین بحث نشده است و این می‌رساند که قرارداد مزبور از اقسام عقود نامعین است. در قانون مدنی ایران نیز وعده دوجانبه انعقاد قرارداد ذیل عناوین عقود معین مورد بررسی واقع نشده است. نتیجه این‌که وعده مزبور در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی و به‌عنوان یکی از اقسام عقود نامعین قابل بحث می‌باشد. در واقع تعهد به بیع متضمن تعهدات متقابل طرفین نسبت به یکدیگر و حاوی ضمانت اجرایی مربوط به تخلفات هر دو طرف از تعهدات مذکور در سند می‌باشد، بنابراین به نظر می‌رسد که بتوان تعهد به بیع را یک قرارداد مستقل و یک توافق دوطرفه کامل دانست؛ قرارداد و توافقی که عنوانی در قانون مدنی و قوانین دیگر نداشته و لذا یکی از مصادیق عقود نامعین محسوب می‌گردد (Rostami Chulkasari & Kohani Khodkbijari, 2011)؛ یعنی همان عقودی که فقهای شیعه، آن‌ها را تحت عنوان شروط ابتدایی، مورد بحث قرار داده و به بیان دیدگاه‌های خود پیرامون لزوم یا عدم لزوم به چنین شروطی می‌پردازند.

۱-۲. ماهیت تعهد به بیع به‌عنوان ایقاع

ایقاع در لغت عرب از باب افعال به معنی واقع ساختن و تحقق بخشیدن آمده است (Ghasemzadeh, 2011). ایقاع در لغت فارسی به معنای، افکندن، در انداختن، یورش بردن، تاختن، گرفتار کردن کسی، و... به کار رفته است (Moein, 1992) اما در اصطلاح حقوقی، ایقاع معنی غیر از معنی لغوی می‌دهد که عبارت است از رضای مستقل در تأسیس اثر ذاتاً (Jafari Langarudi, 2009). ایقاع یا همان عمل یک‌طرفه در اصطلاح حقوقی دارای دو معنی مصدری و اسم مفعولی یا محصولی است. در معنی مصدری، ایقاع عبارت است از انشای ماهیت حقوقی به اراده شخص مانند انشای تملک سهم مشاع فروخته شده در برابر معادل ثمن معامله که به وسیله شفیع به خریدار داده می‌شود (ماده ۸۰۸ ق.م).

ایقاع کننده در عالم اعتبار تحقق پیدا می کند، مثلاً ماهیت شفعه که در نتیجه انشاء و اعمال حق شفعه در عالم حقوق به وجود می آید، ایقاع در معنی محصولی است (Shahidi, 2011).

مقصود از وعده انعقاد قرارداد، در واقع تعهد بدان هست، حال باید بررسی شود که ماهیت حقوقی وعده یکجانبه انعقاد قرارداد چه می باشد به عبارت دیگر آیا وعده یکجانبه انعقاد قرارداد نوعی عمل حقوقی یکطرفه یا ایقاع می باشد و یا در واقع یک عمل حقوقی دوطرفه یا عقد است و یا این که ماهیتی دیگر دارد. قانون گذار ایران در مورد ماهیت حقوقی وعده یکجانبه انعقاد قرارداد حکمی ندارد و در هیچ یک از مواد قانونی در مورد عقد یا ایقاع بودن وعده یکجانبه انعقاد قرارداد، به صراحت حکمی مقرر نکرده است. به همین خاطر باید با مراجعه به منابع فقهی و حقوقی به دنبال پاسخگویی به پرسش فوق بود.

در فقه امامیه، با عنایت به شباهتی که بین مبحث شروط ابتدایی و وعده یکجانبه انعقاد قرارداد وجود دارد می توان با بررسی ماهیت حقوقی شروط ابتدایی، نظر فقها در مورد ماهیت حقوقی وعده یکجانبه انعقاد قرارداد را نیز استنباط نمود. اکثر فقهای امامیه ظاهراً شروط ابتدایی را از مصادیق قراردادهای آزاد دانسته و نتیجه گرفته اند که هر الزام و التزامی مشمول تعریف عقد بوده بنابراین عموم "اوفوا بالعقود" به آن ها نیز تسری می یابد. زیرا الف و لام در "العقود" به عقود شناخته شده زمان شارع محدود نشده و هر عهدی را شامل می شود (Najafi Khansari, 1997). مقصود از این عبارات آن است که شروط ابتدایی در قالبی شبیه به عقد است. ممکن است تعهد یکطرفه مورد توافق و رضایت طرف مقابل قرار گیرد. یعنی شرط ابتدایی در قالب عقد و مبتنی بر توافق طرفین می باشد.

در مقابل برخی دیگر از فقها معتقدند هر قول و قرار دوطرفه، حتی اگر متضمن تعهد از جانب یکی از طرفین یا هر دو بوده و با قصد التزام همراه باشد و مورد رضای طرف مقابل قرار گیرد، عقد محسوب نمی شود تا مشمول اصل لزوم وفای به عهد باشد، بدین علت که معامله موضوع ندارد (Ghavavati et al., 2000; Mousavi Khomeini, 1991). ظاهراً از این دیدگاه، فرض مزبور اگرچه صورت عقدی داشته، موضوع معلوم و معینی را که عقد بر مبنای آن تشکیل شده باشد، دارا نبوده است (Ghavavati et al., 2000). ممکن است تصور شود علت اینکه این گونه شروط، مطابق دیدگاه اخیر عقد دانسته نشده است این باشد که اصولاً هر تعهدی که در قالب یک از عقود معین گنجانده نشود از دیدگاه فقها عقد محسوب نمی شود ولو اینکه از نظر ظاهری صورت عقد را نیز داشته باشد اما باید توجه نمود که حتی فقهایی که شروط ابتدایی را واجد تعهد ندانسته اند، صحت عقود غیر معینی را که واجد شرایط تعهد و التزام هستند می پذیرند (Khoei, 1995).

استدلال دیگری که می توان در باب ماهیت حقوقی شروط ابتدایی نمود این است که چون در این گونه شروط نوعی الزام یکجانبه وجود دارد از نظر شکل می توان آن را در قالب ایقاع قرار داد. اما باید توجه داشت که در فقه اسلام، ایقاعات منحصر به موارد معین و مشخص بوده و نمی توان ایقاعات را به عنوان یکی از منابع عام تعهدات به شمار آورد. از آنچه گفته شد می توان نتیجه گرفت که از نظر اکثر فقها شروط ابتدایی از لحاظ ماهوی نوعی عقد محسوب می شود. عبارت دیگر تعهدی که یک طرف در مقابل دیگری به عهده می گیرد، در واقع صورت عقدی داشته و مبتنی بر توافق طرفین است و بدیهی است که مقصود از عقد، عقد نامعین می باشد. زیرا چنین توافقی تحت عنوان هیچ یک از عقود معین نمی گنجد.

