

أنسنة أحكام القانون (الهدنة الشتوية في فرنسا أنموذجا)

حيدر فليح حسن الكناني⁽¹⁾،

⁽¹⁾ أستاذ دكتور، جامعة بغداد، كلية القانون، العراق.

البريد الإلكتروني: dr.haider@colaw.uobaghdad.edu.iq

الملخص:

لما كان القانون هو أداة تنفيذ السياسات العامة للدولة، فإن من الطبيعي أن تسعى أحكامه (أو البعض منها على الأقل) للمحافظة على كرامة الإنسان باعتبارها المعين الذي تقوم عليه الحقوق والحريات كافة. ومن مصاديق أنسنة أحكام القانون في فرنسا ما يُعرف بالهدنة الشتوية، فما هي هذه الهدنة، وما مبررات منحها، وما هو أصلها التاريخي، وكيف تطورت المعالجة التشريعية لها، وما هي أوجه الشبه والاختلاف فيما بينها وبين غيرها من الممد القانونية الواردة في القانون الفرنسي، وما هو نطاق تطبيقها، وما هي الآثار المترتبة عليها. هذه الأسئلة وغيرها هي التي سنحاول الإجابة عنها من خلال هذا البحث.

الكلمات المفتاحية:

ماهية الهدنة الشتوية، نطاق تطبيقها، آثارها.

تاريخ إرسال المقال: 2023/02/11، تاريخ قبول المقال: 2023/08/19، تاريخ نشر المقال: 2023/12/31.

لتهميش المقال: حيدر فليح حسن الكناني، "أنسنة أحكام القانون (الهدنة الشتوية في فرنسا أنموذجا)"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 02، السنة 2023، ص 32-48.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المقال متوفر على الرابط التالي:

المؤلف المراسل: حيدر فليح حسن الكناني، dr.haider@colaw.uobaghdad.edu.iq

المجلد 14، العدد 02-2023.

Humanizing the Provisions of the Law (The Case of Winter Truce in France)

Summary:

Since the law is the tool for implementing the general policies of the state, it is natural that its provisions (or at least some of them) seek to preserve human dignity as the foundation on which all rights and freedoms are based. One of the evidence of the humanization of the provisions of law in France is what is known as the winter truce. What is this truce, what are the justifications for granting it, what is its historical origin, how did the legislative treatment of it develop, and what are the similarities and differences between it and other legal terms contained in French law, and what is the scope of its application, and what are the implications of it. These and other questions are what we will try to answer through this research.

Keywords:

What is the winter truce Period, its scope of application, and its effects.

L'humanisation des dispositions de la loi (Le cas de la trêve hivernale en France)

Résumé :

La loi étant un outil de mise en œuvre des politiques générales de l'État, il est naturel quelle tende par ces dispositions (ou certaines de ces dispositions) au respect de la dignité humaine, considérant celle-ci comme la source sur laquelle se fondent tous les droits et libertés. Parmi les manifestations de l'humanisation des dispositions du droit en France figure ce que l'on appelle la "**trêve hivernale**". De quoi s'agit-il réellement? comment est-elle accordée? quelle est son origine historique? comment s'est développé son traitement législatif en France? quelles sont les similitudes et les différences entre celle-ci et d'autres trêves en termes de durée? quel est son champ d'application? et quels sont ses effets ? C'est ce que nous tenterons de démontrer dans cette recherche.

Mots clés :

Trêve hivernale, champ d'application, effets.

مقدمة

على مدى ستة وستون عاما (أي منذ عام 1956 ولغاية يومنا هذا) تمتع مُستأجرو العقارات السكنية في فرنسا بالحماية التي وفرتها لهم الهدنة الشتوية من عمليات التخلية خلال فصل الشتاء نظراً لبرودة الطقس في هذا الفصل. ولقد تباينت مدة هذه الهدنة باختلاف القوانين التي تولت تنظيمها، إذ تراوحت فيما بين ثلاثة أشهر ونصف إلى خمسة أشهر في الظروف الطبيعية، وامتدت حتى سبعة أشهر إبان جائحة كورونا التي اجتاحت العالم في عامي 2020-2021، 2021-2022. ولم تقتصر الحماية المقررة بموجب هذه الهدنة على وقف عمليات التخلية فحسب بل وامتدت لتشمل إمدادات الطاقة أيضاً إذ منعت القوانين قطع هذه الإمدادات طيلة مدة هذه الهدنة.

أهمية البحث:

إنه يسלט الضوء على أحد مصاديق أنسنة أحكام القانون في كل من فرنسا (بشكل رئيسي) وإنكلترا (بشكل عرضي لحدثة هذه الهدنة فيها)، وغيابه عن جميع الدول العربية، ومن ثم دعوة المشرعين في تلك الأخيرة ولاسيما في العراق إلى تبني أحكام هذه الهدنة.

منهجية البحث:

سنعتمد في معالجتنا لموضوع هذا البحث على المنهجين الوصفي والتحليلي، إذ سنستعرض جميع النصوص القانونية الفرنسية والانكليزية التي تناولت أحكام الهدنة الشتوية، فضلا عن محاولة تحليل تلك النصوص.

خطة البحث:

سيتم تناول موضوع البحث وفقاً للخطة الآتية:

المبحث الأول: ماهية الهدنة الشتوية.

المطلب الأول: تعريف الهدنة الشتوية.

المطلب الثاني: الأصل التاريخي والتطور التشريعي للهدنة الشتوية.

المطلب الثالث: تمييز الهدنة الشتوية عما يشتهب بها من مُدد قانونية.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق الهدنة الشتوية، وآثارها.

المطلب الأول: نطاق تطبيق الهدنة الشتوية.

المطلب الثاني: آثار الهدنة الشتوية.

المبحث الأول: ماهية الهدنة الشتوية

لبيان ماهية الهدنة الشتوية يقتضي الأمر منا بيان تعريف هذه الهدنة، ومن ثم بيان الأصل التاريخي والتطور التشريعي لها، وبعد ذلك تمييزها عما يشتهر بها من مُدد قانونية أخرى.

