

تاريخ القبول: 2020/08/09

تاريخ الإرسال: 2020/06/29

إشكالية عجز مستأجرين المحلات التجارية عن تنفيذ التزامهم بدفع مبلغ

الإيجار بسبب جائحة كورونا كوفيد 19

The Problem of the Inability of Commercial Tenants to Fulfill Their Obligation to Pay the Rent Due to the Corona Covid 19 Pandemic

أ.د. تكاري هيفاء رشيدة¹، د. مناصرية حنان²Tekarri Haifa Rachida¹, Menasria Hanene²¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة لونيبي علي البلدية -02- (الجزائر)University of Blida 2, Algeria, haifatekarri@hotmail.com¹² جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي (الجزائر)،University of oum el bouagui- algeria-²Menasria2017@gmail.com²

المخلص:

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المتداولة والأكثر انتشارا في حياة الأفراد والمجتمعات خاصة أن له دور كبير في التنمية الاقتصادية، كما يكتسب مكانة هامة بين باقي العقود الأخرى خاصة أنه يمكن المالكين من استغلال عقاراتهم بتأجيرها مع الحفاظ على خصوصية بقاء العين المؤجرة في يد مالكيها وذلك بانتقال حق الانتفاع فقط للغير خلال مدة محددة.

غير أنه نظرا لتفشي جائحة "فيروس كورونا كوفيد 19" ألزمت الدول على إتباع إجراءات استثنائية، فأغلب الدول اتخذت تدابير احترازية للحد من آثار هذا الفيروس، فالكثير من المستأجرين وجدوا أنفسهم عاجزين عن تنفيذ التزامهم بدفع الإيجار خاصة مع توقف عملهم حيث نجد أغلب المحلات التجارية في حالة ركود ما يرشح وقوع أزمة اقتصادية، وسط دعوة من هؤلاء لإيجاد حل لهم.

المؤلف المرسل: تكاري هيفاء رشيدة haifatekarri@hotmail.com

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، العين المؤجرة، المحلات التجارية، فيروس كورونا كوفيد 19، تدابير احترازية.

Abstract:

The lease contract is considered one of the most important circulating contracts and the most prevalent in the lives of individuals and societies, especially that it has a major role in economic development, and it also gains an important position among the other contracts, especially that it enables owners to use their properties by renting them while preserving the privacy of the leased property in the hands of its owner by transferring The right to use only for others during a specified period.

However, due to the outbreak of the Corona Virus Covid 19 pandemic, countries are obligated to take exceptional measures, as most countries have taken precautionary measures to limit the effects of this virus. Many tenants found themselves unable to implement their obligation to pay the rent, especially as their work stops, where we find most shops in a recession that filters out an economic crisis, with an appeal from these to find a solution for them.

Key words: the lease contract - leased- shops- corona covid virus 19- precautionary measures.

1. مقدمة

يعد عقد الإيجار من العقود المسماة ذات الأهمية البالغة في حياتنا اليومية، كونه عامل استقطاب وتوجيه للمشروع التجاري، حيث يمكن من خلالها للأطراف المتعاقدة أن تحمل التزامات على عاتق كل منهما، ولما كان عقد الإيجار يجمع بين طائفتين مهمتين في المجتمع هما طائفة المؤجرين وطائفة المستأجرين وبقاء طرفيه مع تعارض مصالحهما على اتصال دائم طوال مدته لذا نظمته المشرع الجزائري وذلك من أجل التوفيق بين هذه المصالح المتعارضة حتى يكون هناك استقرار في عملية الاستغلال التجاري وكذا المحافظة على توازن العلاقة الإيجارية.

ولقد تسببت مخاطر الأوبئة وانتشار جائحة فيروس كورونا " كوفيد 19 " إلى ظهور الكثير من المصاعب في الواقع فنجد أن العديد من مستأجري المحلات التجارية توقفت أعمالهم ما أدى إلى عجز الكثير منهم عن دفع إيجار محلاتهم في هذا الوقت العصيب. فمنذ أن أعلن عن فيروس كورونا كوفيد 19 لأول مرة في ديسمبر 2019 بالصين، قامت العديد من الدول عبر العالم بمجموعة من الإجراءات الاحترازية كفرض حظر للسفر وحجر المواطنين وعزل المصابين ساعية لوقف انتشار الفيروس الجديد.

وبعد تاريخ 30 يناير 2020 تحول هذا الفيروس لتهديد عالمي، فوفق منظمة الصحة العالمية فإن أعداد الإصابات تعد حالة طوارئ صحية عامة تستدعي القلق الدولي في كل العالم، فسعت الدول لاتخاذ تدابير استثنائية ترتبت عن حدوث اضطرابات كبيرة في التجارة الوطنية والدولية، حيث سجل تأثر كبير في الأعمال والتشغيل، كما أغلقت أماكن العمل والموانئ والمحلات، وأغلقت قنوات الإمداد والتوزيع، ونقصت العمالة وضعف الطلب الإقليمي.

ونظرا للخاصية غير المتوقعة لانتقال عدوى المرض، فقد ثار تساؤل حول احتمال أن أطراف عقود الإيجارات التجارية المتأثرة قد تجد في أحكام القوة القاهرة في تلك العقود تبريرا للتأخير أو عدم الأداء¹.

يناقش هذا المقال التدابير المؤقتة وطنيا و دوليا في ضوء العديد من الأنظمة القانونية لعدة دول، من خلال هذا الطرح تبرز الإشكالية الآتية: ما هي الحلول القانونية التي يستوجب وضعها أمام مستأجري المحلات التجارية في ظل تفشي فيروس كورونا باعتبارها ظرفا استثنائيا؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ودراسة هذا الموضوع اتبعنا منهجين أساسيين في الدراسات هما الوصفي والتحليلي، المنهج الوصفي هو أحد أهم مناهج البحث العلمي والتي تستخدم في الغالب بهدف وصف وشرح وصف ظاهرة معينة وعرضها بطريقة نقدية للحصول على النتائج أو تحديد الأسباب التي أدت لحدوثها، فالهدف من استخدامنا هذا المنهج هو وصف الحالة التي آل إليها الوضع بعد جائحة كورونا كوفيد 19 ووضع مستأجري المحلات التجارية بعد توقف أعمالهم اثر إعلان الحجر الصحي، أما المنهج التحليلي

فيعتمد على تفكيك العناصر الأساسية للموضوعات محل البحث، ومن ثَمَّ دراستها بأسلوب متعمق، وفي ضوء ذلك يتم استنباط أحكام أو قواعد يمكن عن طريقها إجراء تعميمات تساعد في حل المشاكل وهذا ما قمنا به لنحاول إيجاد حلول قانونية للوضع، وقد اخترنا لبحثنا التقسيم الآتي:

- عقد الإيجار التجاري في القانون الجزائري.

- تأثير أزمة كورونا كوفيد 19 على الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار التجاري.

2. عقد الإيجار التجاري في القانون الجزائري

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة ذات الأهمية الأساسية التي من خلالها يمكن للأطراف المتعاقدة أن تحمل التزامات على عاتق كل منهما، لذا فقد نظم المشرع الجزائري أحكام عقد الإيجار في القانون التجاري في الباب الثاني تحت عنوان الإيجارات التجارية، الصادر سنة 1975 المعدل والمتمم من خلال القانون رقم 02-05² في المواد من 169 إلى 202 منه.

وعليه؛ سيتم التطرق إلى بعض الأحكام المتعلقة بعقد الإيجار التجاري وذلك من خلال العناصر الآتية:

1.2- تعريف عقد الإيجار التجاري

2.2- خصائص عقد الإيجار التجاري

3.2- التزامات الأطراف المتعاقدة في عقد الإيجار في القانون التجاري

1.2- تعريف عقد الإيجار التجاري

وفقا للمادة 01/467 من القانون المدني يعتبر عقد الإيجار في القانون التجاري الجزائري هو العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة يتفق عليها الأطراف بكل حرية مقابل أجر معلوم، وعند انتهاء المدة الزمنية المتفق عليها يخرج المستأجر دون توجيه التنبيه بالإخلاء ودون دفع التعويض الاستحقاق، وهذا ما نصت عليه المادة 187 مكرر قانون تجاري.

وفي هذا الصدد يقصد بالتنبيه بالإخلاء كل تصرف قانوني يضع بموجبه أحد الأطراف حدا للعلاقة التعاقدية ولا يشترط فيه قبول الطرف الموجه إليه ولا تصديق من طرف

الموجه للالتزام بما تعهد به، وبالتالي فهو إجراء قانوني يقع على عاتق المؤجر لإنهاء عقد الإيجار³، وتعود الحكمة من تقرير هذا الإجراء في تأكيد المؤجر عن نيته في عدم تجديد الإيجار، تهيئة المستأجر لمغادرة الأماكن المستأجرة، إعطاء مهلة للمستأجر للبحث عن أماكن أخرى أو بيع أو تحويل المعدات والبضائع الموجودة بالمحل، منع المستأجر من إجراء أي تصرف قانوني على المحل التجاري كبيعه أو إجراء عقد التسيير الحر أو غير ذلك من التصرفات القانونية لأن التنبيه بالإخلاء من شأنه تقييد المستأجر من إجراء أي تصرف قانوني يرد على المحل التجاري⁴.

كما أن المشرع الجزائري قد حافظ على الحقوق المكتسبة للمستأجر في ظل التشريع السابق⁵ وهذا ما أورده المادة 187 مكرر 01 من القانون التجاري " يبقى تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل النشر المذكور أعلاه في المادة 187 مكرر خاضعا للتشريع الساري المفعول بتاريخ إبرام عقد الإيجار .

إن الغرض من الإيجار يتمثل في استغلال المحل التجاري في الأماكن المستأجرة، ومن ثم يلزم كل طرف بالتزامات معينة، ويمكن القول بأنه تطبق نفس الأحكام الخاصة بالالتزامات عقد الإيجار في القانون المدني على التزامات عقد الإيجار في القانون التجاري.

2.2- خصائص عقد الإيجار التجاري

لقد خصص المشرع الجزائري لعقد الإيجار الصفة التجارية، إلا أنه لا مانع من تطبيق القواعد العامة في القانون المدني عليه إذا لم يرد نص خاص لذلك، حيث يتميز عقد الإيجار التجاري بعدة خصائص تتمثل في:

1.2.2- عقد الإيجار التجاري عقد رضائي

إن عقد الإيجار التجاري عقد رضائي لا يشترط فيه شكل معين وهذا ما نصت عليه المادة 172 من القانون التجاري رقم 75-59، قبل التعديل، حيث ينشأ هذا العقد بمجرد توافق إرادة كل من المستأجر والمؤجر، فالمؤجر يصدر منه إيجاب يعبر به عن إرادته، في إبرام عقد يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل أجر معلوم، وبالمقابل يقترب به قبول مطابق يصدر من هذا الأخير⁶، غير أن هذا الأمر كان كافيا

لانعقاد الإيجار التجاري قبل تعديل الأمر 59-75 دون اشتراط إفراغه في شكل معين، أما الآن وبعد تعديل الأمر رقم 59-75 المتضمن القانون التجاري وصدور القانون 05-02 المعدل والمتمم فقد نص المشرع الجزائري صراحة على الشكلية في عقد الإيجار التجاري من خلال نص المادة 187 مكرر ووجوب عقد الإيجار التجاري في شكل رسمي وإلا كان باطلا.

