

أنسنة أحكام القانون (الهدنة الشتوية في فرنسا أنموذجاً)

Doi:10.23918/ilic8.29

أ. د. حيدر فليح حسن
جامعة بغداد - كلية القانونdr.haider@colaw.uobaghdad.edu.iq

Humanizing the provisions of the law (the winter truce in France as a model)

Prof. Dr. Haider Falih Hassan

University of Baghdad-college of law

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 المُدد القانونية الواردة في القانون الفرنسي، وما هو نطاق تطبيقها، وما هي الآثار المترتبة عليها. هذه الاسئلة وغيرها هي التي سنحاول الإجابة عنه من خلال هذا البحث، مع بيان مدى امكانية تبني مثل هذه الهدنة في التشريع العراقي.

Abstract

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 evidences 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 It 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: Definition of the winter truce, its historical origin, its distinction from others, the scope of its application, and its effect.

المقدمة

على مدى ستة وستون عاماً (اي منذ عام ١٩٥٦ 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 اشهر ونصف إلى خمسة أشهر في الظروف الطبيعية، وامتدت حتى سبعة أشهر إذ بان جائحة كورونا التي اجتاحت العالم في عامي ٢٠٢٠-٢٠٢١، ٢٠٢١-٢٠٢٢. ولم تقتصر الحماية المقررة بموجب هذه الهدنة على وقف عمليات التخلية فحسب بل امتدت لتشمل أمدادات الطاقة أيضاً إذ منعت القوانين قطع هذه الأمدادات طيلة مدة هذه الهدنة.

أهمية البحث: إنه يسلط الضوء على احد مصاديق أنسنة أحكام القانون في كل من فرنسا (بشكل رئيسي) وانكلترا (بشكل عرضي لحدائثة هذه الهدنة فيها)، وغيايه 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 المنهج الوصفي، إذ سنستعرض جميع النصوص القانونية الفرنسية والانكليزية التي تناولت أحكام هذه الهدنة، ونسلط الضوء عليها بشيء من التفصيل.

خطة البحث:

سيتم تناول موضوع البحث وفقاً للخطة الآتية:

المبحث الاول: ماهية الهدنة الشتوية.

المطلب الاول: تعريف الهدنة الشتوية.

المطلب الثاني: الأصل التاريخي والتطور التشريعي للهدنة الشتوية.

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

المبحث الثاني: نطاق تطبيق الهدنة الشتوية، وأثارها.

المطلب الاول: 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 يشته بها من مُدد قانونية أخرى في القانون الفرنسي.

المطلب الأول

تعريف الهنة الشتوية

لقد عرفت الهنة الشتوية بتعاريف عديدة تباينت في ألفاظها ونطاقها تارة وتشابهت فيها تارة أخرى، بيد أنها اتحدت جميعا في معناها، إذ عرفت بأنها "الفترة من العام التي يتمتع فيها على ملاك العقارات السكنية تخليتها من مستأجريها"^(١). وعرفت أيضا بأنها "الفترة التي لا يجوز خلالها إخلاء العقارات السكنية من مستأجريها"^(٢). كما عرفت بأنها "أداة تمنع إخلاء مستأجري العقارات السكنية وتحول دون انقطاع إمدادات الطاقة عنهم بسبب الفواتير غير المسددة خلال أبرد شهور السنة"^(٣). وعرفت بأنها "الفترة من العام التي يحظر فيها البرد القارس إخلاء العقارات السكنية من مستأجريها أو انقطاع التيار الكهربائي عنهم بسبب الفواتير غير المسددة"^(٤). وواضح من التعاريف سالف الذكر أن البعض منها إنما يقصر نطاق الهنة الشتوية على وقف عمليات إخلاء العقارات السكنية من مستأجريها خلال فصل الشتاء من دون إيجاد الحلول البديلة التي تحترم وحدة أسرهم واحتياجاتها^(٥)، في حين يمد البعض الآخر منها هذا النطاق إلى إمدادات الطاقة (وهو ما سنفصل فيه لاحقا عند الحديث عن آثار الهنة الشتوية).