المطلب الأول: تعريف الهدنة الشتوية

لقد عُرِفَت الهدنة الشتوية بتعاريف عديدة تباينت في ألفاظها ونطاقها تارة وتشابهت فيهما تارة أخرى، بيد أنها اتحدت جميعاً في معناها، إذ عُرِفَت بأنها "الفترة من العام التي يتمتع فيها على مُلاك العقارات السكنية تخليتها من مُستأجريها"⁽¹⁾. وعُرِفَت أيضاً بأنها "الفترة التي لا يجوز خلالها إخلاء العقارات السكنية من مُستأجريها"⁽²⁾. كما عُرِفَت بأنها "أداة تمنع إخلاء مُستأجري العقارات السكنية وتحول دون انقطاع إمدادات الطاقة عنهم بسبب الفواتير غير المسددة خلال أبرد شهور السنة"⁽³⁾. وعُرِفَت بأنها "الفترة من العام التي يحظر فيها البرد القارس إخلاء العقارات السكنية من مُستأجريها أو انقطاع التيار الكهربائي عنهم بسبب الفواتير غير المُسددة"⁽⁴⁾.

واضح من التعاريف سالفة الذكر أن البعض منها إنما يقصر نطاق الهدنة الشتوية على وقف عمليات إخلاء العقارات السكنية من مُستأجريها في خلال فصل الشتاء من دون إيجاد الحلول البديلة التي تحترم وحدة أسرهم واحتياجاتها⁽⁵⁾، في حين يمد البعض الآخر منها هذا النطاق إلى إمدادات الطاقة (وهو ما سنُفصل فيه لاحقاً عند الحديث عن آثار الهدنة الشتوية).

¹ juriste FNAIM, Trêve hivernale 2021 : dates, droits et devoirs, ce qu'il faut savoir ! Dernière mise à jour : octobre 2021.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.fnaim.fr/4220-treve-hivernale-2021-dates-droits-et-devoirs.htm>

² Trêve hivernale et expulsion des locataires : fonctionnement et dates.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.lemagdelimmobilier.com/dossier-606-treve-hivernale-expulsion-locataires.html>

³ La trêve hivernale, Article mis à jour le 27 septembre 2022.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.monconseillerenergie.fr/la-treve-hivernale/>

⁴ Trêve hivernale.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

https://fr.wiktionary.org/wiki/tr%C3%AAve_hivernale

⁵ وُجِدَ بالذکر أنه وبموجب قانون المساواة والمواطنة الفرنسي المُرقم 86 والمؤرخ في 27/يناير- كانون الثاني/2017، فإن نطاق الهدنة الشتوية اتسع ليشمل فضلاً عن المُستأجرين، سكان الأحياء الفقيرة والعشوائيات ممن يشغلون البنايات الفارغة أو الأراضي القاحلة. تفاصيل القانون مُتاحة على الموقع الإلكتروني:

المطلب الثاني: الأصل التاريخي والتطور التشريعي للهدنة الشتوية

(أصدقائي.. ساعدوني.. لقد تجمدت في الساعة الثالثة من فجر هذا اليوم وعلى رصيف شارع بوليفارد سيباستوبول، امرأة حتى الموت، تمسك بيدها الورقة التي تضمنت طردها من مسكنها في اليوم السابق للأمس). بهذه الكلمات المؤثرة أطلق الأب بيير (Pierre) في 1/ فبراير - شباط/1954، وعبر موجات إذاعة RTL نداه الشهير، والذي لفت من خلاله أنظار الرأي العام في فرنسا لمصير العشرات من مُستأجري العقارات السكنية الذين تم إخلاؤهم من منازلهم في شتاء ذلك العام (والذي كان قد شهد موجات برد قارسة تسببت بوفاة العشرات من الأشخاص المشردين)⁽¹⁾، كما دعا فيه الحكومة الفرنسية إلى تحمل مسؤولياتها في مواجهة هذه المأساة التي يعاني منها الآلاف من المشردين. وفي اليوم ذاته أسس الأب المذكور جمعية (Emmaüs) والتي أخذت على عاتقها توفير الملاجئ للفقراء والمشردين⁽²⁾.

بعد ذلك بعامين، أي في عام 1956، تم إقرار قانون الهدنة الشتوية بموجب المرسوم المرقم 1223-56 والمؤرخ في 3/ ديسمبر - كانون الأول/1956، والذي عُلق بمقتضاه إجراءات تخلية العقارات السكنية من

<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-relative-legalite-et-citoyennete>

¹ Nathalie Birchem, La trêve hivernale en cinq questions. Le 01/11/2017, modifié le 30/10/2019.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.la-croix.com/France/Exclusion/treve-hivernale-cinq-questions-2017-11-01-1200888648>

أما في انكلترا فإن تاريخ الهدنة الشتوية (Winter Truce Period) يعود لشهر سبتمبر/ أيلول من عام 2020، حيث أعلن كريستوفر بينشر (Christopher Pincher)، وزير الإسكان الحكومي الانكليزي عن هذه الهدنة، والتي كان من المفترض أن تبدأ مُدتها من 11/ ديسمبر - كانون الأول/ 2020، ولغاية 11/ يناير - كانون الثاني/2021. ولكن تم تقديم موعد بدايتها لتبدأ من 17/ نوفمبر - تشرين الثاني/2020. للمزيد ينظر:

Richard Pulford, Extension of The Winter Truce Period in Respect of Evictions.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://painsmith.co.uk/extension-of-the-winter-truce-period-in-respect-of-evictions/>

ويُنظر أيضاً:

Shekina Tuahene, Tenant eviction notice period extended by six months in 'winter truce'.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.mortgagesolutions.co.uk/news/2020/09/11/tenant-eviction-notice-period-extended-by-six-months-in-winter-truce/>

² Emmaüs Solidarité, accompagnement social accueil - Hébergement Interpellation.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.emmaus-solidarite.org/wp-content/uploads/2015/07/PLAQUETTE-MAI-2018-IMPRESSON.pdf>

المجلد 14، العدد 02-2023.