در حقوق ایران در مورد ماهیت حقوقی وعده یکجانبه انعقاد قرارداد اختلاف نظر وجود دارد. برخی از حقوقدانان معتقدند که وعده یکجانبه از این حیث که فقط متکی به اراده یک طرف است، ایقاع محسوب می شود (Shahidi, 2010). برخی دیگر از حقوقدانان نیز به طور ضمنی

همین نظر را پذیرفته‌اند (Safaei, 2009). در مقابل برخی دیگر از حقوقدانان معتقدند که وعده بستن قرارداد، هرچند از ناحیه یکی از طرفین عقد باشد، خود نوعی قرارداد است و آثار آن و التزام به وعده پس از قبول مخاطب به وجود می‌آید (Katouzian, 2010). دیدگاه اخیر ظاهراً از یک تئوری که در حقوق فرانسه تحت عنوان «تئوری عقد ضمنی» مطرح می‌باشد، استفاده شده است. به موجب این تئوری که در باب تعهد یک‌جانبه موجب نگهداری ایجاب خود مورد بحث قرار گرفته است، زمانی که موجب با تعیین مهلتی یا با مستتر بودن مهلت معقولی برای الحاق قبول اراده خود را نسبت به نگهداری ایجاب در مهلت فوق ابراز می‌کند و مخاطب ایجاب نیز بلافاصله ایجاب را رد یا قبول نمی‌کند به طور ضمنی طرفین در خصوص بقای ایجاب در مدت تعیین شده یک قرارداد منعقد نموده‌اند (Chénéde, 2016). بنابراین مبنای التزام موجب به نگهداری ایجاب خود در مدت تعیین شده همین قرارداد ضمنی است (Katouzian, 2010; Shahidi, 2011). دیدگاه دوم به نظر می‌رسد صحیح نیست. زیرا منظور از عبارت "یک‌جانبه" در ترکیب وعده یک‌جانبه انعقاد قرارداد این است که نفس اراده یک شخص، موجب تعهد و التزام برای وی تلقی شود و رضایت و قصد طرف مقابل در ایجاد آن مؤثر نباشد در حالی که استدلال حقوقدانانی که قائل به عقد بودن وعده یک‌جانبه انعقاد قرارداد هستند آن است که رضایت و قصد طرف مقابل شرط ایجاد تعهد و التزام می‌باشد.

۱-۳. تعهد به بیع به عنوان تعهد به انتقال قراردادی

قراردادهای خصوصی (ماده ۱۰ ق.م.) در عمل بسیار متنوع و گوناگون هستند اما در میان آن‌ها تعهد به بیع یا وعده به بیع، از مصادیقی است که در عرف معاملات، رواج فراوانی دارد. تعهد به بیع در عرف معاملات و روابط حقوقی و در محاکم دادگستری اکثراً تحت عنوان «تعهد به انتقال قراردادی» شناخته می‌شود. تعهد به انتقال قراردادی عبارت است از یک قرارداد مقدماتی یا پیش قرارداد که مقدمه‌ای برای انعقاد قرارداد نهایی است. مقصود از این قرارداد ایجاد الزام و التزام به انعقاد عقد اصلی می‌باشد و ماحصل آن تعهدی است که منجر به عقد نهایی می‌شود. البته به موجب این قرارداد حق عینی ایجاد نمی‌شود، بلکه متعاملین به موجب این قرارداد ملتزم می‌شوند که در آینده قرارداد اصلی را منعقد کنند. در واقع این تعهد به انتقال قراردادی به معنای اخص است. ممکن است در قراردادی، یک طرف آن مفاد عقد نهایی و شرایط آن را انشاء نماید و وقوع عقد را موقوف بر اراده طرف دیگر نماید، یعنی یک قرارداد مقدماتی بسته می‌شود و یک قرارداد نهایی هم مورد نظر است که این قرارداد نهایی با اعلام اراده یک طرف انجام می‌شود و لازم نیست دوباره ایجاب انشاء شود. مثلاً "اجاره‌ی تراکتور به شرط تملیک، بدین نحو که شخصی تراکتور را اجاره می‌دهد و شرط می‌کند که بعد از مدت اجاره، مستأجر با پرداخت فلان مقدار می‌تواند مالک آن شود. قرارداد دوم بیع است که ایجاب آن قبلاً" گفته شده و قبول آن از طرف مستأجر گفته می‌شود. در رابطه با اعتبارات بانکی در واقع بانک وعده‌ی قرض می‌دهد و تاجر می‌تواند با شرایطی از این وعده استفاده نماید.

در رابطه با ماهیت حقوقی تعهد به انتقال قراردادی به معنی اخص توافق متعاملین در تعهد به انتقال قراردادی یک قرارداد است. زیرا موضوع معامله و مورد معامله و میزان ثمن و نحوه پرداخت با نقل و انتقال معین و تعهد متعاملین به انجام قرارداد نهایی، آن را به صورت یک وعده متقابل در آورده که با ماده ۱۰ قانون مدنی قابل تطبیق می‌باشد. اگر یکی از طرفین از انجام تعهد سرپیچی نماید، طرف دیگر می‌تواند از طریق دادگاه، اجبار طرف دیگر را به انجام تعهد بخواهد. بر اساس این نظر تعهد به انتقال قراردادی یک عقد مقدماتی است که منشاء تعهد برای طرفین است و این تعهد مثل هر تعهد دیگری الزام‌آور می‌باشد. معمولاً" در این نوع تعهد به انتقال قراردادی‌ها قسمتی از ثمن معامله به فروشنده پرداخت می‌گردد و طرفین معامله خریدار و فروشنده نامیده می‌شوند و اغلب دیده می‌شود برای تحکیم انجام قرارداد یا به عنوان

خسارت عدم انجام تعهد یا تأخیر در انجام آن یا به‌عنوان شرط ضمن عقد برای مدت معین، وجه التزامی هم قرار می‌دهند که چگونگی آن بستگی به اراده طرفین و توافق انجام شده دارد. محاکم دادگستری این‌گونه تعهد به انتقال قراردادی‌ها را تعهد به بیع دانسته‌اند.

البته لازم به ذکر است که دیوان عالی کشور پذیرفته که چنانچه تعهد به انتقال قراردادی حاوی تعهد به نقل و انتقال با شرایط معین باشد، پیمانی است مقدماتی که در آن دو طرف ملزم به بیع با آن شرایط می‌باشند. به ویژه در مورد املاک غیرمنقول یا قراردادهایی که باید بر طبق تشریفات خاصی انجام شود. به همین جهت سند عادی را برای اثبات این تعهد می‌پذیرند.

هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی شماره ۳۵۷۰ مورخ ۲۶/۲/۴۲ درباره تعهد به انتقال قراردادی خرید و فروش اتومبیلی، چنین اظهار نموده: «مستند دعوی تعهدنامه‌ای بیش نیست که به‌موجب آن فرجام‌خوانده متعهد گردیده پس از تحصیل اسناد مالکیت نصف مشاع اتومبیل موصوف در آن را در یکی از دفاتر اسناد رسمی به فرجام‌خوانده منتقل نماید و قبل از انجام تعهد، اتومبیل مزبور (به شرح اوراق مضبوط در پرونده) به سبب تصادف، معامله انجام نگردیده، بنابراین آنچه که در حکم فرجام‌خواسته قید گردیده و رقه مستند دعوی را حاکی از بیع قطعی کرده موافق مستند دعوی نمی‌باشد (Bazgir, 2010). همچنین در رأی شماره ۴۷۹ مورخه ۵/۴/۱۳۳۱ دیوان عالی کشور اعلام نموده: «چون تعهد به انتقال قراردادی تعهد به بیع است، سند عادی برای اثبات تعهد پذیرفته می‌شود»

در حال حاضر اکثریت قریب به اتفاق محاکم دادگستری، تعهد به انتقال قراردادی را در صورتی که موجب پیدایش تعهد باشد از نظر ماهیت حقوقی یک قرارداد تلقی نموده که به‌صورت وعده متقابل می‌باشد و آن را با ماده ۱۰ ق.م. قابل تطبیق دانسته‌اند و عرف جامعه نیز این امر را پذیرفته است.