2.2.2- عقد الإيجار التجاري عقد معاوضة

إن عقد الإيجار التجاري من عقود المعاوضة، ذلك أنه يأخذ المؤجر مقابل الانتفاع أو تأجير الشيء مقابل والمتمثل في الأجرة، أما المستأجر فينتفع بالمحل المؤجر، مقابل الأجرة التي يدفعها.

3.2.2- عقد الإيجار التجاري عقد ملزم لجانبين

يعتبر عقد الإيجار التجاري عقد ملزم لجانبين لأنه بمجرد انعقاده ينشئ التزامات في ذمة المؤجر بتمكين المستأجر الانتفاع بالمحل المؤجر، كما ينشأ التزامات بدفع بدل الإيجار للمؤجر.

4.2.2- عقد الإيجار التجاري من العقود المحددة المدة

إن عقد الإيجار التجاري يكون الانتفاع منه لمدة معينة يتفق عليها الطرفان أو بمقتضى القانون، ذلك أن عنصر الزمن يعد جوهريا في هذا العقد.

5.2.2- عقد الإيجار التجاري من العقود المستمرة

إن التزامات المؤجر تمتد طوال مدة الإيجار وذلك بتمكين المستأجر من الانتفاع من المحل المؤجر، وهذا يتم تنفيذه كل يوم وكل شهر وكل سنة، وكذلك التزام المستأجر بدفع الأجرة⁷.

3.2- التزامات الأطراف المتعاقدة في عقد الإيجار في القانون التجاري

يقع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر التزامات في القانون المدني، وفي حالة عدم تحملها يترتب عليها جزاءات.

1.3.2- التزامات المستأجر

تتمثل التزامات المستأجر في دفع الأجرة ورد العين المؤجرة، وكذا التزامه باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها.

1.1.3.2- إلتزام المستأجر بدفع الأجرة

تنص المادة 498 من القانون المدني⁸ " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة. ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".

وعليه يتضح من خلال نص هذه المادة بأن المستأجر ينفذ التزامه بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه في عقد الإيجار، وفي حالة عدم الاتفاق تدفع الأجرة في المكان الذي عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة التي كان يجري العرف على دفعها في السكن المؤجر، وإذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر وفقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني، غير أنه يرجع للقاضي السلطة التقديرية في طلب فسخ العقد، كما له أن يمنح للمستأجر أجلا للوفاء بالأجرة، وذلك حسب المادة 119 من القانون المدني.

والأصل في الأجرة أن تكون نقودا وهذا هو الأمر الغالب، لكن لا مانع من أن تكون الأجرة عملا آخر كتقديم عمل معين، وهذا ما جاء في المادة 02/467 من القانون المدني.

ويستوجب على المستأجر مباشرة النشاط التجاري، وعادة ما يحدد في عقد الإيجار ما هو النشاط الذي يمارس في الأماكن المستأجرة، فمثلا أن يتم الاتفاق بين الطرفين على أن يكون المحل لبيع المواد الغذائية أو محل لصناعة الآلات الفلاحية...⁹

ولا يجوز للمستأجر التوقف عن ممارسة النشاط التجاري المتفق عليه وإلا كان توقفه سببا لفسخ عقد الإيجار، وهذا ما نستشفه من المادة 491 من القانون المدني لما نصت يجب استعمال العين المؤجرة حسب ما تم الاتفاق عليه وان لم يكن هناك اتفاق فحسب ما أعدت إليه.

وقد فصل القانون التجاري في أحكام بدل الإيجار حيث نص أنه يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه، القيمة الإيجارية العادية¹⁰.

كل اشتراط مدرج في الإيجار ينص على الفسخ بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الإيجار في الإستحقاقات المتفق عليها، لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهر واحد من الإخطار بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة.

ويجوز للقضاة إذا رفع إليهم طلب مقدم وفقا للأوضاع والشروط المنصوص عليها قانونا أن يوقفوا في الوقت الذي يمنحون فيه مهلا لتحقيق وآثار شروط الفسخ لعدم سداد بدل الإيجار في الوقت المتفق عليه، وذلك إذا لم يعلن عن الفسخ أو يصدر عنه بحكم قضائي حاز قوة الشيء المقضي فيه، ولا يكون للشروط الفاسخ أي أثر إذا تمكن المستأجر من التخلص من دينه ضمن الشروط المحددة من قبل القاضي¹¹.

كما يجوز إعادة النظر في بدلات إيجار العمارات أو المحلات مجددا كان أم لا، والخاصة لهذه الأحكام بناء على طلب أحد الأطراف مع مراعاة الشروط المنصوص عليها قانونا.

ويجب أن يقدم الطلب بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول، ويجب تحت طائلة البطلان أن يحدد بدل الإيجار المطلوب أو المعروض. وفي حالة عدم حصول اتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة أشهر التالية يرفع الطلب من الطرف الذي يهيمه الاستعجال لدى الجهة القضائية المختصة.

يستحق بدل الإيجار الجديد ابتداء من يوم الطلب إلا إذا اتفق الطرفان قبل رفع الدعوى أو أثناءها عن تاريخ أبعد أو أقرب¹².

أخيرا نشير أنه لا يجوز تقديم طلب إعادة النظر إلا بعد مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد. يجوز تقديم طلبات جديدة في كل ثلاث سنوات اعتبارا من اليوم الذي يطبق فيه بدل الإيجار الجديد.

على أنه لن تؤخذ بأي حال من الأحوال بعين الاعتبار في إجراء حساب القيمة الإيجارية استشارات المستأجر المتعلقة بزيادة القيمة أو نقص القيمة الناتجة عن تسييره طيلة مدة الإيجار الجاري¹³.

2.1.3.2- إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة

تنص المادة 503 من القانون المدني على أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر محضرا وجاهيا أو بيانا وصفي بذلك.

يتضح من خلال هذه المادة بأن المستأجر إذا انتهى عقد الإيجار التزم برد العين المؤجرة بالذات، ولا يجوز له أن يرد شيئا آخر غيرها ولو كان خيرا منها دون موافقة المؤجر، وإذا لحق هذه العين أي نقص كان مسؤولا عنه ما لم يرجع ذلك لسبب أجنبي، كما أن التعرف على حالتها وقت التسليم يرجع إلى المصدر أو البيان الوصفي التي يتم بمقتضاه تسليم العين المؤجرة.

3.1.3.2- التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

حسب نص المادة 491 من القانون المدني على أنه " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له ".

وعليه من خلال هذا النص فإنه يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، فإذا لم يذكر المتعاقدان الوجه الذي يتم عليه استعمالها التزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب الفرض الذي أعدت من أجله.

4.1.3.2- التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

بالرجوع إلى نص المادة 1/495 من القانون المدني فقد نصت " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي".

وبالتالي يجب على المستأجر أن يحافظ على العين المؤجرة ويبذل في ذلك العناية التي يبذلها الرجل العادي، وإلا يسأل عما يصيبها من فساد أو هلاك جراء مخالفة هذا الاستعمال وهذا ما نصت عليه المادة 495 من القانون المدني.

2.3.2- التزامات المؤجر

يقع على عاتق المؤجر عدة التزامات كتسليم وصيانة العين المؤجرة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية.

1.2.3.2- التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

تنص المادة 1/476 من القانون المدني " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.

تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار . غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

وعليه يتضح من خلال هذا النص بأن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد في حالة تصلح لأن ينتفع بها المستأجر، ويمكن للمؤجر أو المستأجر أن يحرر محضر تسليم أو بيان وصفي يضمه أوصاف العين المؤجرة وملحقاتها ومشتملاتها¹⁴.

كما نصت المادة 478 من القانون المدني على أنه " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر ".

وعليه فطريقة التسليم ومكانه وزمانه للعين المؤجرة تخضع لما اتفق عليها الأطراف وفي حالة عدم وجود اتفاق طبقت الأحكام الخاصة بعقد البيع.

وجدير بالذكر بأنه إذا هلك الشيء قبل التسليم فإن محل الالتزام يصبح مستحيلا ويفسخ العقد لاستحالة محله، وإذا كان الهلاك بسبب أجنبي كحريق أو فيضان فلا يلزم أحد الطرفين بتعويض الطرف الآخر عن هذا الهلاك، أما إذا كان الهلاك بخطأ المؤجر كان للمستأجر أن يطالبه بتعويض عما أصابه من ضرر، أما إذا كان عدم التسليم لا يرجع إلى هلاك الشيء بل إلى امتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه بعد إعداره للمؤجر إما أن يطلب بتنفيذ العقد وإما أن يطالبه بفسخه وله أن يطلب التعويض في كلا الحالتين¹⁵.

2.2.3.2- الالتزام بصيانة العين المؤجرة

تنص المادة 479 من القانون المدني " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر .

ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح وأعمال تنظيف الآبار، كما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه.

يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة".
وعليه يتضح من خلال هذه المادة بأن هناك التزامات تقع على المؤجر كالترميمات الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة كإصلاح الجدران المشققة والمهددة بالسقوط، وكذا الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كتخصيص السطح وتنظيف الآبار وتفريغ المراحيض.

وفي حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض وهذا ما نصت عليه المادة 480 من القانون المدني.

23.2.3.2- التزام المؤجر بضمان التعرض

نصت المادة 483 من القانون المدني " على المؤجر أن يمنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص هذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر ".

يقصد بالتعرض قيام المؤجر أو غيره بعمل من شأنه أن يؤثر سلبا على حياة المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها انتفاعا كاملا وهادئا¹⁶.

24.2.3.2- التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

نصت المادة 488 من القانون المدني " يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون

استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد.

وعليه فالعيب الخفي هو الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا معتبرا، وإذا وجد بالعين المؤجرة عيبا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه لكن على نفقة المؤجر أو يطلب التعويض¹⁷.

يمكن أن يثار تساؤل هل يلتزم المؤجر بعدم منافسة المستأجر؟ أو بعبارة أخرى هل يلتزم المؤجر بعدم إبرام عقود إيجار أخرى مجاورة للأماكن المستأجرة؟¹⁸

يجوز للمؤجر أن يبرم عقود إيجار أخرى قصد الاستغلال التجاري حتى ولو كانت في نفس المبنى، لأن التزام المؤجر بالضمان ينصب على تمكين المستأجر من الانتفاع بالأماكن بالمستأجرة ولا يضمن بالربح على المحل، ولتقادي منافسة المؤجر أو المستأجرين الآخرين فإنه عادة ما يدرج شرط خاص في عقد الإيجار يتضمن عدم تعرض المؤجر أو المستأجرين الآخرين لمنافسة المستأجر بتأدية نفس النشاط التجاري، كما يلتزم المستأجر من جانبه بعدم منافسة المؤجر أو المستأجرين الآخرين¹⁹.