مُستأجرها ابتداءً من 1/ ديسمبر - كانون الأول من كل عام، ولغاية 15/مارس- آذار من العام الذي يليه. وقد تبنى قانون البناء والإسكان الصادر بموجب المرسوم المرقم 87/621 والمؤرخ في 31/مايو- أيار/1978 الحكم المذكور بموجب المادة (3-613) والتي مدد فيها مدة بداية الهدنة شهراً كاملاً لتبدأ من 1/نوفمبر- تشرين الثاني (بدلاً من 1/ ديسمبر - كانون الأول)، ولغاية 15 مارس-آذار من العام الذي يليه⁽¹⁾. وهو ذاته الحكم الذي تبناه القانون الصادر بموجب المرسوم المرقم 90-449 والمؤرخ في 31/مايو- أيار/1990، في المادة الأولى منه (الفقرة 1).

وفي عام 2011 انتقلت الأحكام المتعلقة بوقف إجراءات التخلية بسبب الهدنة الشتوية إلى قانون إجراءات التنفيذ المدني (المادة 6-412) الصادر بموجب المرسوم المرقم 1895-2011 والمؤرخ في 19/ديسمبر - كانون الأول/2011. وبعد ذلك مدد قانون الإسكان وتخطيط المدن (والمعروف بقانون ALUR) الصادر بموجب المرسوم المرقم 366-2014 والمؤرخ في 26/مارس-آذار/2014، مدة نهاية هذه الهدنة (16 يوماً إضافياً) لتنتهي في 31/مارس- آذار بدلاً من 15 من الشهر ذاته. وفي إطار الإجراءات المتخذة للتعامل مع الأزمة الصحية الناتجة عن جائحة كورونا (COVID-19)، تم تمديد العطلة الشتوية لفصل شتاء 2019-2020 حتى 31/مايو-آيار، وذلك بموجب المادة 1 من المرسوم المرقم 331-2020 والمؤرخ في 25/مارس- آذار/ 2020. وقد تم تبني ذات المدة في شتاء 2020-2021⁽²⁾.

¹ تنص المادة (3-613) على "بغض النظر عن أي قرار إخلاء أصبح نهائياً وعلى الرغم من انتهاء المهل الزمنية الممنوحة بموجب المواد السابقة، يجب تعليق أي إخلاء لم يتم تنفيذه في تاريخ 1 نوفمبر من كل عام حتى 15 مارس من العام الذي يليه، ما لم يتم إعادة تسكين الأشخاص المعنيين في ظل ظروف كافية تحترم وحدة الأسرة واحتياجاتها...".

Code de la construction et de l'habitation Article 613-3 "Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille".

² وجدير بالذكر أنه واستناداً لنص المادة (1/2) من توجيهات الصحة العامة الصادرة في انكلترا لمواجهة جائحة كورونا والمتعلقة بوقف إجراءات تخلية العقارات السكنية من مُستأجرها المرقمة 2 والمؤرخة في 22/فبراير- شباط/2021، فإنه لا يحق لأي شخص الحضور إلى العقارات السكنية المشمولة بهذا التوجيهات لغرض تنفيذ أوامر التخلية، أو تسليم إخطار بالتخلية ولمدة 6 أشهر حتى نهاية شهر مارس/آذار 2021.

The Public Health (Coronavirus) (Protection from Eviction) (England) (No. 2) Regulations 2021 - Article 2 (1) "no person may attend at a dwelling-house for the purpose of:

(a)executing a writ or warrant of possession; or
(b)delivering a notice of eviction".

المطلب الثالث: تمييز الهدنة الشتوية عما يشتهر بها من مُدد قانونية

تتماز الهدنة الشتوية عن بعض المُدد القانونية التي تُمنح لمُستأجري العقارات السكنية وتحول دون تخليتهم، من قبيل الهدنة الإعصارية، ومُهلة السماح. وعلى النحو المُبين أدناه:

الفرع الأول: تمييز الهدنة الشتوية عن الهدنة الإعصارية

على غرار الهدنة الشتوية المُطبقة في فرنسا، فإن ثمة هُدنة أخرى (تحول دون إخلاء العقارات السكنية من مُستأجريها) يُطلق عليها الهدنة الإعصارية⁽¹⁾، مُطبقة في الأقاليم الواقعة خارج القارة الأوروبية والتي تخضع لحكم الإدارة الفرنسية (أو كما تُعرف بأقاليم ما وراء البحار الفرنسية)، وهي تضم مجموعة جزر المحيط الأطلسي والهادي والهندي (غوادلوب، مارتينيك، غويانا، ريونيون، ومايوت)⁽²⁾.

إن تحديد مدة الهدنة الإعصارية في تلك الأقاليم هو أمرٌ متروك لمُمثلي الحكومة الفرنسية فيها وبحسب الظروف المناخية لكل إقليم، وهي عادة ما تستمر لمدة ثلاثة أشهر ونصف وفق ما نصت عليه المادة (1-611) من قانون إجراءات التنفيذ المدني الفرنسي⁽³⁾. ففي إقليمي (غوادلوب ومارتينيك) امتدت الهدنة الإعصارية لعام 2022 للمدة من 15/ يوليو- تموز، ولغاية 30/ أكتوبر- تشرين الأول، في حين امتدت

هذه التوجيهات مُتاحة على الموقع الإلكتروني:

<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2021/164/regulation/2/made>

¹ وهي هدنة يتم تقريرها بسبب العواصف الاستوائية (المدارية) والأعاصير التي تتعرض لها الأقاليم المُحددة في قانون التنفيذ المدني الفرنسي، وهي تحول دون تخلية العقارات السكنية من مُستأجريها وإن لم تحدث أية عواصف أو أعاصير خلال المُدة المُحددة لها. يُنظر:

Marine Richard, À la Réunion, c'est la trêve cyclonique qui empêche les expulsions locatives, Mis à jour le 01/12/22, Publié le 01/12/22.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

https://immobilier.lefigaro.fr/article/a-la-reunion-c-est-la-treve-cyclonique-qui-empêche-les-expulsions-locatives_a09117be-7093-11ed-8ce8-f57db9a57686/

² Département d'outre-mer / DOM.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2031>

³ Code des procédures civiles d'exécution-Article L611-1 Version en vigueur depuis le 01 juin 2012, Création Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011.

Pour l'application de l'article L. 412-6 en Guyane, en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, la période pendant laquelle il est sursis à toute mesure d'expulsion est fixée par le représentant de l'Etat, après avis conforme du conseil général, pour une durée de trois mois et demi, le cas échéant divisée de manière à tenir compte des particularités climatiques propres à cette collectivité.