تشخیص طبیعت حقوقی سندی که طرفین به‌عنوان تعهد به انتقال قراردادی تنظیم نموده‌اند، وابسته به قصد مشترک آنان است. اگر خواسته باشند که بیع با امضاء آن سند واقع شود، دادگاه باید آن سند را بیع بداند. بر عکس هرگاه هدف این باشد که بر طبق آن، التزام به انشاء عقد ایجاد شود نه انتقال، دادگاه باید آن را تعهد به انتقال قراردادی به حساب آورد. البته این نکته را نباید فراموش کرد که عرف مسلم در دادوستدهای بین مردم حکم می‌کند که اگر خریدار و فروشنده به دلیل الزام قانونی یا خواسته‌ی خودشان اشاره به لزوم تنظیم سند رسمی معامله کرده باشند، ظهور در این دارد که قصد آن‌ها تعهد به انتقال بوده نه وقوع بیع (Katouzian, 2012).

از مجموع بحث‌های فوق این نتیجه عاید می‌شود که از نظر ماهیت حقوقی تعهد به انتقال قراردادی‌های رایج تعهد به بیع تلقی می‌شوند و با ماده ۱۰ ق.م. قابل تطبیق و در نتیجه الزام‌آور می‌باشند. پس اگر ضمن تعهد به انتقال قراردادی تعهد به خرید و فروش شده باشد، اجرای آن را می‌توان از دادگاه مطالبه کرد و دیگر این که اگر دو طرف مایل باشند که بیع را در صورتی که نقل و انتقال آن باید با تشریفات خاصی انجام شود با سند عادی تنظیم نمایند، هرچند همان‌طور که پیش‌تر گفتیم به عقیده برخی با مقررات قانون ثبت برخورد دارد و نفوذ حقوقی ندارد، اما به عقیده برخی دیگر که نظر مختار نگارنده نیز بر همین استوار است، هرچند از لحاظ پذیرش در ادارات و محاکم به‌عنوان سند مالکیت با مقررات قانون ثبت تعارض دارد اما منافاتی با دلیل اثبات مالکیت در دادگاه ندارد همان‌طور که هر روزه تعداد زیادی رأی در الزام به تنظیم سند رسمی با دلیل سند عادی صادر می‌شود.

همان‌طور که گفته شد تعهد به انتقال قراردادی پیش‌قراردادی است که طرفین منعقد می‌نمایند تا ملزم به انعقاد عقد اصلی بشوند پس اگر در این سند طرفین آن به‌عنوان فروشنده و خریدار نامبرده می‌شود این امر دلالت بر خرید و فروش (وقوع بیع) ندارد. عرف نیز افاده بیع از تعهد به انتقال قراردادی نمی‌نماید.^۱

تعهد به انتقال قراردادی نوشته‌ای است که به‌موجب آن یک‌طرف تعهد می‌کند که در آینده عمل حقوقی معینی را انجام دهد و یا عقدی را در آینده منعقد کند، آن عقد ممکن است بیع یا اجاره یا ازدواج باشد. این موضوع در حقوق فرانسه با تصویب کد ناپلئون به تبعیت از نظر و رویه‌ی محاکم، در ماده ۱۵۸۹ قانون مدنی آن مقرر شده که «تعهد به انتقال قراردادی ارزش و اثر عقد بیع را دارد در صورتی که طرفین به مبیع و ثمن توافق کرده باشند». ماده مرقوم نتیجه حاصل از تعهد به انتقال قراردادی و بیع را یکی دانسته در حالیکه در تعهد به انتقال قراردادی طرفین نظر به وقوع فعلی عقد بیع ندارند بلکه برای آماده شدن بیع طرفین در مقابل هم متعهد و ملزم می‌شوند که عقد مذکور را در آینده منعقد نمایند. تعهد به انتقال قراردادی در حکم بیع هم نمی‌باشد زیرا در بیع مقصود و منظور طرفین انتقال مالکیت مبیع است به خریدار ولی در تعهد به انتقال قراردادی منظور این است که در آینده بر مبنای توافق سابق عقد بیع را منعقد نمایند. در واقع در قانون مدنی فرانسه توافق طرفین ارزش و اعتبار بیع را، با شرایطی، دارد (Denizot, 2018; Dissaux, 2017).

در حقوق ایران مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت قابل توجه می‌باشد. به‌موجب ماده‌ی ۲۲ قانون مرقوم: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت». مفهوم ماده دلالت دارد که هرگاه انتقال در دفتر املاک به ثبت نرسد، خریدار مالک شناخته نمی‌شود.

ماده‌ی ۴۶ همان قانون چنین مقرر داشته: «ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل... در ماده‌ی مرقوم یک حکم تکلیفی را قانون‌گذار بیان می‌کند. از تلفیق دو ماده‌ی بالا چنین نتیجه گرفته می‌شود که «ثبت جزء ذات عقد است و جنبه ثبوتی دارد»، زیرا در صورتی که معامله ثبت نشود مالکیت انتقال نمی‌یابد و بیع بدون ثبت تحقق پیدا نمی‌کند زیرا مقتضای عقد بیع انتقال مالکیت فروشنده به خریدار است وقتی به‌حکم قانون انتقال صورت نگیرد بیع واقع نشده است. ضمانت اجرای عدم ثبت در ماده‌ی ۴۸ قانون مرقوم آمده است. با توجه به تعریفی که از تعهد به انتقال قراردادی کردیم در حقوق ایران تعهد به انتقال قراردادی نمی‌تواند ارزش و اعتبار بیع را داشته باشد لذا با تنظیم آن حقی بر مال مورد معامله برای خریدار ایجاد نمی‌شود.

در حقوق ایران قانون مدنی در مورد ایجاب ملزم ساکت است ولی با عنایت به اصل حاکمیت اراده هرگاه ایجاب به‌طور صریح یا ضمنی همراه با التزام به نگاهداری آن شده باشد ایجاب‌کننده حق رجوع نباید داشته باشد در عقد غائبین چنانچه مدتی معین شده باشد به لحاظ اینکه ایجاب قصد انشاء فروشنده است و ایجاد تعهد می‌نماید ایجاب‌کننده مادام که موعد منقضی نشده ملزم است آن را رعایت نماید در صورتی که مدت منقضی گردید و قبول ضمیمه آن نشد ایجاب از بین می‌رود.^۲ از موارد فوق روشن می‌گردد که ایجاب الزام‌آور، یک‌طرفه است وقتی قبول به آن ملحق شد عقد حاصل می‌شود در صورتی که موعد آن سپری گردید اثر ایجاب از بین می‌رود و قبول بعدی نمی‌تواند آن را اعتبار بخشد ولی تعهد به انتقال قراردادی تعهدی دوطرفه است و با اقاله و فسخ از بین می‌رود.

^۱ - در بین مردم مرسوم است که هرگاه سؤال شود خانه را معامله کردید؟ پاسخ این است که، قولنامه کردیم، بعداً به محضر می‌رویم این امر دلالت دارد که طرفین تنظیم قولنامه را معامله نمی‌دانند و معامله وقتی تحقق پیدا می‌کند که در دفترخانه سند تنظیم شود.

^۲ - مواد ۵۶۵ و ۱۰۳۶ قانون مدنی قابل بررسی و مقایسه با مطالب بالا است.

۲. ضمانت اجرای تعهد به بیع

آن چه مسلم است هیچ کس را نمی‌توان به استناد آغاز گفتگو درباره‌ی تعیین شرایط قرارداد به بستن آن پیمان اجبار کرد یا تنها به این دلیل که چرا از ادامه آن و بستن پیمان منصرف شده، مسئول شناخت. مع‌هذا ممکن است در این مرحله یک‌طرف مرتکب تقصیر شود و از این جهت زیانی برطرف دیگر وارد آید. در این صورت واردکننده زیان بر طبق قواعد عمومی مسئولیت مدنی ضامن و مکلف به جبران خسارات وارده خواهد بود. ضمانت اجرای تعهد به بیع در حقوق ایران و فرانسه به طرق زیر امکان‌پذیر است.