3- تأثير أزمة كورونا كوفيد 19 على الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار التجاري

لا خلاف في أن فيروس كورونا يعتبر سبباً أجنبياً عن العقد وهو بلا شك أثر على كثير من العقود التجارية تأثيراً مباشراً، لأنه أمر خارج عن إرادة المتعاقدين وحدث فجأة عنهم دون أن يتوقعه أي منهم، فوباء كورونا يشبه في أثره الحروب والكوارث الطبيعية التي تمنع من تنفيذ العقد بالصورة المتفق عليها، وقد يصل تأثيرها إلى استحالة تنفيذ العقد، لذلك توجد حالات عقدية يعتبر فيها فيروس كورونا من قبيل الظروف الطارئة التي تؤدي إلى تعديل العقد، وحالات أخرى يعتبر فيها فيروس كورونا من قبيل القوة القاهرة، وحتى نتعرف على دور كورونا في تنفيذ الالتزامات العقدية والتي يعتبر عقد الإيجار التجاري

منها يجب أن تعرف أولاً على كل نظرية من النظريتين²⁰ ، ثم طريقة مواجهة هذا الظرف والتزامات المستأجر خلال جائحة كورونا كوفيد 19 وقد أخذنا مجموعة من الدول كعينة في هذا المضممار وفق التقسيم التالي:

1.3- نظرية الظروف الطارئة

2.3- نظرية القوة القاهرة

3.3- التزامات المستأجر خلال جائحة كورونا كوفيد 19

1.3- نظرية الظروف الطارئة

عرفت أنه هذه النظرية تؤدي إلى إعادة التوازن في الالتزامات لحادث طارئ غير متوقع أثناء تنفيذ الالتزام، وهي نظرية قديمة ظهرت في الشرائع السماوية، ثم انتقلت للقوانين الوضعية رغم أنها عرفت جدلاً كبيراً لأنها تخل بمبدأ لعقد شريعة المتعاقدين، إلا نظرية الظروف الطارئة تجد أساسها في العدالة التي تقتضي حماية مصلحة المدين المتضرر من حادث لم يكن سبباً فيه²¹.

1.1.3- تعريف نظرية الظروف الطارئة:

سننطلق للتعريف الفقهي ثم القانوني:

1.1.1.3- التعريف الفقهي

وفقاً للمتخصصين فإن الظرف الطارئ هي الظروف التي تجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين إرهاباً يهدد بخسارة فادحة مع إمكان التنفيذ رغم الإرهاق على أن لا تكون نتيجة الحادث انقضاء الالتزام بل وجوب رده للحد المعقول.

وهي "حالة عامة غير مألوفة أو غير طبيعية أو واقعة مادية عامة لم تكن في حساب المتعاقدين وقت التعاقد ولم يكن في وسعها ترتيب حدوثها بعد التعاقد ويترتب عليها أن يكون تنفيذ الالتزام التعاقدى مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة و إن لم يصبح مستحيلاً".²²

2.1.1.3- التعريف القانوني

عرف المشرع نظرية الظروف الطارئة بأنها حوادث استثنائية عامة غير متوقعة الحدوث أثناء إبرام العقد تجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين بحيث تهدده بخسارة فادحة.

لكن المشرع لم ينص على أمثلة تطبيقية للحوادث الطارئة كما فعلت بعض القوانين الأوروبية كالتقنين البولوني الذي ذكر أمثلة للحوادث الطارئة كالحرب و الوباء²³. تاركا المجال في ذلك للفقه والقضاء وقد ذكر الفقه أمثلة عن الحوادث الطارئة والمتمثلة في ما يلي:

- حوادث طبيعية:

وهي الحوادث التي يكون مصدرها الطبيعة، وتحدث دون تدخل من الإنسان، ومثالها الزلازل والفيضانات والسيول والأوبئة.

- فعل الإنسان:

وهو الظرف أو الحادث الذي يكون مصدره البشر، كقيام انقلاب أو ثورة ترتب عليها تعطيل المرافق أو إتلافها وإتلاف المزروعات.

-إجراء تشريعيا أو إداريا

مثل صدور القوانين الاجتماعية بزيادة الأجور، وصدور القوانين الاقتصادية بزيادة الأسعار أو فرض الضرائب الجديدة، صدور القرارات الإدارية بالاستيلاء على بعض المواد²⁴.

في الأخير نقول أن المشرع الجزائري أخذ بنظرية الظروف الطارئة في الفقرة الثالثة من المادة 107 من القانون المدني التي تناولت شروط مراجعة التزامات المتعاقدين من جهة وكيفية مراجعتها من جهة أخرى، فقد أقر المشرع فيها شروطا تتعلق بالحادث الطارئ وأخرى بالتزام.

2.1.3- شروط الحادث الطارئ:

لقد أغفل المشرع تحديد طبيعة الحادث الطارئ والعقود المعينة له، فبالنسبة لطبيعة الحادث الطارئ لاشك أن يشمل كل الأحداث مهما كانت طبيعتها: اقتصادية، أو اجتماعية، أو سياسية أو طبيعية وقد يتمثل الحادث الطارئ كذلك في قانون أو إجراءات إدارية أو جبائية جديدة.

أما بخصوص العقود فيبدو أن المشرع لم يقيد نظرية الظروف الطارئة بصنف معين منها بل اكتفى بوجود فاصل زمني بين وقت إبرام العقد ووقت تنفيذه، وإن يحصل الحادث

الطارئ خلال هذه الفترة الزمنية فقد يكون العقد زمنيا، وقد يكون فوريا ما لم يكن تنفيذه قد تم حال انعقاده لكن هنا الظرف الطارئ يكون في العقود الزمنية فقط. ويشترط في الحادث الطارئ أن يكون استثنائيا، وعاما، وغير متوقع ومرهق:

1.2.1.3- حادث استثنائي:

هو حادث غير مألوف لكونه نادر الوقوع فهو لا يقع في ظروف عادية.

2.2.1.3- حادث غير متوقع:

يكون غير متوقع إذا لم يكن في وسع المتعاقدين وعلى وجه الخصوص المتعاقد المدين، توقعه وقت إبرام العقد وإلا احتاط لذلك.

3.2.1.3- حادث عام:

فيمس كافة الناس أو على الأقل فئة منهم ولا يخص المتعاقد وحده كحالة إفلاس أو إتلاف ممتلكاته.

4.2.1.3- الالتزام المرهق:

لا يعتد بالحادث الطارئ إلا إذا أصبح تنفيذ الالتزام مرهقا وليس مستحيلا ويعتبر التنفيذ مرهقا متى كان يهدد المدينة بخسارة فادحة.

- معيار الإرهاق:

هناك معياران للإرهاق: المعيار الأول "المعيار الذاتي" يقدر الإرهاق في ضوء ثروة المدين، فإذا كان غنيا فقليلا ما يكون تنفيذ الالتزام بالنسبة إليه مرهقا، ولو زاد مقداره بأضعاف كثيرة عن العوض الذي يتحصل عليه، طالما كان يستطيع تحمله نظرا للثروة التي يمتلكها.

أما المعيار الثاني "هو معيار الموضوعي" فيقدر الإرهاق في ضوء الالتزامات التي ترتبها العقد بغض النظر عن ثروة العاقدين فإذا كان المدين غنيا فهذا لا يعني إطلاقا أن التزامه غير مرهق بل قد يكون كذلك كلما أصبح مقداره يفوق بكثير العوض الذي يتحصل عليه هذا المعيار أخذ به القضاء المقارن لأنه يحقق العدالة بالنسبة للمتعاقدين.

- مقدار الإرهاق:

لم يعين المشرع مقدارا حسابيا للإرهاق، بل اكتفى بوصفه هذا الإرهاق بالخسارة الفادحة أي الخسارة المألوفة، مما يستدعي تدخل القاضي وهو يتمتع بسلطة تقديرية واسعة²⁵. ويلاحظ أن غالبية فقهاء القانون المدني العربي يذهبون إلى أن المعيار الذي تقدر به درجة الإرهاق هو المعيار الموضوعي، لا المعيار الشخصي، فلا ينظر إلى مدى إمكانية المدين شخصيا على تحمل الخسارة الناشئة عن تغير الظروف الاقتصادية، التي أبرم العقد في ظلها، بل يجب أن يقدر الإرهاق بالنظر إلى الخسارة التي لحقت بالمدين من جراء تغير الظروف الاقتصادية التي نتج عنها اختلال التوازن الاقتصادي للعقد، ومدى مجاوزتها قدر الخسارة المحتملة في مثل هذه الصفة، وبعبارة أخرى فإنه يعول في تقدير الإرهاق وفقا للمعيار الموضوعي على مدى اختلال التوازن الاقتصادي بين التزامات الطرفين بغض النظر عن ثروة المدين، وعن أي ظرف آخر من شأنه أن يساعد المدين على تحمل الخسارة الفادحة المترتبة عن الحادث الطارئ. فلا ينفي الإرهاق عن المدين أن يكون واسع الثراء كما لو كان بنكا، أو دولة، ولا أن يكون لديه كمية كبيرة من السلعة التي التزم بتوريدها تسمح له بالوفاء بالتزاماته رغم وقوع الحادث الطارئ، إذا لم ينص صراحة في العقد على توفر هذه السلعة في مخازن المدين وقت إبرام العقد²⁶.

3.1.3- حكم نظرية الظروف الطارئة:

تقتضي الفقرة الثالثة من المادة 107 من القانون المدني الجزائري بأنه: " جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول"، وبهذا يكون المشرع قد منح للقاضي سلطة تقديرية في تعديل العقد، وذلك عن طريق رد الالتزام المترتب عنه والمرهق في تنفيذه إلى الحد المعقول، وهذا خلافا لما يكون في حالة وقوع القوة القاهرة التي تؤدي إلى انقضاء الالتزام وإلى أن يتحمل تبعة الهلاك أحد طرفي العقد.

وسلطة القاضي في هذا الشأن مطلقة، وبالتالي فله أن يختار الطريقة التي من شأنها أن تحد من الإرهاق في تنفيذ الالتزام، فله أن يزيد من الالتزام المقابل للالتزام المرهق وبالتالي على القاضي في هذه الحالة ألا يعفي المدين إلا من الخسارة الفادحة، وإبقاء الخسارة

المألوفة، وللقاضي أن ينقص الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، بحيث يستبقي القاضي الخسارة المألوفة، مع توزيع الخسارة المألوفة على الطرفين، وفي إمكان القاضي أن يجمع بين زيادة الالتزام المقابل وإنقاص الالتزام المرهق.