المطلب الثاني

الأصل التاريخي والتطور التشريعي للهنة 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 الالب بيير (Pierre) في ١/ فبراير- شباط/١٩٥٤، وعبر موجات إذاعة RTL نداؤه الشهير، والذي لفت من خلاله انظار الرأي العام في فرنسا لمصير العشرات من مستأجري العقارات السكنية الذين تم إخلانهم من منازلهم في شتاء ذلك العام (والذي كان قد شهد موجات برد قارسة تسببت بوفاة العشرات من الأشخاص المشردين)^(٦)، كما دعى 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 الملأج للفقراء والمشردين^(٧). بعد ذلك بعامين، أي في عام ١٩٥٦، تم إقرار قانون الهنة الشتوية بموجب المرسوم المرقم ١٢٢٣-٥٦ والمؤرخ في ٣/ ديسمبر- كانون الأول/١٩٥٦، والذي غلقت بمقتضاه إجراءات تخلية العقارات السكنية من مستأجريها ابتداء من ١/ ديسمبر- كانون الأول من كل عام، ولغاية ١٥/ مارس- آذار من العام الذي يليه^(٨). وقد تبنى قانون البناء والإسكان الصادر بموجب المرسوم المرقم ٨٧/٦٢١ والمؤرخ في ٣١/ مايو- أيار/ ١٩٧٨ الحكم المذكور بموجب المادة (3-613) والتي مدد فيها مدة بداية الهنة شهراً كاملاً لتبدأ من ١/ نوفمبر- تشرين

(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: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/١/٢.

<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: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/١/٢.

<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: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/١/١٤. <https://www.monconseillerenergie.fr/la-treve-hivernale/>

(4) trêve hivernale.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٢/٨. https://fr.wiktionary.org/wiki/tr%C3%AAve_hivernale

(٥) وجدير بالذكر أنه وبموجب قانون المساواة والمواطنة الفرنسي (Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté) المرقم ٨٦ والمؤرخ في ٢٧/ يناير- كانون الثاني/٢٠١٧، فإن نطاق الهنة الشتوية اتسع ليشمل فضلاً عن المستأجرين، سكان الأحياء الفقيرة والعشوائيات ممن يشغلون البنايات الفارغة أو الأراضي القاحلة. القانون مُتاح على الموقع الإلكتروني: <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-relative-legalite-et-citoyennete>

(6) Nathalie Birchem, La trêve hivernale en cinq questions. le 01/11/2017, Modifié le 30/10/2019.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/١/٢٣.

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

أما في انكلترا فإن تاريخ الهنة الشتوية (Winter Truce Period) يعود لشهر سبتمبر/ أيلول من عام ٢٠٢٠، حيث أعلن كريستوفر بينشر (Christopher Pincher)، وزير الإسكان الحكومي الإنكليزي عن هذه الهنة، والتي كان من المفترض أن تبدأ مُدتها من ١١/ ديسمبر- كانون الأول/ ٢٠٢٠، ولغاية ١١/ يناير- كانون الثاني/ ٢٠٢١. ولكن تم تقديم موعد بدايتها لتبدأ من ١٧/ نوفمبر- تشرين الثاني/ ٢٠٢٠. للمزيد ينظر:

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

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/١/٢٩.

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

وينظر أيضاً:

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

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٣/١.

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

(7) Emmaüs Solidarité, accompagnement social accueil - Hébergement Interpellation.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٣/٨.

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

(8) Loi n°56-1223 du 3 décembre 1956 SURSIS AUX EXPULSIONS JUSQU'AU 1 JANVIER 1959.

القانون مُتاح على الموقع الإلكتروني: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000691962>

الثاني (بدلاً من ١/ ديسمبر - كانون الأول)، ولغاية ١٥ مارس-آذار من العام الذي يليه^(١). وهو ذاته الحكم الذي تبناه القانون الصادر بموجب المرسوم المرقم ٤٤٩-٩٠ والمؤرخ في ٣١/ مايو-آيار/ ١٩٩٠، في المادة الأولى منه (الفقرة ١). وفي عام ٢٠١١ انتقلت الأحكام المتعلقة بوقف إجراءات التخلية بسبب الهدنة الشتوية إلى قانون إجراءات التنفيذ المدني (المادة ٦-٤١٢) الصادر بموجب المرسوم المرقم ١٨٩٥-٢٠١١ والمؤرخ في ١٩/ ديسمبر- كانون الأول/ ٢٠١١. وبعد ذلك مدد قانون الإسكان وتخطيط المدن (والمعروف بقانون ALUR) الصادر بموجب المرسوم المرقم ٣٦٦-٤٣٦٠ والمؤرخ في ٢٦/ مارس-آذار/ ٢٠١٤، مدة نهاية هذه الهدنة (١٦ يوماً إضافياً) لتنتهي في ٣١/ مارس-آذار بدلاً من ١٥ من الشهر ذاته^(٢). وفي إطار الإجراءات المتخذة للتعامل مع الأزمة الصحية الناتجة عن جائحة كورونا (COVID-١٩)، تم تمديد العطلة الشتوية لفصل شتاء ٢٠١٩-٢٠٢٠ حتى ٣١/ مايو-آيار، وذلك بموجب المادة ١ من المرسوم المرقم ٣٣١-٢٠٢٠ والمؤرخ في ٢٥/ مارس-آذار/ ٢٠٢٠. وقد تم تبني ذات المدة في شتاء ٢٠٢٠-٢٠٢١^(٣).