المجلد 14، العدد 02-2023.

تلك الهدنة في إقليم مايوت (نظرا لظروفه المناخية الشتوية القاسية) من 15/ نوفمبر - تشرين الثاني/2022، ولغاية 30/ أبريل - نيسان/2023⁽¹⁾.

مما تقدم يتضح بأن ثمة أوجه شبه وأوجه اختلاف فيما بين الهدنتين، فأما أوجه الشبه فيما بينهما فهي تتمثل في:

1. أن كليهما تحولان دون اتخاذ إجراءات التخلية بحق مُستأجري العقارات السكنية.
 2. أن كليهما لا تحولان دون المطالبة بأقساط الإيجار المُستحقة والتي تخلف المُستأجرون عن الوفاء بها، فضلا عن بدل إيجار يُحدده القاضي (يُعادل بشكل عام قسط الإيجار والرسوم المُتفق عليها في عقد الإيجار) عن المدة اللاحقة لصدور حُكم التخلية لحين حصول التخلية الفعلية، وذلك لانقضاء صفة المُستأجر عن شاغل العقار في خلال هذه المُدة.
- أما أوجه الاختلاف فيما بين الهدنتين فهي تتمثل في:

1. من حيث نطاق التطبيق، إذ في الوقت الذي يقتصر فيه تطبيق الهدنة الشتوية على الأراضي الفرنسية، يقتصر تطبيق هُدنة الأعاصير على الأقاليم الخاضعة لحكم الإدارة الفرنسية والواقعة خارج القارة الأوروبية.
2. من حيث كيفية تحديد مدة الهدنة، إذ في الوقت الذي تولت فيه النصوص القانونية صراحة تحديد مدة الهدنة الشتوية (بداية مدة الهدنة ونهايتها) على النحو سالف الذكر، تُرك تحديد مدة الهدنة الإعصارية لممثلي الحكومة الفرنسية في تلك الأقاليم (بداية مدة الهدنة ونهايتها)، وبحسب الظروف المناخية لكل إقليم.

الفرع الثاني: تمييز الهدنة الشتوية عن مهلة السماح

تُعرف مهلة السماح بأنها "المهلة التي يمنحها القاضي لمُستأجري العقارات السكنية أو التجارية المحكوم عليهم بالتخلية"⁽²⁾. ولا تقل مدة هذه المهلة وفق ما نصت عليه المادة (4-412) من قانون التنفيذ المدني الفرنسي عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على ثلاث سنوات، يُقدرها القاضي في ضوء حُسن نية المُستأجر وسوئها،

¹ Trêve cyclonique : Suspension des expulsions.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

https://www.zinfos974.com/Treve-cyclonique-Suspension-des-expulsions_a189908.html

ويُنظر أيضاً:

Trêve cyclonique : guide pour les locataires et les propriétaires.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.immo974.com/treve-cyclonique-guide-locataires-proprietaires.html>

² Délais de grâce devant le Juge de l'exécution.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://dz-avocats-expulsions.fr/delais-de-grace-devant-le-juge-execution/>

والظروف الخاصة بالمالك⁽¹⁾ والمستأجر لاسيما تلك المتعلقة منها بالعمر والحالة الصحية والوضع الأسري والمالي، فضلا عن الظروف الجوية²

مما تقدم يتضح بأن ثمة أوجه شبه وأوجه اختلاف فيما بين الهدنة الشتوية وبين مهلة السماح، فأما أوجه الشبه فيما بينهما فهي تتمثل في:

1. إن كليهما تحولان دون اتخاذ إجراءات التخلية بحق مُستأجري العقارات.
2. إن كليهما لا تحولان دون المطالبة بأقساط الإيجار المُستحقة والتي تخلف المُستأجرون عن الوفاء بها، فضلا عن بدل إيجار يُحدده القاضي (يُعادل بشكل عام قسط الإيجار والرسوم المُتفق عليها في عقد الإيجار) عن المدة اللاحقة لصدور حكم التخلية لحين حصول التخلية الفعلية، وذلك لانقضاء صفة المُستأجر عن شاغل العقار في خلال هذه المُدة.

أما أوجه الاختلاف فيما بين الهدنة الشتوية وبين مهلة السماح فهي تتمثل في:

1. من حيث نطاق التطبيق، إذ في الوقت الذي يقتصر فيه تطبيق الهدنة الشتوية على العقارات السكنية، يتسع نطاق تطبيق مهلة السماح لتشمل فضلاً عن العقارات السكنية العقارات التجارية أيضاً.
2. من حيث كيفية تحديد مدة الهدنة، إذ في الوقت الذي تولت فيه النصوص القانونية صراحة تحديد مدة الهدنة الشتوية (بداية مدة الهدنة ونهايتها)، تُرك تحديد مهلة السماح للقاضي (على أن لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على ثلاث سنوات) في ضوء حُسن نية المُستأجر وسوئها، والظروف الخاصة بالمالك والمُستأجر لاسيما تلك المتعلقة منها بالعمر والحالة الصحية والوضع الأسري والمالي، فضلا عن الظروف الجوية.

¹ ومن ثم يحق للمؤجر الاعتراض على منحها من قبل القاضي، وذلك بخلاف مهلة الهدنة الشتوية التي لا يجوز للمؤجر الاعتراض عليها كونها تأخذ بنظر الاعتبار ظروف المُستأجر فقط.

² Nathalie Giraud, Trêve hivernale : expulsions suspendues jusqu'au 31 mars 2023, mis à jour le 27 octobre 2022.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق الهدنة الشتوية، وآثارها

سنسعى في هذا المبحث إلى تحديد نطاق تطبيق الهدنة الشتوية، ومن ثم بيان ما يترتب عليها من آثار.