لكن يلاحظ أن سلطة القاضي في الزيادة أو الإنقاص لا تكون إلا حيث توجد الظروف الطارئة التي أدت إلى استعمال سلطته في تعديل العقد، وهذا يعني انه في حالة زوال أثر الحادث الطارئ قبل انتهاء مدة العقد تعود إلى العقد قوته الملزمة كاملة كما كانت في الأصل.

ويجوز للقاضي أن يوقف تنفيذ العقد ريثما ينتهي الحادث الطارئ وخاصة في الحالة التي يرى فيها القاضي أن الحادث الطارئ سرعان ما يزول وبأن الدائن لا يتضرر من وقف تنفيذ العقد.

وقد طرح سؤال هل يجوز للقاضي فسخ العقد بدلا من الزيادة أو الإنقاص أو وقف تنفيذ الالتزام؟ صحيح أن سلطة القاضي مطلقة في تعديل الالتزام المرهق كما رأينا، ولكن هذه السلطة لا يجوز أن تتجاوز حدود تعديل الالتزام، ففي تعديل الالتزام توزيع عادل للخسارة بين طرفي العقد، أما في الفسخ فسيؤدي إلى أن الدائن هو الذي يتحمل تبعه الحادث الطارئ، مع أن أساس نظرية الظروف الطارئة تقوم على نوع من التضحية التي يقدمها الطرفان لا على أساس أن يخلي ذمة أحد طرفي العقد من الالتزام.

من ذلك يجوز للدائن وحده أن يطالب بفسخ العقد، إذا لم يقبل ما طرحه القاضي من حلول، لأنه لا يجوز فرض الحل الذي رآه القاضي ما دام الدائن يؤثر التخلي عن الصفقة، والفسخ على كل حال في هذه الحالة لا يؤثر على المدين لأنه يخلصه من التزام يهدده بخسارة فادحة.

ولا يجوز لطرفي العقد الاتفاق على ما يخالف ذلك، أي لا يجوز للمتعاقدين أن يستبعدوا أحكام نظرية الظروف الطارئة، وإلا كان الاتفاق باطلا بطلانا مطلقا وبهذا قضت نهاية الفقرة الثالثة من المادة 107 من القانون المدني الجزائري والتي تنص: " يقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك"²⁷.

3.1.4- تعريف الظرف الطارئ في الفقه الإسلامي

عرف الفقه الإسلامي نظرية الظروف الطارئة أو كما سماها بالضرورة وكان السباق في وضع تعاليمها بإتقان متقان من خلال ما عرض على الفقهاء المسلمين من قضايا أوجدوا لها حلولاً منسقة، ونستشف كل ذلك من مؤلفاتهم إذ نجد أن الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي تشمل مظاهر ثلاث وهي فسخ الإجارة للأعذار، الجوائح في بيع الثمار وتقلب النقود في عقدي البيع والقرض على الخصوص، وما يهمننا هو العذر في عقد الإيجار. فقد استأثر الأحناف بنظرية العذر في فسخ الإيجار رغم إيراد المذاهب الأخرى بعض تطبيقاتها إلا أنها كانت في مجملها لسبب غير العذر، مما يجعل هذه النظرية بحق من ابتكار المذهب الحنفي.

ويعرف العذر بأنه: " ما يكون عارضا يتضرر به العاقد مع بقاء العقد، ولا يندفع بدون الفسخ" ويقتضي أيضا أن يحدث في العين ما يمنع الانتفاع به أو ينقص المنفعة، وذكر ابن عابدين بأن: "كل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه بضرر يلحقه في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ" والثابت عند الأحناف أن الإجارة عقد لازم لا يفسخ إلا باتفاق طرفيه مادام الانعقاد كان باتفاقهما وفي هذا يقول الكسائي...: " ولنا أن الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر لأنه لو لزم تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد... ثم إنكار الفسخ عند تحقق العذر خروج عن العقل الشرع...". ويقتضى هذا الحكم توفر شرطين أساسيين:

أما الأول فيتعلق بعين المأجور وهو متفق عليه عند أصحاب المذاهب الأربعة، والمتمثل في سلامة المأجور من حدوث عيب فيه يخل بالانتفاع به، وأما الثاني فمرتبط بأشخاص العقد وهو ما انفرد به المذهب الحنفي.

هذا وقد فرق الأحناف بين العذر الخفي أين لا يصح أن يكون سبباً لفسخ عقد الإجارة إلا إذا فسخ به القاضي، وعذر واضح لا يشترط فيه القضاء كما لو كان على المالك دين ثابت بطريق رسمي فله الفسخ بدون قضاء وله كامل السلطة في بيع العين المؤجرة لسداد دينه.

أما الجمهور مالك والشافعي وأحمد والثوري وغيرهم يرون بأن عقد الإجارة عقد لازم لا يفسخ إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة من وجود عيب بها أو ذهاب محل استيفاء المنفعة، وقد أورد أصحاب هذه المذاهب تطبيقات جمة كاستئجار دار فانهدمت فالعقد في هذه الحالة يفسخ لأن المستأجر لا يمكنه أن يستوفي المنفعة التي عقد من أجلها العقد، وقد اعتبر الشافعي أن كل سبب يؤدي إلى اختلال منفعة العين كلياً أو جزئياً كاستئجار دابة ليسافر عليها فمرضت، يعد عذراً فاسخاً للعقد، وأما الحنابلة فقد أخذوا بالعذر لفسخ العقد بغوات المنفعة لحدوث عيب في العين المؤجرة أو خلل يحرم أو ينقص من التمكن من استيفائها أو طروء حادث عام كحصار العدو أو كأن تكون الدابة جموحاً أو عضوضاً.

وبين التوسيع والتضييق من مجال العذر بين فقهاء المذاهب الأربعة، أورد الفقهاء أمثلة كثيرة عن العذر سواء كانت نوازل طبيعية أو أفعالاً إنسانية أو وقائع مادية في جانب المستأجر كالإفلاس أو في جانب المؤجر أو العين المؤجرة، ويمكن القول أن منع استيفاء المنفعة شرعاً هو الأصل العام الذي تقوم عليه فكرة العذر مما يجعل المتعاقد يتحمل ضرراً لم يلتزمه بعقد الإيجار فيكون له أن يفسخ الإيجار للعذر²⁸.

2.3- نظرية القوة القاهرة

لا يخفى على أحد أن تنفيذ الالتزامات العقدية واجب في ذمة طرفي العقد إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة هنا نجد بأنه لا يجوز لأحد المتعاقدين إعفاء نفسه من التزام ترتب في ذمته إلا بنص القانون أو باتفاق الطرفين لكن القوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً فيعفى من الضمان²⁹، نتعرف لهذه النظرية فيما يلي:

1.2.3- مفهوم نظرية الظروف القاهرة

سنتناول هنا تعريف القوة القاهرة وشروطها.

1.1.2.3- تعريف القوة القاهرة

لقد عرف بعض الفقهاء القوة القاهرة على أنها كل فعل لا شأن للمدين فيه ولم يكن متوقعا بحيث يصبح تنفيذ الالتزام مستحيلاً.

كما عرفت أيضا على أنها كل أمر لا يستطيع الإنسان أن يتوقعه كالظواهر الطبيعية والفيضانات والجفاف والحرائق وغيرها من الظواهر ويكون من شأنه أن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا.

ولهذا فإن الكثير ما يقومون بالخلط بين النظريتين وهناك من يعتبرهما كنظام واحد وبما أن نظرية الظروف الطارئة هي نظرية قائمة لوحدها فإن هذا يستدعي إلى وجود اختلاف للنظريتين في بعض الأمور³⁰.

أما المشرع الجزائري اعتبر القوة القاهرة أمر خارج غير متصل بنشاط المدعي عليه فيستحيل دفعها استحالة مطلقة كالرياح والزلازل والبراكين³¹، وهذا ما نستشفه من المادة 307 من التقنين المدني الجزائري: "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته"، بالتالي فهي صورة من صور السبب الأجنبي الذي ينفي علاقة السببية بين فعل المدعى عليه وبين الضرر الذي لحق بالمدعي³²، وهي أحد حالات السبب الأجنبي الذي يحول بين تنفيذ الالتزام من قبل احد طرفي العقد فيصبح تنفيذ الالتزام مستحيلا³³، كما يجب أن يتوافر في القوة القاهرة شرطان أساسيان وهما عدم إمكانية التوقع، واستحالة الدفع³⁴.

2.1.2.3 - شروط القوة القاهرة

هذا وللقوة القاهرة عدة شروط نلخصها فيما يلي:

- عدم إمكانية التوقع

بمعنى يجب أن تكون القوة القاهرة مما لا يمكن توقعه، فإذا كان من الممكن توقعه فيعتبر الشخص مقصرا لعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة لتفادي ما يمكن أن يترتب عليه من نتائج ولكن ليست بشرط أن يكون الحادث لم يسبق وقوعه أصلا فالبراكين والزلازل غير عادية والحروب كلها حوادث سبق وقوعها ومع ذلك تعتبر قوة القاهرة طالما أنها لم تكن متوقعة في الوقت الذي حدثت فيه مرة ثانية.

إن عدم إمكان التوقع في المسؤولية العقدية يكون وقت إبرام العقد ويعتبر هذا كافيا حتى لو أمكن توقعه بعد التعاقد وقبل التنفيذ، أما في المسؤولية التقصيرية فيكون عدم إمكان التوقع وقت وقوع الحادث ذاته³⁵.

- استحالة الدفع

بمعنى إذا كان من الممكن دفع الحادث فلا يعتبر من قبيل القوة القاهرة حيث يشترط أن يترتب على هذا الحادث استحالة تنفيذ الالتزام استحالة مطلقة سواء كانت مادية أو معنوية فإذا توفي شخص عزيز لمطرب فيعتبر غير قادر على تأدية التزامه بإحياء حفل منظم، وللقاضي أن يقرر ما إذا كانت الاستحالة معنوية، والمعيار هنا معيار موضوعي غير ذاتي³⁶.

- أن يكون الحادث خارجياً

أي ألا يكون هناك خطأ من المدين فلا حق للشخص من الاستفادة من خطئه³⁷، فإذا تسبب المدعى عليه المدين بوقوع الحادث أو ساعد على وقوعه، فلا يعدّ الحادث قوة القاهرة حتى لو توافر فيه الشرطان السابقان؛ ومن ثم لا يعفي من المسؤولية، وكذلك إذا كان الحادث داخلياً بالنسبة للشيء³⁸.