۲-۱. اجبار به اجرای عین تعهد

بخش سقوط تعهدات حقوق مدنی ایران از حقوق فرانسه اقتباس شده است (Shahidi, 1989) اما نباید این توهم ایجاد شود که نظریه اجرای اجباری عین تعهد در فقه سابقه‌ای نداشته است. در حقوق فرانسه که بخش تعهدات حقوق مدنی ما بسیار از آن متأثر است، هر آنچه عنوان تعهد بگیرد، چه به‌عنوان تعهد اصلی و چه به‌عنوان تعهد فرعی باشد و چه در قالب شرط ضمن عقد و چه به‌صورت تعهد و شرط ابتدایی، لازم الوفاء هستند و از آن تعبیر به «obliution» به معنای تعهد الزام‌آور می‌شود و تمامی تعهدات اعم از اینکه به فعل یا ترک فعل باشد (Houtcieff, 2017). مطابق ماده ۱۱۴۲ قانون مدنی فرانسه در صورت عدم انجام توسط متعهد، منجر به دعوی ضرر و زیان می‌گردد. مفاد این ماده بیان‌گر این نکته است که متعهدله می‌تواند کسی را که تعهد به انجام کاری را نموده است در صورت عدم ایفاء تعهداتش وی را هم برآن کار اجبار نماید و هم می‌تواند از او خسارت ناشی از عدم انجام تعهد مطالبه نماید. لذا همیشه در صورت عدم انجام تعهد به فعل، امکان اخذ غرامت و خسارت برای متعهدله به‌عنوان جبران تعهد وجود دارد.

در حقوق ایران، اجبار متعهد به اجرای عین تعهد، درجه‌اعلای جبران خسارت محسوب می‌شود (Shams, 2001) و در توجیه آن گفته شده که دو طرف عقد هنگامی به مطلوب و مقصود قراردادی خود می‌رسند که قرارداد به درستی اجراء شود (Katouzian, 2011)، لذا اجرای تعهدات مبنای نظام اجتماعی است و در نتیجه الزام متعهد به انجام تعهد اساس این نظام است و اگر متعهد متخلف را نتوان ملزم به اجرای تعهد خویش نمود، تکلیف و تعهد در روابط حقوقی و اجتماعی مفهوم خود را از دست خواهد داد، چگونگی می‌توان شخص را متعهد به انجام کاری دانست، درحالی‌که وادار ساختن او به اجرای آن ممکن نباشد (Safaei & Olfat, 2010) و لذا حق در مفهوم حقوقی آن باید دارای ضمانت اجرا باشد، قانون باید رساندن حق را به صاحب آن از راه الزام مدیون، در چهارچوب مقررات مربوط تأمین کند و گرنه مفهوم و معنایی برای حق در پهنه اجتماع نمی‌توان شناخت (Shahidi, 2010)؛ همچنین مصلحت پایداری و ثبات قرارداد، به‌عنوان دلیلی دیگر برعدم امکان فوری فسخ قرارداد نقض شده، ذکر گردیده است. در نتیجه اصلی اولی و نخستین در حقوق موضوعه ایران، اجرای عین تعهد است و مستنکف ابتدا باید اجبار به ایفاء عین تعهد گردد، و لذا در مقابل این اصل، سایر راه‌های جبران خسارت مانند فسخ قرارداد در حقوق موضوعه ایران حکمی ثانوی تلقی شده است و افراط در اجرای آن روا نیست (Katouzian, 2003, 2010). از این‌روست که در حقوقی موضوعه ایران در موارد متعددی و در قوانین مختلف اجرای عین تعهد تأکید شده است و در صورت نقض قرارداد، متعهدله ناگزیر از رجوع به دادگاه بوده و نمی‌تواند رأساً اقدام اجرایی معمول دارد و دادگاه نیز برای اجرای صحیح قرارداد با شیوه‌های مختلفی یا به‌صورت اقدام مستقیم اجرایی مانند مورد ماده ۴۲ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ که بر طبق آن در صورتی که موضوع تعهد، تحویل عین معین باشد توسط دادورز از متعهد اخذ و تسلیم متعهدله می‌شود. یا اجرای غیرمستقیم (الزام مالی و الزام بدنی) زمینه الزام و اجبار متعهد به ایفاء تعهد را فراهم می‌نماید (Shahidi, 2010). از جمله مواد قانونی را که تأکید بر اجرای عین تعهد تاسر حد امکان دارد می‌توان به آن‌ها اشاره نمود

عبارت‌اند از (۱) ماده ۳۷۶ قانون مدنی در زمینه اجبار فروشنده و خریدار مقرر داشته است. «در صورت تأخیر در تسلیم مبیع یا ثمن ممتنع اجبار به تسلیم می‌شود». ماده ۳۶۲ قانون مدنی در بندهای ۳ و ۴ آن از جمله آثار بیعی را که صحیحاً واقع شده باشد این‌گونه بیان می‌کند: ۱. عقد بیع با بیع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید. ۲. عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند. ۳. ماده ۲۷۸ قانون مدنی نیز مطلوبیت اجرای تعهد در موردی را که موضوع تعهد عین معین باشد این‌گونه بیان می‌دارد: «اگر موضوع تعهد عین معینی باشد تسلیم آن به صاحبش در وضعیتی که حین تسلیم دارد موجب برائت متعهد می‌شود اگرچه کسر و نقصان داشته باشد...» (۳) لزوم اجرای عین تعهد در ماده ۶۱۹ قانون مدنی نیز این‌گونه تأکید شده است: «امین باید عین مالی را که دریافت کرده است رد نماید». (۴) همچنین در خصوص تعهدی که موضوع آن تحویل عین معین باشد، نیز مطابق ماده ۴۲ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ توسط دادورز از متعهد اخذ و تسلیم متعهدله می‌شود. تا زمانی که عین موضوع قرارداد وجود دارد، نه طلبکار می‌تواند مثل یا قیمت آن را از مدیون مطالبه کند، و نه بدهکار حق دارد مال دیگری به جای آن بدهد، هرچند که نقصی در آن پدید آمده باشد، تنها پس از تلف عین یا عدم امکان تسلیم آن است که می‌توان «بدل» را پذیرفت و معادل تعهد را (که معمول بهای آن است) از بدهکار گرفت (ماده ۴۶ قانون اجرای احکام مدنی).

بنابراین با توجه به مواد قانونی مذکور در بالا و همچنین سایر قوانین مصرحه در حقوق موضوعه ایران اجرای عین تعهد و اجبار به اجرای آن از امور مسلم نظام حقوقی ایران است و اصلی اولی تلاش برای تحقق و اجرایی شدن قرارداد می‌باشد و سایر موارد که در برخی از قوانین راهکاری غیر از این را بیان می‌دارند را باید استثناء تلقی نمود.