المطلب الأول: نطاق تطبيق الهدنة الشتوية

إذا كان تطبيق الهدنة الشتوية يقتصر (من حيث الأصل) على مُستأجري العقارات السكنية، مؤثثة كانت أم فارغة (ممن صدرت بحقهم أحكام تخلية)⁽¹⁾. فإن البعض من مُستأجري تلك العقارات فضلا عن واضعي اليد عليها مستثنون من الحماية التي توفرها هذه الهدنة، وهم كل من:

1. مُستأجرو العقارات السكنية الذين يحكم عليهم بالتخلية نتيجة لتخلفهم عن دفع أقساط الإيجار المُستحقة بسبب ارتفاعها فضلا عن الرسوم المُتفق عليها استنادا لنص المادة (4-24) من قانون تحسين العلاقات الإيجارية المرقم 462 - 89 والمؤرخ في 6/ يوليو-تموز/1989⁽²⁾، ولكنهم في الوقت ذاته

¹ Nathalie Giraud, Trêve hivernale : expulsions suspendues jusqu'au 31 mars 2023, mis à jour le 27 octobre 2022.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.pap.fr/bailleur/loyers-impayes/treve-hivernale-et-expulsions/a8134>

² Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs -Article 24-4 "L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;".

وجدير بالذكر أنه يتعين على المؤجر إخطار المُستأجر (عن طريق الهاتف أو البريد الإلكتروني لهذا الأخير) بتخلفه عن دفع قسط الإيجار المُستحق خلال 15 يوما من تاريخ استحقاقه، وفي حال عدم استجابة المُستأجر لذلك الإخطار، فإنه يتعين على المؤجر تسليم المُستأجر أمرا بالدفع بواسطة مُحضر في نهاية الشهر المذكور، وعندها يكون أمام هذا الأخير شهرين لتدارك وضعه وسداد القسط أو الاقساط المُستحقة عليه، وبخلافه فإنه يحق للمؤجر اللجوء إلى المحاكم للمطالبة بإلزام المُستأجر بسداد أقساط الإيجار التي تخلف عن سدادها، فضلا عن المطالبة بتخلية المأجور. ويحق للمُستأجر استئناف ذلك الحكم في خلال شهر واحد فقط، وفي حال رفض الاستئناف أو عدم تقدم المُستأجر به أصلا، عندها يتعين على هذا الأخير تخلية العقار المأجور في خلال شهرين (المادة 6-24) من قانون تحسين العلاقات الإيجارية. وعادة ما تستغرق هذه الإجراءات ما بين ستة أشهر إلى سنة واحدة تقريبا. للمزيد يُنظر:

Mathieu Chantalat, Que faire en cas de retard de paiement du locataire?, 21 juillet 2021.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.smartloc.fr/blog/que-faire-en-cas-de-retard-de-paiement-du-locataire/>

أما في انكلترا فإنه واستنادا لنص المادة (3/2) من توجيهات الصحة العامة سألقة الذكر، فإن مُستأجري العقارات السكنية الذين يتخلفون عن سداد أقساط الإيجار لمدة طويلة، غير مشمولين بالحماية من التخلية التي توفرها المادة (1/2) من التوجيهات المذكورة، وبينت المادة (4/2) المُراد من المُدة الطويلة وهي التي تُعادل 6 أشهر فأكثر.

المجلد 14، العدد 02-2023.

يستفيدون من عملية إعادة الإسكان في أماكن أكثر ملاءمة لاحتياجات أسرهم (لاسيما فيما يتعلق بعدد الغرف في المسكن الجديد)، وضمن حدود قدرتهم المالية⁽¹⁾.

2. بيت الأسرة: إذ واستنادا لنص المادة (9-515) من القانون المدني الفرنسي⁽²⁾، فإنه يحق لقاضي محكمة الأسرة أن يأمر بترك (الزوج أو الشريك المرتبط باتفاق التضامن المدني)، لبيت الأسرة في حال ممارسته للعنف ضد الزوج أو الشريك الآخر أو ضد أطفالهما، حتى ولو كان ذلك الترك في أثناء مدة الهدنة الشتوية⁽³⁾، على أن لا تزيد مدة الترك على أربعة أشهر، ويجوز تمديد هذه المدة إذا ما تم تقديم التماس للطلاق أو الانفصال القانوني في خلالها (المادة 12-515) من القانون المدني الفرنسي⁽⁴⁾. هذا ويُعفى الزوج أو الشريك الذي يُحكم عليه بالتخلية من سداد ما يُعادل مقدار حصته من الإيجار في خلال مدة التخلية.

3. سكن الطلبة: يتعلق هذا الاستثناء بالطلبة الذين فقدوا أحد الشروط الواجب توافرها فيهم بغية الاستفادة من الهدنة الشتوية، من قبيل فقدانهم لصفتهم كطلاب، وبهذا الصدد نصت المادة (7-412) من قانون التنفيذ الفرنسي على "لا تنطبق أحكام المواد (من 3 - 412 إلى 6 - 412) على شاغلي المباني المعدة خصيصًا

(3) Paragraph (1) does not apply where the court is satisfied that: (a)the case involves substantial rent arrears;

(4) For the purposes of paragraph (3), a case involves substantial rent arrears if the amount of unpaid rent arrears outstanding is at least an amount equivalent to 6 months' rent.

¹ Trêve hivernale et expulsion des locataires : fonctionnement et dates.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.lemagdelimmobilier.com/dossier-606-treve-hivernale-expulsion-locataires.html>

² والتي تمت إضافتها بموجب القانون الصادر في 9/ يوليو - تموز/2010.

³ Code civil- Article 515-9 "Lorsque les violences exercées au sein du couple, y compris lorsqu'il n'y a pas de cohabitation, ou par un ancien conjoint, un ancien partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou un ancien concubin, y compris lorsqu'il n'y a jamais eu de cohabitation, mettent en danger la personne qui en est victime, un ou plusieurs enfants, le juge aux affaires familiales peut délivrer en urgence à cette dernière une ordonnance de protection".

هذا وينبغي أن تكون الأسباب التي دفعت بالقاضي لإصدار أمر الترك جديفة في ضوء الوقائع المعروضة أمامه (المادة 11-515).

Art. 515-11 "L'ordonnance de protection est délivrée par le juge aux affaires familiales, s'il estime, au vu des éléments produits devant lui et contradictoirement débattus, qu'il existe des raisons sérieuses de considérer comme vraisemblables la commission des faits de violence allégués...".

⁴ Art. 515-12 "Les mesures mentionnées à l'article 515-11 sont prises pour une durée maximale de quatre mois. Elles peuvent être prolongées au-delà si, durant ce délai, une requête en divorce ou en séparation de corps a été déposée...".

المجلد 14، العدد 02-2023.