2.2.3- مقارنة بين نظريتي الظروف الطارئة والقوة القاهرة

إن كان الحادث الطارئ والقوة القاهرة يشتركان في أن كلا منهما لا يمكن توقعه ولا يستطاع دفعه، فإنهما يختلفان في أن القوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، أما الحادث الطارئ فيجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين يهدده بخسارة فادحة تخرج عن الحد المألوف في المعاملات المالية دون أن تبلغ حد الاستحالة، ويترتب على هذا الفرق في الشرط فرق في الأثر، إذ القوة القاهرة تجعل الالتزام ينقضي، والعقد يفسخ، كما قضت بذلك المادة 307 من التقنين المدني الجزائري: "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي عن إرادته"، فلا يتحمل المدين تبعة عدم تنفيذه لالتزامه، أما الحادث الطارئ فإن الالتزام لا ينقضي، بل يرد إلى الحد المعقول، وبذلك تتوزع الخسارة بين الدائن والمدين، فيتحمل المدين شيئاً من تبعة الحادث، وإلى هذا ذهب المحكمة العليا في قرار لها جاء فيه: "حيث أن قضاة الموضوع لما أقرّوا زيادة 10% من السعر الإجمالي للسكن وفقاً لعقد التخصيص تماشياً مع عدالة العقد وتوازنه، فإنهم تناسوا إمكانية تعديل الشروط المدرجة في العقد طبقاً لأحكام المادة 3/107 من التقنين المدني،

إذا ما طرأت ظروف استثنائية ذات طابع عام وغير متوقعة من شأنها أن تجعل التزامات الطاعة مرهقة، فإنهم يكونون قد أخطؤوا في تطبيق المادة 107 من التقنين المدني" ويلاحظ أنه إذا قام المدين فعلا بتنفيذ التزامه المرهق فلا يحق له أن يتمسك بتطبيق أحكام نظرية الظروف الطارئة، إلا إذا كان تنفيذه لالتزامه قد تم بشكل اضطراري كي يدرأ عن نفسه مسؤولية جسيمة قد تترتب على عدم تنفيذه لالتزامه، فيما لو لم يثبت له الحق في تعديل العقد وفقا لأحكام نظرية الظروف الطارئة، وكان قد قرن تنفيذه لالتزامه بحقه في تعديل التزاماته التعاقدية، فعندها يكون له هذا الحق حتى بعد حصول التنفيذ³⁹.

3.2.2.3- اختلاف النظريتين من خلال تأثير الحادث على تنفيذ الالتزام

تكتفي نظرية الظروف الطارئة بالإرهاق بتنفيذ الالتزام في حين تتطلب نظرية القوة القاهرة أن يصبح تنفيذ الالتزام مستحيلا استحالة مطلقة فالحرب مثلا إذا نتج عن قيامها أن يصبح تنفيذ الالتزام مستحيلا كما في حالة التعهد بتوريد إحدى المواد أو السلع المستوردة من الخارج وبقيام الحرب انقطعت المواصلات بحيث توقف استيراد هذه المادة توقفا كاملا وبذلك انعدم وجود محل التزام وأصبح من المستحيل تنفيذه فإن الحرب في هذه الحالة تكون قوة القاهرة وأما إذا اقتصر اثر الحرب على اضطراب المواصلات و كان من الممكن أن توجد المادة ولكن بشكل نادر مما أدى إلى ارتفاع سعرها كانت الحرب في هاته الحالة ظرفا طارئا.

3.2.2.3- اختلاف النظريتين من حيث الحكم الذي يقرره القاضي:

ففي نظرية الظروف الطارئة يتم توزيع عبئ الظرف الطارئ بين المدين و الدائن حيث يرد الالتزام عند الحد المعقول وأما بخصوص نظرية القوة القاهرة فهنا يتحمل الدائن كل العبء إذ تؤدي إلى انقضاء الالتزام المدين وعدم تحميله العبء لعدم تنفيذ التزامه بحيث يكون الفسخ للعقد لاستحالة تنفيذ الالتزام العقدي.

3.2.2.3- اختلاف النظريتين من خلال مدى ارتباطهما بالنظام العام

هناك من ذهب إلى إرجاع سبب الاختلاف إلى كون نظرية الظروف الطارئة من النظام العام على عكس القوة القاهرة التي يمكن للأطراف فيها أن يتفقوا مسبقا على أن يتحمل المدين تبعة الحادث المفاجئ والقوة القاهرة⁴⁰.

وعليه، فإن القوة القاهرة والظروف الطارئة تشتركان في أنهما لا تقعان على العقد إلا بعد إبرامه، ودون تدخل من أحد أطرافه؛ ما يؤدي إلى وجود عوائق وعقبات تحول دون تنفيذه جزئياً أو كلياً.

وتختلفان في أثر الضرر الحاصل على العقد، فإذا أدى إلى استحالة تنفيذه جزئياً أو كلياً فهو قوة القاهرة، وإذا كان بالإمكان تنفيذه التنفيذ المرهق والمكلف فوق العادة فهو ظرف طارئ.

هذا و يمكن تطبيق هاتين النظريتين في أمرين: الأول يتعلق بالتأثير الذي يوقعه الحادث المفاجئ، ففي الظروف الطارئة يكون تنفيذ الالتزام عسيراً، وفي القوة القاهرة يكون تنفيذه مستحيلاً، والثاني يتعلق بالأثر، فيترتب على تطبيق الظروف الطارئة تخفيف القاضي للالتزام برده إلى الحد المعقول قدر الإمكان، وعلى القوة القاهرة بانفساخ العقد، وإلغاء الالتزام، فلا يتحمل المتضرر تبعة عدم تنفيذه.⁴¹

3.3- التزامات المستأجر خلال جائحة كورونا كوفيد 19:

في هذا الوقت العصيب والعالم كله في حجر والأنشطة التجارية نصفها متوقف تماماً والباقي قد تأثر لحد كبير كيف يتصرف أصحاب المحلات التجارية وكيف يسددون مقابل الإيجار وهم متوقفون عن العمل، يرى المتخصصين أن حق المستأجر في التأخر عن سداد الأجرة نظراً لهذه الظروف الاستثنائية وإغلاق الأنشطة العامة وبعض الأنشطة الخاصة، أو في حال عدم الإغلاق ولكن بوجود تأثر مالي بشكل جزئي نتيجة للظروف القائمة، حيث أنه كأصل عام وفقاً لأحكام القانون المدني وقوانين الإيجارات إذا أثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة، فيجوز لها أن تطبق عليه إعفاء المسؤولية تبعاً لتأثير هذا الظرف الاستثنائي عليه، وبالتالي على المستأجرين الاحتفاظ بكل المستندات التي تُبين حالة الإرهاق الذي يمرون به.

فإمكانية إعفاء المستأجر من الأجرة أو تخفيضها، أمر يخضع لتقدير القضاء إذ أن المستأجر مُلزم بالأجرة مُقابل الانتفاع، وهناك من يرى أنه في حال ما إذا كان النقص في الانتفاع يسيراً، فإنه لا يكون ثمة مبرر لا للفسخ ولا لإنقاص الأجرة⁴²، لهذا سنتعرض لقوانين دول مختلفة ونتناول طريقة حلها للمشكلة:

1.3.3- التزامات المستأجر خلال جائحة كورونا كوفيد 19 في الجزائر:

سنحاول دراسة إلى أي مدى يمكن تكييف جائحة كورونا كوفيد 19 كظرف استثنائي أو قوة قاهرة ليستند عليها المستأجر للتخفيف من التزاماته ثم نتطرق للإشكاليات التي تطرحها جائحة كورونا كوفيد 19

1.1.3.3- مدى إمكانية تكييف جائحة كورونا كوفيد 19 كظرف استثنائي أو قوة

قاهرة

كثيرون يرون أن ما يمر به مستأجري المحال التجارية، يعتبر ظرفاً استثنائياً، يجوز معه إعفاء المستأجر من كامل القيمة الإيجارية المتفق عليها أو نصفها على الأقل حسب طبيعة النشاط المستغل فيه المحل، برد التزامات العقد إلى الحد المعقول تحقيقاً لمقتضيات العدالة في إعادة التوازن العقدي الذي يحقق العدالة بين الأطراف المتعاقدة وهو ما يحدده القاضي المختص حال عدم الاتفاق بين الأطراف.

في الجزائر مادام القانون التجاري لم يبين ضمن النصوص المنظمة لعقد الإيجار حالة الظروف الاستثنائية فيكون الرجوع للقواعد العامة فنعود للمادة 107 من القانون المدني مثلما سبق لنا بيانه.

فيري كثير من المختصين أن وضع المحال التجارية فيما يخص التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية ينطبق عليه نظرية الظروف الطارئة التي تعد حل لإزالة الضرر الذي يلحق بأحد المتعاقدين، فتتص المادة 2/107 من القانون المدني الجزائري جاء لمثل هذه الظروف الطارئة العامة التي تحدث أثناء سريان العقد والفقرة الأولى قررت بأن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه ولا تعديله ثم جاءت الفقرة الثانية من المادة المشار إليها قررت بأنه ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة - يمكن التطبيق على وباء كورونا- لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك⁴³.

إذاً نظرية الظروف الطارئة هي التي يمكن تطبيقها على الأوضاع الحالية، لتحقيق شروطها؛ حيث إن :

- فيروس "كورونا" يعتبر ظرفاً استثنائياً، عاماً، وغير متوقع الحدوث وقت التعاقد.
 - عقد الإيجار من العقود المستمرة .
 - أن يلحق المدين ضرر جسيم وإرهاق كبير من جراء تنفيذ العقد.
- وفي كل الأحوال فإن هذا الأمر خاضع لتقدير المحكمة، فهي لها الرخصة بإعمال نظرية الظروف الطارئة أو القوة القاهرة، وإن وقف الالتزامات في العموم ليس حقاً مكتسباً أو تلقائياً بل نتيجة ظروف استثنائية تخضع لتقدير المحكمة التي ستفحص الوقائع حال النزاع وتقرر إعمال نظرية الظروف الطارئة أو القوة القاهرة من عدمه، ويُنصح التعاون بشكل ودي بين طرفي العقد، وإن لم يستجب فالمحكمة هي التي تفصل⁴⁴
- هذا وقد طالب رئيس الرابطة الجزائرية للدفاع عن حقوق الإنسان، أخذ إجراءات قانونية إضافية وخطوات وتدابير جديدة تأخذها وزارة العدل على عاتقها، خاصة حسبه إن الكثير من المواطنين، قد يتضررون في حقوقهم بعد الخروج من أزمة فيروس "كوفيد 19"، وخاصة حسبه أيضا أن المحاكم ومكاتب المحامين، والمحضرين القضائيين، والموثقين، ومكاتب الترجمة الرسمية، علق نشاطها خلال مرحلة الحجر الصحي.
- ودعا الجهات القضائية، إلى حفظ حقوق المواطنين، من خلال تمديد فترة استدراكهم لبعض الواجبات والالتزامات القانونية، وعدم تنفيذ إجراءات ضدهم تتعلق بانتهاء العقود أو تاريخ محدد لتطبيق قانون لا يكون في صالحهم.
- ويرى أن إجراء الطرد من السكنات أو المحلات لا يكون مباشرة بعد الخروج من أزمة كورونا، حيث بالنظر إلى تعطل المصالح ومنذ بدء تطبيق إجراء الحجر الصحي، يكون المتضرر بالدرجة الأولى وإلى حد كبير هو الشخص الذي ينفذ ضده هذا الإجراء، لاسيما أنه غير مسؤول عن التأخر في قضاء مصلحته⁴⁵.