در نهایت اینکه مطابق قوانین ایران در زمینه حقوق قراردادها، باید قائل به مراحل زیر بود: اولاً: بر طبق اصل و قاعده لزوم قراردادها، طرفین مکلف به اجرای تعهدات خود می‌باشند (مواد ۲۱۹، ۲۲۰ قانون مدنی) ثانیاً: نقص تعهدات و عدم اجرای آن به عللی از طرف یکی از متعاقدین موجب نمی‌شود که عقد خودبه‌خود منحل گردد، بلکه کماکان اجرای تعهدات قراردادی مدنظر قانون‌گذار ایرانی است. ثالثاً: با توجه به نظریه اجبار تا حدامکان جهت ایفاء عین تعهد، ابتدا باید متعهد را به انجام تعهد اجبار نمود، ولی هرگاه اجبار ممکن نبوده، لیکن انجام تعهد، به وسیله متعهدله، و یا شخص ثالث مقدور باشد باید با هزینه متعهد موجبات انجام تعهد را فراهم نمود. لذا در این خصوص به مواد ۲۲۲ و ۲۳۷ و ۲۳۸ قانون مدنی ایران توجه شود: مطابق ماده ۲۳۷ قانون مدنی: «هرگاه شرط در ضمن عقد شرط فعل باشد اثباتاً یا نفیاً کسی که ملتزم به انجام شرط شده است باید آن را بجا بیاورد و در صورت تخلف طرف معامله می‌تواند به حاکم رجوع نموده تقاضای اجبار به وفاء شرط بنماید». ماده ۲۳۸ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هرگاه فعلی در ضمن عقد شرط شود و اجبار ملتزم به انجام آن غیر مقدور ولی انجام آن به وسیله شخص دیگری مقدور باشد حاکم می‌تواند به خرج ملتزم موجبات انجام آن فعل را فراهم کند» همچنین بر اساس ماده ۲۲۲ قانون مدنی: «در صورت عدم ایفاء تعهد با رعایت ماده فوق حاکم می‌تواند به کسی که تعهد به نفع او شده است اجازه دهد که خود او عمل را انجام دهد و متخلف را به تأدیه مخارج آن محکوم نماید». رابعاً: در نهایت در صورت تعذر اجبار و اینکه اجبار متعهد ممکن نبوده و عمل نیز از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند انجام دهد، یا وسایل انجام آن به وسیله دیگری فراهم نباشد، در این صورت است که متعهدله حق فسخ قرارداد را پیدا می‌نماید. ماده ۲۳۹ قانون مدنی در این زمینه مقرر می‌دارد: «هرگاه اجبار مشروط علیه برای انجام فعل مشروط ممکن نباشد و فعل مشروط هم از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب او واقع سازد طرف مقابل حق فسخ معامله را خواهد داشت».

در خصوص گردشکار مطروحه فوق‌الذکر، و در نهایت حق فسخ قرارداد پس از تعذر اجبار می‌توان برای نمونه به مواد ۵۳۴ و ۴۷۶ قانون مدنی ایران اشاره نمود که به‌وضوح مراحل اشاره شده را بیان می‌دارد. مطابق ماده ۵۳۴ قانون مدنی: «هرگاه عامل در اثناء یا در ابتداء عمل آن

را ترک کند و کسی نباشد که عمل را به جای او انجام دهد حاکم به تقاضای مزاع عامل را اجبار به انجام می‌کند و یا عمل را به خرج عامل ادامه می‌دهد و در صورت عدم امکان مزاع حق فسخ دارد. بر اساس ماده ۴۷۶ قانون مدنی: «موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می‌شود و در صورت تعذر اجبار مستأجر خیار فسخ دارد». در اینجا لازم به یادآوری است با توجه به مباحث مطرح شده باید اذعان نمود، که حق فسخ پیش‌بینی شده در موارد مذکور به‌عنوان یکی از راه‌های جبران خسارت در واقع در طول طریق اجبار اجرای قراردادهای مطرح می‌باشد نه در عرض آن، بدین معنی که در صورت نقض قرارداد ابتداء باید متعهد اجبار به اجرای تعهدات خود شود در صورت تعذر اجبار است که می‌توان به شیوه حق فسخ متوسل گردید.

در حقوق فرانسه به‌عنوان نمونه‌ای از حقوق نوشته، اجرای عین تعهد مورد توجه اولیه است و لذا باید قراردادی که منعقد می‌شود، صورت اجرایی پیدا نماید، به نظر می‌رسد دلیل این توجه، ظاهراً این است که در حقوق این کشور به‌موجب ماده ۱۱۳۴ قانون مدنی قرارداد، به‌عنوان قانون طرفین معرفی شده و از اهمیت زیادی برخوردار است (Tournafond, 2008). ماده مزبور مقرر می‌دارد. «قراردادهایی که به‌طور قانونی تشکیل شده باشند جایگزین قانون نسبت به اشخاصی است که آن‌ها را منعقد کرده‌اند. این قراردادهای را نمی‌توان فسخ کرد، مگر با اقاله یا به جهاتی که قانون اجازه می‌دهد...» (Noori, 2011)؛ با این حال متعهدله در صورت عدم اجرای تعهدات قراردادی از سوی متعهد، مخیر در تقاضای اجرای عین قرارداد یا فسخ آن و پرداخت خسارت می‌باشد البته فسخ قرارداد باید از طریق دادگاه باشد. ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی فرانسه در این زمینه مقرر می‌دارد: «شرط فاسخ همواره به‌طور ضمنی در قراردادهای معوض، برای موردی که یکی از طرفین تعهد خود را ایفا نمی‌کند، مقرر است. در چنین موردی، قرارداد منفسخ نمی‌گردد. طرفی که تعهد به نفع او اجرا نشده، مخیر است طرف دیگر را در صورتی که ممکن باشد، ملزم به اجرای تعهد کند یا درخواست فسخ تعهد و پرداخت خسارت نماید. فسخ باید از طریق دادگاه باشد و ممکن است با توجه به اوضاع و احوال، به خواننده مهلت داده شود» (Noori, 2011). نکته قابل توجه این ماده این است که در این ماده اشاره به شرط فاسخ شده است، و شرط فاسخ را ماده ۱۱۸۳ قانون مدنی فرانسه این‌گونه تعریف می‌نماید: «شرط فاسخ، شرطی است که هرگاه واقع شود، موجب فسخ تعهد می‌گردد و امور را به همان وضعی برمی‌گرداند که گویی تعهد هرگز ایجاد نشده است...»، لذا با توجه به تعریف ارائه شده در ماده مزبور، باید در صورت تحقق شرط فاسخ و حصول معلق علیه یا مشروط علیه (که با توجه به ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی فرانسه عبارت است از عدم ایفا تعهد توسط یکی از طرفین قرارداد معوض) باید قرارداد را منحل شده دانست، اما ماده مزبور قرارداد را خودبه‌خود منحل و منفسخ شده ندانسته و فسخ آن را منوط به تقاضای متعهدله از دادگاه و صدور رأی قضایی در این زمینه دانسته است. این وضعیت به‌ظاهر دارای تضاد می‌باشد زیرا که از یک‌سو با حصول معلق علیه و مشروط علیه، یعنی «خودداری طرف قرارداد از اجرای آن» انحلال و انفساخ قرارداد تحقق پیدا می‌کند، و از سوی دیگر سرنوشت قرارداد از حیث بقایا انحلال در دست طرف دیگر قرارداد بوده و او می‌تواند طرف ممتنع را به اجرای قرارداد ملزم نموده و یا تقاضای فسخ آن را از دادگاه بنماید.

دلیل این تضاد و تعارض، فقط نتیجه درهم شدن جنبه ثبوت و اثبات نسبت به این مورد در حقوق فرانسه دانسته شده است. یعنی در حقیقت انحلال قرارداد را به‌صرف خودداری طرف قرارداد از اجرای آن باید در واقع محقق دانست (مرحله ثبوت) لیکن لحاظ جنبه اثباتی این انحلال، موجب آن گردیده است که تحقق قضایی آن در صلاحیت مرجع قضایی باشد (یعنی اثبات انحلال قرارداد با رأی قضایی است) درحالی‌که رأی مرجع قضایی هم صرفاً اعلامی است نه ایجاد (Shahidi, 2010). بنابراین مبنای فسخ قرارداد با توجه به ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی فرانسه، شرطی ضمنی است که قانون‌گذار آن را در عقود معوض مفروض و مستقر دانسته است.