لسكن الطلبة، عندما يتوقف الأشخاص المعنيون عن استيفاء الشروط التي تم بموجبها توفير السكن لهم...".⁽¹⁾

وجدير بالذكر أن مجلس الدولة الفرنسي كان قد نظر طعنا في إحدى القضايا التي رفعها المركز الإقليمي للطلبة الأجانب (CROUS) أمام قاضي الأمور المستعجلة في محكمة ليون الإدارية (استنادا لنص المادة 3-521 من قانون القضاء الإداري الفرنسي⁽²⁾) والتي طالب فيها بطرد السيد (M.B.A) من مسكنه الذي كان يشغله (بصفته طالبا) ضمن المبنى السكني الخاص بالطلبة والعائد للمركز المذكور في ليون، بسبب عدم انتظام المدعى عليه بدفع أقساط الإيجار المستحقة من جهة، ولأن وجوده في المبنى المذكور كان يحول دون تقديم المركز لخدماته العامة لبقية الطلبة المسؤول عنهم من جهة ثانية، فضلا عن عدم وجود أي مُبرر صحي أو تعليمي (انتفاء صفة الطالب عنه) لبقائه في المبنى من جهة ثالثة. وهو الأمر الذي تبناه قاضي الأمور المستعجلة ابتداءً وصادق عليه مجلس الدول انتهاءً رغم كون قرار التخلية واقعا ضمن مهلة الهدنة الشتوية⁽³⁾.

4. المباني الخطرة: يُقصد بالمباني الخطرة "تلك المباني المُهددة بالانهيار بسبب قدمها أو بسبب التصدّعات الخطيرة الموجودة في أساساتها أو جدرانها، على نحو يُهدد سلامة الساكنين فيها والغير أيضا"⁽⁴⁾، هذه المباني يتم إخلاؤها من ساكنيها (حتى وإن كان ذلك في خلال مدة الهدنة الشتوية) بناء على قرارٍ يصدر من رئيس المجلس البلدي استناداً لنص المادة (1,2-511) من قانون البناء والإسكان الفرنسي⁽⁵⁾.

¹ Art. 412-7 "Les dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-6 ne sont pas applicables aux occupants de locaux spécialement destinés aux logements d'étudiants lorsque les intéressés cessent de satisfaire aux conditions en raison desquelles le logement a été mis à leur disposition...".

² والتي تنص على أنه: "في حالة الطوارئ وبناءً على طلب بسيط يكون مقبولاً حتى في حالة عدم وجود قرار إداري مسبق، يجوز لقاضي الغرفة أن يأمر باتخاذ أي إجراءات مفيدة أخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري".

Code de justice administrative- Art. 521-3 "En cas d'urgence et sur simple requête qui sera recevable même en l'absence de décision administrative préalable, le juge des référés peut ordonner toutes autres mesures utiles sans faire obstacle à l'exécution d'aucune décision administrative".

³ Conseil d'État, 8ème - 3ème chambres réunies, 22/09/2017, 407031.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000035608412>

⁴ Immeuble frappé d'un arrêté de péril.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.senat.fr/questions/base/2008/qSEQ081206539.html>

⁵ Code de la construction et de l'habitation- Art. 511-1 "La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat".

5. العقارات المتروكة لفترة طويلة: ففي قضية كانت قد نظرتها طعناً محكمة النقض الفرنسية (الغرفة المدنية الثالثة) في 20/ نوفمبر - تشرين الثاني/1991، صادقت الأخيرة على قرار التخلية الذي أصدرته المحكمة الابتدائية ضد المدعى عليه بسبب تركه للشقة السكنية المُستأجرة من قبله لمدة طويلة، رغم أن تنفيذ قرار التخلية كان واقعاً ضمن مهلة الهدنة الشتوية. وتتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعى عليه (المُستأجر) كان قد تلقى إخطاراً بتاريخ (15/ يونيو - حزيران/1987) من المدعي (المؤجر) بضرورة إخلاء الشقة السكنية التي يشغلها بصفة مُستأجر، نتيجة تركه إياها لفترة طويلة (عدة أشهر)، فضلاً عن عدم وجود أية أثاث له فيها باستثناء بعض القطع القديمة وسريراً مُفككاً، وعند عدم استجابة المدعى عليه للإخطار، عمد المدعي إلى مقاضاته أمام المحكمة الابتدائية التي أصدرت قرارها بتخلية الشقة للأسباب المذكورة أعلاه بتاريخ 13/ يوليو - تموز/1988، وتم تنفيذ القرار بتاريخ (26/ ديسمبر - كانون الأول-1988). طعن المدعى عليه بتنفيذ قرار التخلية أمام محكمة النقض مُستندا في ذلك لنص المادة (3-613) من قانون البناء والإسكان الفرنسي التي تمنع أي تخلية للعقارات السكنية في الفترة المُمتدة من 1/ ديسمبر - كانون الأول من كل عام، ولغاية 15/ مارس - آذار من العام الذي يليه. بيد أن محكمة النقض الفرنسية ردت الطعن المذكور وصادقت على تنفيذ قرار المحكمة الابتدائية كونه قد اقتصر على تخلية بعض قطع الأثاث القديمة فضلاً عن سرير مُفكك⁽¹⁾.

6. غاصبو العقارات (واضعو اليد عليها أو مُقتحموها): يُعرف الغصب بأنه "وضع اليد بالقوة (من قبل شخص واحد أو أكثر) من دون أي وجه حق أو سند قانوني على مسكن شخص آخر، أيا كان هذا المسكن منزلاً كاملاً أو مجرد غرفة"⁽²⁾. وقد نصت المادة (73-132) من قانون العقوبات الفرنسي على اقتحام العقار

Art. 511-2 "La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;".

المزيد يُنظر:

Damien Richard, L'arrêté de péril : éclairage juridique. Propos recueillis par Lina Trabelsi, le 08/02/2019.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.batiactu.com/edito/arrete-peril-point-juridique-55429.php>

¹ Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 20 novembre 1991, 90-12.491, Publié au bulletin.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007027627/>

² Lutte contre les squat: dispositif juridique, 09/10/2020.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

المجلد 14، العدد 02-2023.

44 حيدر فليح حسن الكنانى، "أنسنة أحكام القانون (الهدنة الشتوية في فرنسا أنموذجاً)"، ص

ص32-48.