2.1.3.3- الإشكاليات التي تطرحها جائحة كورونا كوفيد 19

تطرح جائحة كورونا كوفيد 19 عدة إشكاليات نلخصها في ما يلي:

- إشكالية تقدير شرط "عدم توقع الحدث"، أي فيروس "كورونا" من طرف القضاء مبدئياً، يتم ذلك بالنظر إلى تاريخ إبرام العقد وهو ما قرره محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 2009/12/29 بمناسبة قضية تتعلق بوباء (chukungunya) الذي ظهر شهر يناير 2006 معتبرة أن شرط "عدم التوقع" الذي يبرر فسخ العقد لم يتحقق ما دام أن الاتفاق تم شهر غشت سنة 2006 أي بعد ظهور الوباء بأشهر.

توجه قضائي نستشف منه أن هذا الإشكال لن يطرح الآن بمناسبة فيروس "كورونا" بالنسبة إلى العقود القديمة؛ لكن التساؤل سيطرح بالنسبة للعقود التي أبرمت بعد ظهور هذا الوباء. وهنا أيضاً نتوقع حدوث نقاش جاد حول التاريخ الواجب اعتماده لإعلان ظهور فيروس "كورونا"، هل تاريخ إعلانه بالصين؟ أم بالبلد الذي توجد به الشركة التي تتمسك بالقوة القاهرة؟ أم التاريخ الذي حددته منظمة الصحة العالمية؟

- إشكالية تحديد المناطق المصابة بالوباء

إن مسألة تحديد المناطق هاته ليست بالسهلة أو اليسيرة لاختلاف المعايير، وقد أثر هذا الإشكال سابقاً في نزاعات تتعلق بقضايا الأسفار حيث تم رفض السفر إلى مناطق قريبة، ومحاذية لأماكن وصفت بالخطيرة لانتشار وباء صحي بها، حيث اعتبرت محكمة باريس أن الخطر الصحي لم يكن قاهراً وموجوداً بدولة تايلاند وأنه لم يكن مقبولاً اعتبار السفر إلى هذا البلد مستحيلاً "حكم بتاريخ 04 ماي 2004".

وفي حكم آخر بتاريخ 1998/7/25 أكدت نفس محكمة باريس أن توقف الطائرة ببلد مجاور لمنطقة تعرف انتشار وباء الطاعون لا يشكل خطراً يفسر أنه قوة القاهرة.

إننا إذن أمام وضع صحي عالمي يثير الكثير من التساؤلات، والإشكالات ذات بعد اقتصادي وقانوني وتتطلب منا مقارنة حكيمة تضمن التوازن العقدي وتكرس الدور الأساسي للقضاء في تحقيق الأمن القانوني والاجتماعي المنشود⁴⁶.

2.3.3- التزامات المستأجر خلال جائحة كورونا كوفيد 19 في الإمارات العربية المتحدة

أثر فيروس كوفيد-19 على المحلات التجارية بعد غلق بعضها وتقنين عمل البعض الآخر، ضمن التدابير الاحترازية لمنع تفشي الوباء، الأمر الذي جعل كثيراً من المحلات التجارية تعاني بسبب ذلك.

وطالب ملاك محلات في الإمارات بتخفيض الإيجارات خلال فترة الإغلاق، فيما قَدّم عدد من ملاك العقارات بشكل ودي تسهيلات للمستأجرين الذين تضرروا بسبب حظر أنشطتهم.

وقد طرح إشكال هل يوجد نص قانوني لإسقاط الإيجار أو تخفيضه في مثل هذه الظروف؟

الأكد هو عدم وجود نص يحيز إنهاء العلاقة الإيجارية في مثل هذه الحالات، مع الإشارة أنه في حالات الركود العام يكون هناك تنظيم مشرع ومقنن وهذا لا يشمل حالة الوباء.

وقد أكد مختصين على الفكرة السابقة إذ لا يوجد نص صريح في القانون الإماراتي يتناول هذه الظروف، لكن هنالك نص يتناول شرط الظروف القاهرة التي يعجز فيها المستأجر عن دفع الإيجار حيث إن المادة 273 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي الإماراتي تنص " في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا انقضى معه الالتزام المقابل له"، فيرى المختصون أنه من حق المستأجر المطالبة بفسخ العقد، فيما تقوم المحكمة المختصة بتقدير الوضع، وأنه لو ارتأت أن هنالك ظروفاً قاهرة بين أحد المتعاقدين فإنها تبطل العقد وتعيده إلى ما كان عليه، وقد نبهوا إلى أن هناك محلات متضررة، حيث أنه يستحيل تنفيذ بنود التعاقد في ظل الوضع الراهن الذي تفرضه مخاوف انتشار كورونا وفي هذه الحالات يمكن التوجه للمحكمة للمطالبة بإبطال العقد نظراً للظروف.

كما أكد المختصون في المجال أنه للمتضرر المطالبة بتأجيل الإجراءات أو تخفيضها، فيما تنتظر المحكمة إلى ظروف كل محل أو نشاط تجاري، مشيراً إلى أن هنالك ملاك عقارات خفضوا بشكل ودي أو قاموا بتأجيل الإجراءات خلال فترة الإغلاق. وأكدوا أن هنالك حالات لم تتضرر لأن الإغلاق لم يشملها، مثل السوبرماركت والبقالة وغيرهما، فيما نصحوا المؤجرين بأن يتكاتفوا مع أصحاب المشاريع من أجل استمرار الأعمال لحين أن تنتهي هذه الظروف، كما طالبوا بضرورة حل النزاعات الإيجارية بشكل ودي حتى لا يكثر هذا النوع من القضايا بعد انتهاء الجائحة في القريب العاجل بإذن الله⁴⁷.

هذا وقد نصت المادة 249 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي الإماراتي، والتي تتمثل في حتمية تعديل الالتزام المرهق بالمدين إلى الحد المعقول موازنة بين حق المؤجر في اقتضاء مقابل الانتفاع بالمؤجر ومراعاة ظروف المستأجر، سواء مستأجر الوحدات السكنية أو التجارية⁴⁸.

3.3.3 - التزامات المستأجر خلال جائحة كورونا كوفيد 19 في الأردن

في الأردن ينص المشرع أن عقود الإيجار التي يستحال الانتفاع بالمأجور بسبب أمر من أوامر الدفاع⁴⁹ أو إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر فلا يعتبر الشخص المرتبط بهذا العقد مخالف لشروطه بل يعتبر العقد موقوفاً، وفي هذه الحالة يحق للمستأجر في المدة التي لم ينتفع بالمأجور عدم قيامه بدفع الأجرة عن تلك المدة، هذا الحكم يمكن أن يطبق على عقود الإيجار التجاري في جائحة كورونا كوفيد 19.

فمن الشراح من يرى أن من الأمثلة على عقود الإيجار التي يستحال فيها الانتفاع بالمأجور بسبب أمر من أوامر الدفاع في الوقت الحالي هي المحلات المخصصة لبيع الملابس والمطاعم ومحلات بيع الأزهار والشركات التي تقوم باستئجار مباني من أجل ممارسة أعمالها التجارية والتي تكون ممنوعة من ممارسة أعمالها التجارية بسبب أمر من أوامر الدفاع مثل الشركات المخصصة لتأجير المركبات وغيرها من المحلات والشركات

الممنوعة من ممارسة أعمالها التجارية بسبب أمر من أوامر الدفاع أو ما يصدر عن السلطات المختصة بعدم قيامها بممارسة أعمالها التجارية في الوقت الحالي.

أما بالنسبة لعقود الإيجار المعدة للسكن فنتعرض إليها في هذا السياق فهنا يجب على المستأجر بأن يقوم بدفع الأجرة والالتزام بالعقد كون المستأجر ينتفع بشكل كلي بالمأجور . ووفقا للمادة 11 من قانون الدفاع التي تنص: "إذا تعذر تنفيذ أي عقد أو التزام بسبب مراعاة أحكام هذا القانون أو أي أمر أو تكليف أو تعليمات صادرة بمقتضاه أو بسبب الامتثال لهذه الأحكام فلا يعتبر الشخص المرتبط بهذا العقد مخالفا لشروطه بل يعتبر العقد موقوفا إلى المدى الذي يكون فيه تنفيذ العقد متعذرا ويعتبر ذلك دفاعا في أي دعوى أقيمت أو تقام على ذلك الشخص أو أي إجراءات تتخذ ضده من جراء عدم تنفيذه للعقد أو الالتزام كما نصت المادة 697 من القانون المدني الأردني على ما يلي:"

- إذا فات الانتفاع بالمأجور كله سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة.
- فإذا كان فوات المنفعة جزئيا وبصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة كان له فسخ العقد وتسقط الأجرة من تاريخ الفسخ.

- فإذا أصلح المؤجر المأجور قبل الفسخ سقط عن المستأجر من الأجر ما فات من منفعة ولا خيار له في الفسخ".

أيضا نصت المادة 698 من القانون المدني الأردني: "إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع.

وإذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر".

وحكمت المادة 665 من القانون المدني الأردني على أنه: "تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها" كما جاء في المادة 247 من القانون المدني: "في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه فإذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما

يقابل الجزء المستحيل ومثل الاستحالة الجزئية الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة وفي كليهما يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين".

كما نشير إلى قرار محكمة التميز بصفتها الحقوقية رقم 4627 لسنة 2019 الصادر بتاريخ 2019/12/12 والذي جاء فيه "ورداً على أسباب الطعن جميعها التي تدور حول مخالفة محكمة الاستئناف القانون وعلى الأخص نص المادة 708 من القانون المدني وكذلك المواد (665 و 697 و 1/698) من القانون ذاته كما أن المادة (1/697) تشير إلى أنه إذا فانت المنفعة للمأجور سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة كما كان على محكمة الاستئناف إتباع حكم النقض ومن ثم فإن حكمها جاء مخالفاً لأحكام المادتين (160 و 190) من قانون أصول المحاكمات المدنية ومخالفاً أيضاً لما قدم في الدعوى من بيانات حيث أثبتت البيئة أن المميز ضدها منعت الميزة من استيفاء المنفعة"⁵⁰.

4.3.3- التزامات المستأجر خلال جائحة كورونا كوفيد 19 في المغرب:

تقدم الفريق الاشتراكي بمجلس النواب بمقتراح قانون جديد، يهدف إلى تعديل بعض فصول القوانين المنظمة للكراء بالمغرب، لمواجهة الانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية الناتجة عن فرض حالة الطوارئ الصحية في كافة أنحاء البلاد، بمنع إفراغ المستأجرين في زمن الجائحة. ليعرض للمناقشة خلال الدورة الربيعية المنعقدة للبرلمان.