ماده ۱۱۴۲ قانون مدنی فرانسه مقرر می‌دارد: «هر نوع تعهد انجام یا عدم انجام امری، در صورت عدم ایفا از سوی متعهد، مستوجب خسارت است». برای تبدیل تعهد به پرداخت خسارت نباید تنها به اطلاق ماده مزبور اکتفاء نمود، بلکه این ماده را باید با لحاظ دو ماده ۱۱۴۳ و ۱۱۴۴ قانون مدنی، منحصر به مواردی دانست که اجرای تعهد جز با اقدام متعهد ممکن نباشد (Nicholas, 1992). لذا ماده ۱۱۴۳ قانون مزبور مقرر می‌دارد: «با وجود این متعهدله حق دارد بخواهد آنچه با نقض تعهد انجام شده از بین برود، و نیز ممکن است مأذون باشد آن را به هزینه متعهد از بین ببرد...» و همچنین ماده ۱۱۴۴ قانون مزبور نیز در این زمینه مقرر داشته است: «متعهدله نیز می‌تواند در صورت عدم ایفای تعهد، مأذون باشد شخصاً تعهد را به هزینه متعهد، اجرا کند...»، لذا در صورتی که مورد تعهد انجام یا ترک عملی باشد و آن انجام یا ترک عمل مقید به مباشرت شخص متعهد نباشد، می‌توان مورد تعهد را به وسیله دیگری با هزینه متعهد انجام داد. اما اگر اجرای تعهد مستلزم فعالیت شخصی متعهد باشد، اجرای آن برخلاف میل متعهد ممکن نیست، زیرا این امر منتهی به سلب آزادی متعهد می‌شود که قانوناً جایز نیست (Shahidi, 2010).

بنابراین در حقوق فرانسه، علیرغم جایگاه قرارداد (که قانون طرفین تلقی شده است) و لزوم اجرای آن، در صورتی که تعهدات قراردادی از سوی متعهد اجرا نگردد، متعهدله مطابق ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی می‌تواند به دادگاه مراجعه نموده و اجبار وی به انجام تعهد را بخواهد یا اینکه از طریق دادگاه قرارداد را فسخ نموده و خسارات وارده را مطالبه نماید لذا تقاضای ایفای عین تعهد یا درخواست فسخ آن و پرداخت خسارت در عرض یکدیگرند نه در طول هم و یکی بر دیگری اولویت ندارد، متعهدله حق دارد که بین دو شیوه فوق یکی را برگزیند (Darabpour, 2000). با مقایسه شیوه اتخاذ شده در حقوق فرانسه با حقوق اسلامی در خصوص ضمانت اجرای عدم ایفای تعهد ملاحظه می‌شود که قانون مدنی فرانسه تقریباً شبیه با نظریه غیر مشهور و اقلیت فقها امامیه می‌باشد. به جز اینکه این دسته از فقها که قائل به اجبار به انجام عین تعهد و یا فسخ می‌باشند اصلاً بحثی از پرداخت خسارت در جواز فسخ ننموده‌اند.

۲-۲. پرداخت خسارت

علیرغم امکان استفاده وسیع از دستور اجرای عین تعهدات قراردادی، مسئله خسارات به صورت یک شکل بسیار مهم از کارکرد حقوق فرانسه مطرح می‌باشد. در برخی از موارد دستور اجرای عین تعهد بی‌معنی است، اما در بسیاری از موارد دیگر زیان دیده، اعتماد خود نسبت به کیفیت اجرایی را که طرف دیگر اعلام کرده بود از دست داده است.

از آنجاکه قانون مدنی به‌طور کلی لازم می‌داند که زیان دیده قبل از جبران خسارات، اعلامیه‌ای برای اجرا، به طرفی که قرارداد را نقض کرده است بدهد (ماده ۱۱۴۶ قانون مدنی). این شرط معمولاً به‌وسیله دادگاه‌ها و حقوقدانان به دعوی خسارات تأخیر محدود می‌شود و در موردی که اجرا ناممکن است و همچنین وقتی که طرف دیگر از اجرا امتناع کرده است از آن صرف نظر نموده‌اند (Barry, 1992: 932). اگرچه در ابتدا یک اعلامیه بسیار دقیق لازم بود، در حال حاضر یک نامه معمولی کافی است (مواد ۱۱۳۹ و ۱۱۴۶ قانون مدنی (اصلاح شده)).

نقطه شروع حقوق فرانسه برای تقویم خسارات در قرارداد و غیر قرارداد آن است که زیان دیده می‌تواند جبران کامل ضررهای خود را دریافت کند (Benabent, 2005; Terré et al., 2009; Terré et al., 2018) و در مورد قرارداد، این مسئله از طریق ماده ۱۱۴۹ قانون مدنی مورد حمایت قرار می‌گیرد که بر اساس آن جبران خسارات وارد شده و منافعی که در نتیجه نقض قرارداد به شخص نرسیده مجاز می‌باشد. بنابراین، در متون فرانسوی بحث‌های دقیقی در مورد، «عناوین خسارات» که به دلیل نقض قرارداد با اقامه دعوا قابل جبران است مشاهده نمی‌کنیم، با این همه، خسارات معنوی (مانند اضطراب روحی، از بین رفتن اعتبار و غیره) قابل جبران است (Malaurie et al., 2009).

در عوض، برای یک حقوقدان کامن لا، به طور مشخص، مقررات محدودی در موضوع شمارش خسارات وجود دارد و این امر از طریق عواملی که اصولاً «در صلاحیت برتر ارزیابی» در دادگاه‌های پایین‌تر است توضیح داده می‌شود (Starck, 1972; Terré et al., 2009). خصوصاً حقوقدانان فرانسه، در این زمینه بین جبران خسارت منافع انتكایی و مورد انتظار برای زیان‌دیده تفاوت قائل نمی‌شوند (Barry, 1992:622-627). دو موضوع مهم دیگر باقی می‌ماند. اولاً، قانون مدنی در مورد عدم دستیابی به خسارات در خسارات قراردادی، دو بررسی را مشخص می‌کند، به نحوی که به طور کلی، طرف نقض‌کننده تنها برای ضررهایی که در زمان انعقاد قرارداد پیش‌بینی می‌شود یا می‌تواند قابل پیش‌بینی باشد مسئول است، اما در موردی که طرف، مقصر به تقلب است که در اینجا به معنای سوءنیت و به طور خاص عدم اجرای عمدی است، وی مسئول تمام ضررهایی است که اثر بلاواسطه و مستقیم نقض تلقی می‌شود. (مواد ۱۱۵۹-۱۱۵۱ قانون مدنی) و دیوان نقض برای ایجاد اطمینان نسبت به اجرای مناسب این مقررات دخالت می‌کند.