بقولها "يتكون الاقتحام من أي فعل من شأنه كسر أو إتلاف أو تدمير الأقفال أو أي نوع من الأسيجة، ويُعتبر من قبيل الاقتحام: استخدام المفاتيح المزيفة أو التي تم الحصول عليها بطريقة غير مشروعة، فضلا عن أي وسيلة أخرى يتم استخدامها بطريقة احتيالية يكون من شأنها فتح الأقفال من دون كسرها أو إتلافها أو تدميرها"⁽¹⁾. وعاقبت المادة (4-226) من القانون ذاته مُقتحم العقار بالحبس لمدة سنة وبغرامة قدرها 1500 يورو بنصها "يُعاقب كل من دخل مسكن شخص آخر عن طريق التهديد أو الاعتداء أو الإكراه (وفي غير الحالات المُستثناة قانونا) بالحبس لمدة سنة وبغرامة 1500 يورو"⁽²⁾. أما المادة (6-412) من قانون التنفيذ المدني الفرنسي فقد نصت على حرمان غاصبي العقارات من الحماية التي توفرها لهم الهدنة الشتوية، إذ نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على "لا يسري وقف إجراءات التخلية، عندما يكون هذا الإجراء قد صدر بسبب قيام شخص ما بدخول مسكن شخص آخر عن طريق الاقتحام من دون أي وجه حق أو سند قانوني"⁽³⁾.

المطلب الثاني: آثار الهدنة الشتوية

يترتب على الحماية التي توفرها الهدنة الشتوية أثران مهمان، هما:

<https://www.unis-immo.fr/print/pdf/node/18020>

¹ Code pénal- Article 132-73, Version en vigueur depuis le 10 mars 2004 "L'effraction consiste dans le forçement, la dégradation ou la destruction de tout dispositif de fermeture ou de toute espèce de clôture. Est assimilé à l'effraction l'usage de fausses clefs, de clefs indûment obtenues ou de tout instrument pouvant être frauduleusement employé pour actionner un dispositif de fermeture sans le forcer ni le dégrader".

² Article 226-4 "L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende".

³ Article 412-6 "Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait".

وهو ذاته الحكم الذي نصت عليه عليها الفقرة الثانية من المادة (3-613) من قانون البناء والإسكان، إذ نصت على "... ومع هذا، فإن أحكام هذه المادة لا تنطبق عندما يكون الأشخاص الذين صدر أمر بإخلائهم قد دخلوا العقارات السكنية بالقوة...".

Article 613-3 "...Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait".

أما في انكلترا فإنه واستنادا لنص المادة (2/2) من توجيهات الصحة العامة، فإن غاصبي العقارات السكنية غير مشمولين بالحماية من التخلية التي توفرها المادة (1/2) من التوجيهات المذكورة.

(2) Paragraph (1) does not apply where the court is satisfied that the notice, writ or warrant relates to an order for possession made: (a) against trespassers pursuant to a claim to which rule 55.6 (service of claims against trespassers) of the Civil Procedure Rules 1998(1) applies.

المجلد 14، العدد 02-2023.

• وقف إجراءات تخلية العقارات السكنية من مُستأجريها لحين انتهاء مُدة الهدنة، وبخلافه فإن مالك العقار السكني الذي يجبر مُستأجريه على تخليته في خلال المُدة المذكورة عن طريق الاحتيال أو التهديد أو الاعتداء أو الإكراه سيعرض نفسه للعقوبة المنصوص عليها في المادة (2-4-226) من قانون العقوبات الفرنسي، والتي تنص على "يُعاقب بالسجن مُدة ثلاث سنوات وبغرامة قدرها 30 ألف يورو، كل من أُجبر الغير عن طريق الاحتيال أو التهديد أو الاعتداء أو الإكراه على مُغادرة المكان الذي يعيش فيه، من دون الحصول على مساعدة الدولة في ظل الشروط المنصوص عليها في المادة (1-153) من قانون التنفيذ الفرنسي"⁽¹⁾.

ولكن متى ما انتهت مُدة هذه الهدنة وجب على مُستأجر العقار تخليته بطريقة ودية، وبخلافه فإنه سيجبر على التخلية عن طريق الاستعانة بأفراد الشرطة. وللمحكمة فرض غرامات مالية عليه لحمله على التخلية⁽²⁾.

• استمرار بتجهيز إمدادات الطاقة بكافة أنواعها، مُنذ عام 2008 اتسع نطاق تطبيق الهدنة الشتوية ليشمل إلى جانب وقف إجراءات تخلية العقارات السكنية من مُستأجريها، الاستمرار بتجهيز الطاقة الغازية والكهربائية، فضلا عن إمدادات المياه على الرغم من عدم تسديد الفواتير الخاصة بهم⁽³⁾، وذلك استناداً لنص المادة (3-115) من مدونة العمل الاجتماعي والأسرة والتي تنص على أنه "لا يمكن قطع الغاز والماء والكهرباء في نفس المواعيد المحددة سلفاً، حتى في حالة وجود فواتير غير مدفوعة. وفيما يتعلق

¹ Art. 226-4-2 "Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende".

² Cour de cassation, civile, Chambre civile 2, 4 juillet 2007, 05-15.382, Publié au bulletin.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017907363/>

وجدير بالذكر أنه لا يجوز اتخاذ إجراءات التخلية في الوقت المُمتد ما بين الساعة التاسعة مساءً حتى السادسة صباحاً، وفي أيام الأحد والعطل الرسمية، إلا في حالات الضرورة القصوى وبإذن خاص من القاضي.