1.4.3.3- أسباب تقديم المقترح

اعتبرت مذكرة تقديم مقترح القانون الجديد أن "إعلان حالة الطوارئ الصحية بسائر أرجاء التراب الوطني المغربي لمواجهة تفشي فيروس كورونا، وفرض الحجر الصحي بمنع الخروج من المنازل إلا للضرورة، وتوقف شرائح واسعة داخل المجتمع عن العمل بسبب الإغلاق المؤقت لعدد من الوحدات الصناعية والتجارية وغيرها"، أوجد وضعاً استثنائياً سيحول دون وفاء عدد من المستأجرين بمبلغ الإيجار الشهري، الأمر الذي يمكن أن يتسبب في "سقوطهم في حالة التماطل الموجبة للإفراغ بعد إنذارهم من قبل الملاك"، وبالتالي "فقدانهم لمحللتهم المهنية ومعها مورد رزقهم وعدد من المشتغلين لديهم كما هي

حال عدد من المهن الحرة، وكذا الاستقرار العائلي في حالة الإفراغ من المحل المعد للسكن".

2.4.3.3- مضمون التعديلات المقترحة في قوانين الإيجار

من المعلوم أن قوانين الإيجار في المغرب تنقسم إلى نوعين أساسيين: الأول يخص إيجار المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، والثانية تخص إيجار العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي. وقد اشتمل مقترح القانون الجديد على تعديلات تخص النوعين معا، وبموجبها تصبح "المبالغ الإيجارية العالقة بذمة المستأجر عن الفترة المتعلقة بحالة الطوارئ الصحية دينا عاديا، يستوفى بالمساطر القانونية المعمول بها، من دون اعتبار ذلك تماطلا موجبا للإفراغ دون تعويض".

3.4.3.3- الحل المؤقت بانتظار التعديل التشريعي القضاء المغربي يكرس منع الإفراغ في زمن الطوارئ

سبق للقضاء المغربي أن أصدر أحكاما قضائية قضت بعدم تنفيذ أحكام إفراغ المنازل، نظرا لحالة الطوارئ الصحية، كان من أبرزها، حكم رئيس المحكمة الابتدائية بالخميسات وبموجبه تم منح المدعية أجلا استرحاميا مدته شهر واحد، لتأجيل إفراغها من منزل كانت تستأجره، وحكم رئيس المحكمة الابتدائية بمدينة طانطان، الذي رفض طلب إفراغ موظف يحتل سكنا وظيفيا رغم إعفائه من مهمته، وقد استندت هذه الأوامر الاستعجالية للتدابير الاحترازية المتخذة في زمن الطوارئ والتي تلزم الجميع بالبقاء في منازلهم. أما في مجال الإيجارات التجارية موضوع بحثنا فقد أمر الملك المغربي بإعفاء مستأجري المحلات الحبسية من أداء واجبات الإيجار طيلة مدة سريان حالة الطوارئ الصحية⁵¹.

5.3.3- التزامات المستأجر خلال جائحة كورونا كوفيد 19 في استراليا

في استراليا بالنسبة للمصالح التجارية التي تعاني من عدم القدرة على دفع إيجاراتها خلال جائحة كورونا كوفيد 19، فقد أعلن رئيس الوزراء عن حزمة دعم لهؤلاء تشمل إما خصم مؤقت في أسعار الإيجار أو تأجيل الدفعات.

ويحق للشركة أو المصلحة التجارية طلب خصم بالإيجار أو تأجيل الدفعة في حال كانت مستحقة لبرنامج المحافظة على الوظائف Jobkeeper program ولا يزيد مدخلها عن 50 مليون دولار سنوياً.

ويمكن أن يبلغ الخصم إلى حد ال 50% من سعر الإيجار، ويجب أن يأتي متناسباً مع حجم الخسارة في المداخل.

على خط آخر يمكن أن يتم تأجيل دفعة الإيجار بأكملها على أن يتم إعادة دفع هذه المبالغ ضمن الفترة الزمنية المحددة في عقد الإيجار، أما إذا تبقى 6 أشهر أو أقل على انتهاء العقد، يعطى المستأجر فترة 12 شهراً بعد انتهاء أزمة فيروس كورونا لإعادة دفع كل المبالغ المستحقة عليه⁵².

4. خاتمة

بعد كل ما استعرضناه من خلال بحثنا يتبين أن فيروس كورونا المستجد يصح وصفه بالقوة القاهرة، لكونه حادثاً عاماً شمل كافة دول العالم ولا يمكن توقعه أو درء نتائجه؛ لذلك من الممكن بشكل كبير قانوناً بالنسبة لبعض الأفراد والأنشطة التجارية والخدمات التي تضررت تضرراً مباشراً، أن تتمسك بتوافر معيار القوة القاهرة أو الحادث الطارئ كمبرر وسند لفسخ العقود من تلقاء نفسها⁵³، أو المطالبة بسقوط التزاماتها أو الإعفاء من بعض منها خاصة تسديد بدل الإيجار.

إلا أن من خلال دراسة هذا الموضوع تم التوصل إلى أهم النتائج الآتية:

- يعتبر عقد الإيجار التجاري من العقود المعاوضة الذي يحصل فيه كلا من الطرفين على مقابل لما يقدمه، لذا فقد نظمته المشرع الجزائري وذلك من أجل التوفيق بين مصلحة الطرفين حتى يكون هناك استقرار في عملية الاستغلال التجاري وكذا المحافظة على توازن العلاقة الإيجارية.

- إن عقد الإيجار التجاري من خلال تعديل القانون التجاري رقم 05-02 نص صراحة على الشكلية في عقد الإيجار التجاري من خلال نص المادة 187 مكرر منه ووجوب إفراغ عقد الإيجار التجاري في شكل رسمي وإلا كان باطلاً.

- إن التعديل الذي مس عقد الإيجار في القانون التجاري جعل هذا العقد منقضيا بانقضاء مدته المتفق عليها، بحيث يصبح المستأجر ملزما بترك العين المؤجرة دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، وهذه المسألة من المستجدات التي جاء بها القانون رقم 02-05 كونه ألغى كل المواد المتعلقة بتوجيه التنبيه بالإخلاء، وبهذا فالمشرع أحسن فعلا عندما نص على هذا الإجراء.

- يقع على عاتق المؤجر عدة التزامات كتسليم وصيانة العين المؤجرة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية، كما أن للمستأجر التزامات تتمثل في دفع الأجرة ورد العين المؤجرة، وكذا التزامه باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها.

على ضوء النتائج السابقة تم التوصل إلى أهم الاقتراحات الآتية:

- ضرورة تحديد حد أقصى للأجرة وحد أدنى لمدة الإيجار، وعدم ترك حرية المتعاقدين على إطلاقها حتى لا يكون المستأجر مضطرا للسلطة التي تمليه عليها إرادة المؤجر.

- ضرورة إصدار شهادة وطنية على غرار تلك الدولية تسمى "شهادة القوة القاهرة" للدفع بها أمام المنعطفات القضائية في المحاكم التجارية.

- منعا لأي لبس أو إشكاليات قانونية ومنعا للتضارب في الآراء والأحكام والاجتهادات؛ فإنه قد يكون من المستحسن قيام الحكومة باستخدام صلاحيتها بإصدار قانون يحدد آلية دفع أجور المحال التجارية سواء بالتأكيد على الإعفاء منها خلال فترة الطوارئ للأنشطة المغلقة بالكامل وفقا لنصوص القانون كما بينا أو تحديد دفع جزء من الإيجارات وفقا لحدود الانتقاع وعدم ترك المسألة مفتوحة على مصراعيها لتفسيرات مختلفة ونزاعات ستتقل الجهاز القضائي وتهدد السلم الأهلي وتعرض المستأجرين لخطر وخسارات إضافة لما تحملوه من أضرار اقتصادية جمة، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن عقود الإيجار لغايات السكن لم تطلها حالة من عدم القدرة على استيفاء المنفعة، وبالتالي فإن بدلات الإيجار الخاصة بها مستحقة وواجبة الدفع والسؤال المطروح هنا ألسنا بحاجة إلى تدخل تشريعي أيضا لتنظيم إليه دفع هذه الأجور على ضوء انقطاع دخل شريحة واسعة من المجتمع

خلال هذه الفترة بحيث يتم توزيع بدل الإيجار المستحق على أشهر تلي انتهاء الأزمة وعودة الحياة إلى طبيعتها⁵⁴.

الهوامش

- 1- أحمد الكلاوي، كورونا بين نظرية الظروف الطارئة وشهادة القوة القاهرة "1"، 30 مارس 2020، موقع جريدة البورصة الاقتصادية، تاريخ المرجعة ماي 2020: <https://alborsaaneews.com/2020/03/30/1313641>
- 2- الأمر رقم 75-59 الموافق لـ 26 سبتمبر 1957 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06-02 2005 المتضمن القانون التجاري الجزائري، جريدة رسمية عدد 11.
- 3- مصطفى كمال طه، الوجيز في القانون التجاري، دار المعارف، الإسكندرية، 2000، ص 40.
- 4- نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 180.
- 5- مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 42.
- 6- نادية فضيل، المرجع السابق، ص 181.
- 7- جعفر محمد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية " البيع، الإيجار، المقاوله"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2016، ص 65.
- 8- جعفر محمد الفضلي، المرجع نفسه، ص 68.
- 9- نادية فضيل، المرجع السابق، ص 182.
- 10- المادة 190 من الأمر رقم 75-59، السالف الذكر.
- 11- المادة 191 من الأمر رقم 75-59، السالف الذكر.
- 12- المادة 192 من الأمر رقم 75-59، السالف الذكر.
- 13- المادة 193 من الأمر رقم 75-59، السالف الذكر.
- 14- جعفر محمد الفضلي، المرجع السابق، ص 70.

15- فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص60.

16- رمضان أبو السعود، العقود المسماة " عقد الإيجار"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص85.

17- أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة " البيع والإيجار"، الطبعة الأولى، دار البركة للنشر والتوزيع، عمان، 2006، ص60.

18- مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص45.

19- نادية فضيل، المرجع السابق، ص186.

20- علاء رضوان، لملايين الملاك والمستأجرين.. هل تعفى كورونا المستأجر من

التزامه بدفع الإيجار في ميعاده؟.. الالتزامات التعاقدية مرتبطة بنظرية القوة القاهرة ..

والمشرع أجاز إعفاء المستأجر.. وخبير يوضح إمكانية تخفيض الأجرة للمؤجر،

مجلة اليوم السابع، مصر، الخميس 02 أبريل 2020، تاريخ المراجعة ماي 2020:

<https://www.youm7.com/story/2020/4/2/%D9%84%D9%85%D9%84%D8%A7%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%84%D8%A7%D9%83-%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%AA%D8%A3%D8%AC%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D9%87%D9%84-%D8%AA%D8%B9%D9%81%D9%89-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%AA%D8%A3%D8%AC%D8%B1-%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B2%D8%A7%D9%85%D9%87-%D8%A8%D8%AF%D9%81%D8%B9/4700687>

21- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري: الجزء الأول:

مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1994، ص109، 110.