۲-۳. وضعیت معاملات معارض

در مورد تخلف از اجرا و ایفاء تعهد، راجع به قرارداد تعهد به فروش عین معین، برخی از حقوقدانان (Katebi, 1984) عقیده دارند: اگر متعهد از انجام تعهد خود مبنی بر انتقال ملکیت مورد معامله به متعهد له سرباز زند و ملک مذکور را به شخص دیگری منتقل نماید، معامله ثانوی صحیح خواهد بود، چراکه معامله دوم، از طرف مالک عین و در زمان ملکیت او نسبت به آن واقع شده لذا هیچ مبنایی برای (مجال آن وجود ندارد و به خاطر نماید در صورتی که خسارتی وارد شده باشد طبق قواعد مسئولیت مدنی می‌تواند آن را مطالبه نماید. هر چند دکتر کاتوزیان در تألیفات بعدی خود از این نظر عدول کرده‌اند (Katouzian, 2003, 2010) ولی به نظر می‌رسد این نظر در فقه اما دید و حقوق خارجی و نیز رویه قضایی هم طرفدارانی دارد: امام خمینی (ره) در کتاب البیع (Mousavi Khomeini, 1991). در خصوص شرطی که بواسطه خروج عین از ملکیت مشروط علیه به وسیله یکی از عقود ناقله متعدد شده است بیان می‌دارند: (دلیل لزوم و فای به شرط؛ صرفاً به خود شرط برمی‌گردد و عقلایی نیست که این امر به مصداق دیگری از جمله بیع و وقف و..... تسری یا بد، حرف عدم انجام شده تخلف از وجوب تکلیفی است لذا نمی‌تواند ضمانت اجرای وضعی داشته باشد) پس طبق نظر ایشان اگر مشروط علیه از انجام شرط خودداری کند، صرف نظر از انجام فعل حرام فقط به پرداخت بدل تعهد ملزم خواهد بود. صاحب منهای الفقاهد (Khoei, 1999) نیز در این خصوص قائل به صحت عقد دوم شده‌اند و مشروط له را فقط مستحق دریافت بدل دانسته‌اند برخی دیگر از فقها نیز همین نظر را در تألیفات خودشان اتخاذ کرده‌اند (Najafi, 1989)؛ در حقوق فرانسه نویسندگان بزرگی قائل بر جبران خسارت صرف هستند و ابطال معامله دوم را موجه نمی‌دانند (Terré et al., 2018; Weill & Terré, 2001).

اصولاً حقوق فرانسه به یک طرف قرارداد دوطرفه اجازه نمی‌دهد به دلیل عدم اجرا از سوی طرف دیگر، قرارداد را فسخ کند، هر چند که این موضوع جدی باشد، اما در عوض، لازم است وی از دادگاه چنین اقدامی (فسخ) را درخواست کند. (ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی). زمانی که چنین درخواستی به دادگاه می‌رسد، باید عدم اجرا از سوی طرف مقابل و همچنین جدیت کافی در فسخ واقعی قرارداد (فسخ قضایی) احراز شود، موضوع اخیر در «صلاحیت برتر ارزیابی» پایین‌تر است.

حتی در صورت احراز این موضوع، دادگاه‌های فرانسه، صلاحیت بسیار بالایی در اعلام یا عدم اعلام فسخ دارند (Larroumet, 2007). این امر مجدداً ترجیح بیشتر بر اجراء شدن قرارداد را نشان می‌دهد. بنابراین، اگر طرفی که قرارداد را اجرا نکرده است پیشنهاد کند آن را اجرا نماید، دادگاه‌ها قرارداد را فسخ نخواهند کرد و فرصت دیگری برای این مقصود به او می‌دهند. (بند ۳ ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی) (اگرچه اصولاً

در موردی که دادگاه فسخ را می‌پذیرد، اثر انحلال قرارداد از ابتدا می‌باشد، دادگاه‌ها در مواردی اعلام کرده‌اند که قرارداد تنها تا اندازه خاصی فسخ می‌شود، این امر معمولاً به تقلیل قیمت پرداخت شده به وسیله زیان‌دیده برای اجرای ناقص از سوی طرف دیگر منجر می‌گردد؛ رهیافتی که نمونه اصلی آن، بیع تجاری کالا است ولی در خارج از این زمینه نیز اتخاذ شده است (Larroumet, 2007). توجه به این نکته لازم است که وقتی دادگاه‌ها اعلام می‌کنند قراردادی عدم اجرا را مطالبه کند. (بند ۲ ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی) و همچنین هر شرطی که بر مسؤلیت حاکم باشد اجرا خواهد شد.

نتیجه‌گیری

تحقیق حاضر تعهد به بیع و ضمانت‌های اجرای آن در حقوق ایران و فرانسه را مورد بررسی قرار داد نتایج تحقیق در خصوص ماهیت حقوقی تعهد بیع در حقوق ایران و فرانسه نشان داد که تعهد به بیع در حقوق ایران در قالب قراردادهای نامعین و در قالب ماده ده قانون مدنی و به‌عنوان تعهد به انتقال مالکیت قابل تبیین است. در حقوق فرانسه نیز به‌عنوان قرارداد داری آثار حقوقی است. در خصوص ضمانت اجرای تعهد به بیع نیز نتایج تحقیق بر این امر دلالت دارد که هم در حقوق ایران و هم در حقوق فرانسه، الزام به اجرای عین تعهد و پرداخت خسارت مهم‌ترین ضمانت اجرای تعهد به بیع بوده و وضعیت معاملات معارض در موارد تعهد به بیع و وجود تعهد به انتقال قراردادی به این صورت است که معامله دوم صحیح بوده و متعهد صرفاً ملزم به پرداخت خسارت به متعهد له به خاطر تعهد به بیع است. اگر اعتبار وعده یک‌جانبه انعقاد قرارداد را در حقوق ایران بپذیریم، باید گفت که با تحقق وعده یک‌جانبه، اصل قرارداد واقع نمی‌شود. این نتیجه‌گیری بدیهی می‌باشد. زیرا یک‌طرف فقط متعهد به انعقاد قرارداد اصلی شده و انشاء قرارداد اصلی نیز موکول به اعلان رضایت و قصد طرف مقابل، در زمان دیگری است. در خصوص وعده دوجانبه انعقاد قرارداد باید عنوان نمود که اصولاً با انعقاد قرارداد مقدماتی، اصل قرارداد واقع نمی‌شود. این نتیجه از آنچه که در مورد ماهیت حقوقی وعده دوجانبه انعقاد قرارداد در حقوق ایران بیان گردید به آسانی قابل استفاده است.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

حامی مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

EXTENDED SUMMARY

The legal dynamics surrounding the obligation to sell, a concept central to contract law, have long sparked debates among jurists and legal scholars. This extended abstract examines the dual nature of the obligation to sell within the Iranian legal framework, juxtaposed against the corresponding constructs in French law. The findings emphasize not only the nuanced differences but also the shared principles underpinning this obligation, including its enforcement and broader implications. The essence of the obligation to sell lies in its nature as a preliminary agreement, binding the involved parties to a future contract. Unlike a direct transfer of ownership, this commitment primarily serves as a mutual assurance to execute the sale under pre-determined conditions at a later date. In Iranian jurisprudence, this type of agreement is framed under the doctrine of unnamed contracts, finding

legitimacy through Article 10 of the Iranian Civil Code, which validates private agreements that are not explicitly prohibited by law. The legal character of such commitments remains a subject of contention, particularly in distinguishing them from conventional sales contracts. Katouzian (2010) underscores this distinction by categorizing these obligations as pre-contractual commitments rather than completed transactions (Katouzian, 2010). This classification enables the enforcement of these commitments through damages or mandatory performance (Rostami Chulkasari & Kohani Khodkbijari, 2011).

In French law, the obligation to sell aligns with the doctrine of contractual transfer, recognized explicitly in Article 1589 of the French Civil Code. This provision equates the obligation to sell with an executed sale, provided the essential elements—such as the subject matter and price—are clearly defined. Dissaux (2017) and Denizot (2018) explore how this equivalency simplifies the transition from obligation to execution, offering enhanced predictability in contractual relations (Denizot, 2018; Dissaux, 2017). However, French jurisprudence also emphasizes the distinction between an actual sale and a mere obligation to sell, recognizing the latter as a preparatory step subject to enforcement via judicial mechanisms if breached. This perspective aligns with Shahidi's (2010) observations on the importance of distinguishing contractual stages to preserve the sanctity and enforceability of agreements (Shahidi, 2010).