³ بموجب المرسوم المُرقم 780-2008 والمُؤرخ في 13/أغسطس- آب/2008. علماً أن الاستمرار بتجهيز الطاقة إنما يقتصر على المساكن الرئيسية فقط دون الثانوية، أما هذه الأخيرة فيحق لموردي الطاقة الغازية والكهربائية قطعها عن شاغليها في حال عدم تسديدهم لفواتير الطاقة الخاصة بهم. هذا ويتعين على موردي الطاقة الغازية والكهربائية (استناداً للتوجيه المُرقم 274-2014، والمُؤرخ في 27/فبراير- شباط/2014) تقديم تقرير ربع سنوي إلى أمين المظالم الوطني، وكذلك إلى لجنة تنظيم الطاقة، يتضمن التدابير المُتخذة في حال عدم تسديد الفواتير من قبل العُملاء المحليين، وهي تتضمن تخفيض الطاقة، تعليق التوريد، وإنهاء العقد. ويتم نشر هذه البيانات كل عام في حوالي شهر مارس. تفاصيل التوجيه مُتاحة على الموقع الإلكتروني:

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028664871>

بالكهرباء، لا يزال بإمكان مورد الطاقة تقليل قوة العداد (ما لم يكن لدى المستفيد قسيمة طاقة). كما يُحظر على المالك أيضاً قطع الطاقة عن عائلة مُرتبطة بعقد إيجار لإجبارها على مغادرة محل إقامتهم⁽¹⁾. في ضوء النص المُتقدم، فإنه يحق لموردي الطاقة الكهربائية خفض تجهيزهم للعوائل المُتخلفة عن سداد فواتير الطاقة الكهربائية، شرط ألا تقل الكمية المُجهزة عن 3 كيلو واط في الساعة، وهو الحد الأدنى الذي يسمح بتشغيل ثلاجة واحدة ومدفأة كهربائية واحدة أو اثنتان فضلاً عن بعض المصابيح الكهربائية في آن واحد. والحال ذاته يُقال بالنسبة لخدمات الهاتف إذ يُمكن الحد منها على نحو تقتصر فيه فقط على المُكالمات المحلية فضلاً عن أرقام الطوارئ والأرقام المجانية⁽²⁾.

خاتمة

بعد أن من الله علينا إنجاز بحثنا هذا، نورد في خاتمته أهم النتائج والتوصيات التي توصلنا إليها بشأنه:

أولاً: النتائج

- من مصاديق أنسنة أحكام القانون في كل من فرنسا وانكلترا ما يُعرف بالهدنة الشتوية، وهي تلك الفترة من العام التي لا يجوز في خلالها إخلاء العقارات السكنية من مُستأجريها.
- يعود تاريخ الهدنة الشتوية في فرنسا إلى عام 1956، في حين هي حديثة العهد في انكلترا إذ يعود تاريخها إلى عام 2020.

¹ Code de l'action sociale et des familles- Art. 115-3 “les coupures de gaz, de l'eau et de l'électricité ne peuvent avoir lieu durant les mêmes dates spécifiées auparavant, et ce, même en présence de factures impayées. En matière d'électricité, le fournisseur d'énergie peut tout de même procéder à une réduction de la puissance du compteur (sauf si le bénéficiaire dispose d'un chèque énergie). En conséquence, il est également interdit au propriétaire de couper l'énergie à une famille engagée par un contrat de bail pour contraindre celle-ci à quitter sa résidence”.

² للمزيد يُنظر:

Jean Gaubert, Regard Un bilan provisoire de la 1ère trêve hivernale de l'énergie, La lettre du Médiateur national de l'énergie, mai - juin 2014.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

https://www.energie-mediateur.fr/wp-content/uploads/2017/10/lettremediateur_maijuin_2014.pdf

ويُنظر بشأن تقليل كمية المياه المُجهزة بسبب عدم تسديد الفواتير، قرار محكمة النقض الفرنسية المُتعلق بتقليل مجلس المياه في بلدة (Alès) كمية المياه المُجهزة لمسكن المُدعية نتيجة لعدم تسديدها فواتير المياه.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 16 mai 2018, 17-13.395, Publié au bulletin.

مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036947087>

- تباينت مدة الهدنة الشتوية في فرنسا بحسب القوانين التي تولت مُعالجتها، في حين هي ثابتة في انكلترا لا تكاد تتجاوز الشهرين ولعل مرد ذلك يعود لحدثة هذه الهدنة في انكلترا كما بينا ذلك في النقطة السابقة.
- لقد اتسع نطاق الهدنة الشتوية في فرنسا ليشمل فضلاً عن مُستأجري العقارات السكنية كلاً من سكان الأحياء الفقيرة والعشوائيات ممن يشغلون البنايات الفارغة أو الأراضي القاحلة وذلك بموجب قانون المساواة والمواطنة الفرنسي المُرقم 86 لسنة 2016.
- تمتاز الهدنة الشتوية عن بعض المُدد القانونية التي تُمنح لمُستأجري العقارات السكنية وتحول دون تخليتهم، من قبيل الهدنة الإعصارية، ومُهلة السماح.
- إذا كان تطبيق الهدنة الشتوية يقتصر (من حيث الأصل) على مُستأجري العقارات السكنية، مؤنثة كانت أم فارغة (ممن صدرت بحقهم أحكام تخلية). فإن البعض من مُستأجري تلك العقارات فضلاً عن واضعي اليد عليها مستثنون من الحماية التي توفرها هذه الهدنة.
- يترتب على الحماية التي توفرها الهدنة الشتوية أثارن مُهمان، أولهُما هو وقف إجراءات تخلية العقارات السكنية من مُستأجريها لحين انتهاء مدة الهدنة، وثانيهُما هو الاستمرار بتجهيز إمدادات الطاقة بكافة أنواعها.
- لا تحول الهدنة الشتوية دون المطالبة بأقساط الإيجار المُستحقة والتي تخلف المُستأجر عن الوفاء بها، فضلاً عن بدل إيجار يُحدده القاضي (يُعادل بشكل عام قسط الإيجار والرسوم المُنتق عليها في عقد الإيجار) عن المدة اللاحقة لصدور حكم التخلية لحين حصول التخلية الفعلية، وذلك لانقضاء صفة المُستأجر عن شاغل العقار في خلال هذه المُدة.

ثانياً: المُقترحات

نقترح على المشرع العراقي تضمين قانون التنفيذ العراقي رقم 45 لسنة 1980، أو قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل (لاقتصار نطاق تطبيق هذا الأخير على العقار المبنية المؤجرة لأغراض السكن حصراً) نصاً يتعلق بالهدنة الشتوية على غرار ما هو موجود في فرنسا وانكلترا، على أن تكون مدة هذه الهدنة ثلاثة أشهر، تبدأ من 1/ ديسمبر - كانون الثاني، ولغاية 28 أو 29/ فبراير - شباط من العام الذي يليه.