22- محمد بلعربي، درس فيروس كورونا كوفيد 19 باعتباره واقعة مادية والدعوة إلى

إعادة النظر في بعض التصرفات القانونية، مقال منشور على صفحة مغرب القانون:

مقالات القانون الخاص، 22 أبريل 2020:

<https://www.maroclaw.com/%D9%85%D8%AD%D9%85%D8%A8%D9%84%D8%B9%D8%B1%D9%8A%D8%A8%D9%8A-%D8%AF%D8%B1%D8%B3-%D9%81%D9%8A%D8%B1%D9%88%D8%B3-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7-%D9%83%D9%88%D9%81%D9%8A%D8%AF-19-%D8%A8>

23- فداق عبد الله، نظرية الظروف الطارئة في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في حقوق، تخصص قانون خاص معمق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الدراسية: 2018/2017، ص 14، الموقع الالكتروني لمكتبة جامعة مستغانم، تاريخ الزيارة ماي 2020:

<http://e-biblio.univ-mosta.dz/handle/123456789/2569>

24- محمد محي الدين إبراهيم سليم، نظرية الظروف الطارئة بين القانون المدني والفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 233، 234.

25- مجيدي فتحي، مقياس الالتزامات، سنة ثانية علوم قانونية وإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2010/2009، ص 405، 406.

26- بوشاشي يوسف، نظرية الظروف الطارئة بين استقرار المعاملات واحترام التوقعات، مداخلة في ملتقى منشور على موقع جامعة قاصدي مرباح ورقلة، تاريخ المراجعة ماي 2020:

<http://manifest.univ-ouargla.dz/archives/facult%C3%A9-de-droit-et-des-sciences-politiques-fdsp/195-%D8%A7%D8%AD%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%88%D9%82%D8%B9%D8%A7%D8%AA-%D9%85%D8%B8%D9%87%D8%B1-%D8%A3%D8%B3%D8%A7%D8%B3%D9%8A-%D9%84%D9%84%D8%A3%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A-24-%D9%8825->

%D9%81%D8%A8%D8%B1%D8%A7%D9%8A%D8%B1-
2016/2954-%D9%86%D8%B8%D8%B1%D9%8A%D8%A9-
%D8%A7%D9%84%D8%B8%D8%B1%D9%88%D9%81-
%D8%A7%D9%84%D8%B7%D8%A7%D8%B1%D8%A6%D
8%A9.html

27- خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص 112، 113.

28- بن يحيى شارف، ضرورة إسقاط الشرط عمومية الظرف الطارئ في القانون المدني الجزائري - دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي-، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية 4-2010، ص 50، 51، تاريخ المراجعة ماي 2020:

https://www.univ-chlef.dz/ratsh/Article_Revue_Academique_N_04_2010/Article_06.pdf

29- صخر أحمد نصيف، القوة القاهرة ونظرية الظروف الطارئة عند نقشي الأوبئة والكوارث، محاضرة منشورة على موقع كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ديالى العراق، تاريخ المراجعة ماي 2020:

<https://law.uodiyala.edu.iq/pages?id=1048>

30- فداق عبد الله، المرجع السابق، ص 27.

31- فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 130.

32- عبيد أبو شمالة، عقود والتزامات قابلة للفسخ والتحلل منها: شرط «القوة القاهرة».. هل ينطبق على فيروس كورونا؟ يومية الخليج الاقتصادي، مؤسسة تريم وعبدالله عمران للأعمال الثقافية والأنسانية، دبي، 30 مارس 2020، تاريخ المراجعة 29 أبريل 2020:

<http://www.alkhaleej.ae/economics/page/455484b7-45aa-4038-9d96-f9d95a6e21fe#sthash.m5aEAn1b.dpuf>

33- صخر احمد نصيف، المرجع السابق.

34- مجيدي فتحي، المرجع السابق، ص 426.

35- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني "مصادر الالتزام"، الطبعة الثانية، دار الهدى، الجزائر، 2004، ص113.

36- نفس المرجع، ص114.

37- محمد بلعربي، المرجع السابق.

38- علاء رضوان، المرجع السابق.

39- بوشاشي يوسف، المرجع السابق.

40- فداق عبد الله، المرجع السابق، ص 27، 28.

41- خالد الحميزي، القوة القاهرة والظروف الطارئة .. اتفاق واختلاف، 9 أبريل 2020:

https://www.aleqt.com/2020/04/09/article_1800996.html

42- علاء رضوان، المرجع السابق.

43- إبراهيم قاسم، قانوني: يجوز عدم سداد القيمة الإيجارية للمحال بسبب أزمة فيروس كورونا، مجلة اليوم السابع، مصر، 31 مارس 2020، تاريخ المراجعة 29 أبريل 2020:

<https://www.youm7.com/story/2020/3/31/%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%89-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%B9%D8%AF%D9%85-%D8%B3%D8%AF%D8%A7%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%8A%D9%85%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%84%D9%84%D9%85%D8%AD%D8%A7%D9%84-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D8%A3%D8%B2%D9%85%D8%A9-%D9%81%D9%8A%D8%B1%D9%88%D8%B3/4699193>

44- علاء رضوان، المرجع السابق.

45- وهيبة سليمان جزائريون بين رعب "كورونا" وهاجس الطرد إلى الشارع، موقع

بوابة الشروق، 07 أفريل 2020، الجزائر، تاريخ المراجعة ماي 2020:

<https://www.echoroukonline.com/%D8%AC%D8%B2%D8%A7%D8%A6%D8%B1%D9%8A%D9%88%D9%86-%D8%A8%D9%8A%D9%86-%D8%B1%D8%B9%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7-%D9%88%D9%87%D8%A7%D8%AC%D8%B3-%D8%A7%D9%84%D8%B7%D8%B1%D8%AF-%D8%A5/>

46- محمد الخضراوي، الآثار القانونية لفيروس كورونا المستجد تمتد إلى الالتزامات

التعاقدية، جريدة هسبريس، المملكة المغربية، الثلاثاء 10 مارس 2020، تاريخ

المراجعة 29 أفريل 2020:

<https://www.hespress.com/orbites/462534.html>

47- عبد العزيز بوبر، قانونياً.. هل يجوز إنهاء عقد الإيجار أو المطالبة بتخفيضه

بسبب «كورونا»؟، الموقع الالكتروني لجريدة الرؤية، 02 أفريل 2020، الإمارات

العربية المتحدة، تاريخ المراجعة ماي 2020:

[https://www.alroeya.com/173-76/2124926-](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[-D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[-D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[-D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[-D8%B9%D9%82%D8%AF-](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[-D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[D8%B1-%D8%A3%D9%88-](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[-D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[-D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

[-D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7](https://www.alroeya.com/173-76/2124926-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A7-%D9%87%D9%84-%D9%8A%D8%AC%D9%88%D8%B2-%D8%A5%D9%86%D9%87%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%A3%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B7%D8%A7%D9%84%D8%A8%D8%A9-%D8%A8%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D8%B6%D9%87-%D8%A8%D8%B3%D8%A8%D8%A8-%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7)

48- أحمد عابد، "كورونا" يثير خلافاً بين مستأجرين وملاك حول "خفض الأجرة"، موقع جريدة الإمارات اليوم، 21 أبريل 2020، أبو ظبي: الإمارات العربية المتحدة، تاريخ المراجعة ماي 2020:

<https://www.emaratalyoum.com/local-section/accidents/2020-04-21-1.1337857>

49- بدأت مملكة الأردن يوم الأربعاء 18 مارس 2020، العمل بقانون «الدفاع» في جميع أنحاء المملكة، كأحد الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها لمواجهة فيروس "كورونا الجديد". ويمنح "قانون الدفاع" السلطات صلاحية فرض حظر التجوال، وحظر التجمعات، وتفتيش أي شخص في إطار جهود المملكة لمكافحة فيروس كورونا الجديد "كوفيد 19".

هبة عبد الفتاح، كل ما تريد معرفته عن قانون الدفاع الذي فعلته الأردن لمواجهة "كورونا"، موقع جريدة أخبار اليوم، الأردن، 18 مارس 2020، تاريخ المراجعة ماي 2020:

<https://akhbarelyom.com/news/newdetails/3017290/1/%D9%83%D9%84-%D9%85%D8%A7-%D8%AA%D8%B1%D9%8A%D8%AF-%D9%85%D8%B9%D8%B1%D9%81%D8%AA%D9%87-%D8%B9%D9%86-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AF%D9%81%D8%A7%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%B0%D9%8A-%D9%81%D8%B9%D9%84%D8%AA%D9%87-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%B1%D8%AF%D9%86-%D9%84%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%AC%D9%87%D8%A9--%D9%83%D9%88%D8%B1%D9%88%D9%86%D8%A7->

50- خالد أبو مطر ، وجهة نظر قانونية، موقع أخبار الأردن، 06 أبريل 2020، الأردن، تاريخ المراجعة ماي 2020:

<https://www.ammonnews.net/article/525993>

51- مقترح لتعديل قانون الإيجار تمشيا مع أحكام قضائية، 24 أبريل 2020، منع إفراغ المستأجرين في زمن الجائحة في المغرب، موقع صفحة المفكرة القانونية، تاريخ المراجعة ماي 2020:

<https://www.legal-agenda.com/article.php?id=6741>

52- ماذا يحصل إذا لم تستطع أن تدفع الإيجار بسبب أزمة كورونا؟، مقال منشور على موقع farah news online ، 07 أبريل 2020، تاريخ المراجعة ماي 2020: <https://www.farah.net.au/?mod=news&id=78627>

53- عبيد أبو شمالة، عقود والتزامات قابلة للفسخ والتحلل منها: شرط «القوة القاهرة».. هل ينطبق على فيروس كورونا؟ يومية الخليج الاقتصادي، مؤسسة تريم وعبدالله عمران للأعمال الثقافية والانسانية، دبي، 2020/3/30، تاريخ المراجعة 2020/4/29:

<http://www.alkhaleej.ae/economics/page/455484b7-45aa-4038-9d96-f9d95a6e21fe#sthash.m5aEAn1b.dpuf>

54- هادي رياض مشعل، الأثر القانوني لحالة الطوارئ على عقود العمل وعقود الإيجار، صحيفة الحدث، فلسطين، 2020/4/15، تاريخ المراجعة 2020/4/29:

<https://www.alhadath.ps/article/118751/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%AB%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A-%D9%84%D8%AD%D8%A7%D9%84%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B7%D9%88%D8%A7%D8%B1%D8%A6-%D8%B9%D9%84%D9%89-%D8%B9%D9%82%D9%88%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%85%D9%84-%D9%88%D8%B9%D9%82%D9%88%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1--%D8%A8%D9%82%D9%84%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D8%A7%D9%85%D9%8A-%D9%87%D8%A7%D8%AF%D9%8A-%D8%B1%D9%8A%D8%A7%D8%B6-%D9%85%D8%B4%D8%B9%D9%84>