The enforcement of the obligation to sell presents another critical area of exploration. Iranian law prioritizes specific performance as the primary remedy, supplemented by compensatory damages in cases where fulfillment becomes impossible. Articles 237 and 238 of the Iranian Civil Code provide the legal foundation for compelling parties to honor their commitments, reflecting a broader principle within Islamic jurisprudence that prioritizes contractual fidelity. Safaei and Olfat (2010) highlight that this approach ensures not only the fulfillment of agreements but also the stability of contractual relations, an essential component of a functional legal system (Safaei & Olfat, 2010).

Conversely, French law adopts a dual-path enforcement mechanism, granting the aggrieved party the right to either demand specific performance or seek termination of the contract alongside damages. Articles 1184 and 1144 of the French Civil Code articulate these options, empowering courts to evaluate the circumstances and determine the most equitable remedy. Tournafond (2008) notes that this flexibility underscores the French legal system's commitment to balancing contractual obligations with practical realities (Tournafond, 2008). The emphasis on judicial discretion allows for tailored solutions, particularly in complex disputes involving the obligation to sell.

The treatment of conflicting transactions further illustrates the legal intricacies associated with the obligation to sell. In Iranian law, the second transaction is typically deemed valid, with the original obligor liable for compensatory damages to the initial promisee. Katouzian (2003) argues that this approach prioritizes the protection of bona fide third parties while ensuring remedies for the aggrieved party under the original obligation (Katouzian, 2003). Similarly, French law upholds the validity of subsequent transactions, emphasizing the importance of compensatory mechanisms to address breaches of the initial obligation. Larroumet (2007) and Terré et al. (2018) highlight the procedural safeguards in place to resolve such disputes, reinforcing the principle that the primary obligation remains enforceable through damages despite the existence of conflicting agreements (Larroumet, 2007; Terré et al., 2018).

In conclusion, the comparative analysis reveals a shared commitment in Iranian and French legal systems to uphold the obligation to sell while addressing its unique challenges. Both frameworks prioritize the enforceability of such obligations, albeit through different legal mechanisms and doctrinal underpinnings. The nuanced approaches in these jurisdictions underscore the importance

of balancing contractual fidelity with practical enforceability, offering valuable insights for legal scholars and practitioners alike. Future research could further explore the implications of these principles in transnational contractual disputes, particularly in contexts where Iranian and French legal doctrines intersect.

References

- Bazgir, Y. (2010). *Final Rulings of the Courts (Obligation to Prepare a Official Transfer Document)*. Javdaneh/Jangleh Publications.
- Benabent, A. (2005). *Droit Civil(Collection Droit Prive)*. Publications Domat.
- Chénéde, F. (2016). La Cause Est Morte... Vive La Cause. *Revue Contrats Concurrence Consommation*, 1(5), 21-33.
- Darabpour, M. (2000). Comparative Evaluation of the Performance of Specific Obligations. *Journal of Legal Research*, 3(29-30), 238-189.
- Denizot, A. (2018). *Législation Française*. Publications Dalloz.
- Dissaux, N. (2017). *Contrat Formation(Répertoire De Droit Civil)*. Publications Dalloz.
- Garner, B. A. (1999). *Black's Law Dictionary*. West Publishing Company.
- Ghasemzadeh, S. M. (2011). *Civil Law (Contracts and Obligations)*. Dadkoser Publications.
- Ghavavati, J., Vahdati Shabiri, H., & Mohaghegh Damad, M. (2000). *Contract Law in Imamiyah Jurisprudence* (Vol. 1). Samt Publications.
- Houtcieff, D. (2017). La Cause De L'obligation De La Caution Entre Persistance Et Rémanence. *Revue Des Contrats*, 2(11), 457-463.
- Jafari Langarudi, M. J. (2009). *A Comprehensive Guide to Legal Terminology*. Ganj-e Danesh Publications.
- Katebi, H. G. (1984). *Legal Dictionary (French-Persian)*. Ganj-e Danesh Publications.
- Katouzian, N. (2003). *Introductory Civil Law Course (Lessons on Certain Contracts)* (Vol. 1). Ganj-e Danesh Publications.
- Katouzian, N. (2010). *Civil Law (General Theory of Obligations)* (Vol. 1). Mizan Publishing.
- Katouzian, N. (2011). *Civil Law (General Rules of Contracts)* (Vol. 4). Joint Stock Publishing Company.
- Katouzian, N. (2012). *Civil Law Course (Certain Contracts)* (Vol. 1). Joint Stock Publishing Company.
- Khoei, A. Q. (1999). *Misbah al-Faqih* (Vol. 7). Vajdani Publications.
- Khoei, S. M. T. (1995). *Al-Shurut or Al-Iltizamat Al-Taba'iyah fi Al-'Uqood* (Vol. 1). Dar al-Fikr Press.
- Larroumet, C. (2007). *Droit Civil- Les Obligations- Le Contrat*. Publications Economica.
- Makarem Shirazi, N. (1991). *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah* (Vol. 1). Imam Ali ibn Abi Talib School.
- Malaurie, P., Aynès, L., & Stoffel-Munck, P. (2009). *Droit Civil- Les Obligations*. Publications Defrénois-Lextenso.
- Moein, M. (1992). *Persian Dictionary, Volume One and Two*. Amir Kabir Publications.
- Mousavi Khomeini, S. R. (1991). *Al-Bay' (The Sale)* (Vol. 5). Ismailian Foundation.
- Najafi Khansari, M. (1997). *Minyat al-Talib (Report of Naeini's Discussions)*. Islamic Publication Institute.
- Najafi, M. H. (1989). *Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i al-Islam* (Vol. 22). Dar al-Kitab al-Islami.
- Nicholas, B. (1992). *The French Law Of Contract*. Clarendon Press.
- Noori, M. A. (2011). *Translation of Contracts and Obligations Generally and Non-Contractual Liabilities from the Civil Code of France*. Ganj-e Danesh Library.
- Rostami Chulkasari, A., & Kohani Khodkbijari, M. (2011). Examining the Necessity of Commitment to Contractual Transfer in Imamiyah Jurisprudence. *Research Journal of Law*, 2(1), 111-185.
- Safaei, H. (2009). *Introductory Course in Civil Law*. Mizan Publishing.
- Safaei, S. H., & Olfat, N. (2010). Compulsory Execution of Specific Obligations and its Priority over the Right to Rescind the Contract. *Useful Letter Journal*, 2(79), 62-43.
- Shahidi, M. (1989). *The Fall of Obligations*. Shahid Beheshti University Printing and Publishing Center.
- Shahidi, M. (2008). *Legal Thoughts (Collection of Legal Articles)*. Majd Publications.
- Shahidi, M. (2010). *Effects of Contracts and Obligations*. Majd Publications.
- Shahidi, M. (2011). *Civil Law Course (Formation of Contracts and Obligations)* (Vol. 1). Majd Publications.
- Shahri, G. (2005). *Law of Registration of Deeds and Properties*. Jihad Daneshgahi Publications.
- Shams, A. (2001). *Civil Procedure Code, Volume One*. Mizan Publishing.
- Starck, B. (1972). *Droit Civil- Obligations*. Publications Librairies Techniques.
- Terré, F., Simler, P., & Lequette, Y. (2009). *Droit Civil- Les Obligations*. Précis Dalloz.
- Terré, F., Simler, P., Lequette, Y., & Chénéde, F. (2018). *Droit Civil- Les Obligations*. Publications Précis Dalloz (Nouvelle Version Reformée).

Tournafond, O. (2008). Pourquoi Il Faut Conserver La Théorie De La Cause En Droit Français. *Dalloz Actualité*, 1(8), 2603-2611.

Weill, A., & Terré, F. (2001). *Droit Civil- Les Obligations*. Publications Dalloz.