المطلب الثالث

تمييز الهدنة الشتوية عما يشتهر بها من مدد قانونية

تتميز الهدنة الشتوية عن بعض المدد القانونية التي تُمنح لمُستأجري العقارات السكنية وتحول دون تخلّيتهم، من قبيل الهدنة الإحصارية ومُهلة السماح. وعلى النحو المبين في أدناه:

أولاً: تمييز الهدنة الشتوية عن الهدنة الإحصارية

على غرار الهدنة الشتوية المطبقة في فرنسا، فإن ثمة هُدنة أخرى (تحول دون إخلاء العقارات السكنية من مُستأجريها) يُطلق عليها الهدنة الإحصارية^(٤)، مطبقة 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)^(٥). إن تحديد مدة الهدنة الإحصارية في تلك الأقاليم هو أمرٌ متروك لمُمثلي الحكومة الفرنسية فيها وبحسب الظروف المناخية لكل إقليم، وهي عادة ما تستمر لمدة ثلاثة أشهر ونصف على وفق ما نصت عليه المادة (1-611) من قانون إجراءات التنفيذ المدني الفرنسي^(٦). ففي

^(١) تنص المادة (٣-٦١٣) 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 ١ نوفمبر من كل عام حتى ١٥ 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".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني:

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159105/?anchor=LEGIA000006825829#LEGIARTI000006825829

⁽²⁾ Ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution- Article ٤١٢-٦ "Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est 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".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000025026048/2012-06-01>

⁽³⁾ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1)- Replier Chapitre IV : Améliorer la prévention des expulsions (Articles 25 à 29).

تفاصيل القانون مُتاحة على الموقع الإلكتروني: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256>

⁽⁴⁾ Ordonnance n° 2020-331 du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale- Article ١ "Pour l'année 2020, la période mentionnée aux troisième alinéa de l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles et premier alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est prolongée jusqu'au 31 mai 2020".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000041756148>

⁽⁵⁾ وهي هُدنة يتم تقريرها بسبب العواصف الاستوائية (المدارية) والإعاصير التي تتعرض لها الأقاليم المحددة في قانون التنفيذ المدني الفرنسي، وهي تحول دون تخلية العقارات السكنية من مُستأجريها وإن لم تحدث أية عواصف أو أعاصير خلال المدة المحددة 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: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٣/١٥.

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

⁽⁶⁾ Département d'outre-mer / DOM.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٣/٨. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2031>

⁽⁷⁾ 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.

إقليمي (غادلوب ومارتينيك) امتدت الهدنة الإعصارية لعام ٢٠٢٢ للمدة من ١٥/ يوليو- تموز، ولغاية ٣٠/ أكتوبر- تشرين الأول، في حين امتدت تلك الهدنة في إقليم مايوت (نظرا لظروفه المناخية الشتوية القاسية) من ١٥/ نوفمبر- تشرين الثاني/ ٢٠٢٢، ولغاية ٣٠/ أبريل- نيسان/ ٢٠٢٣^(١).

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

١. أن كليهما تحولان دون إتخاذ إجراءات التخلية بحق مستأجري العقارات السكنية.
 ٢. أن كليهما لا تحولان دون المطالبة بأقساط الإيجار المستحقة والتي تخلف المستأجرون 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 لانتفاء صفة المستأجر عن شاغل العقار في خلال هذه المدة.
- أما أوجه الاختلاف فيما بين الهدنتين فهي تتمثل في:
١. 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.
 ٢. 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 لمُمثلي الحكومة الفرنسية في تلك الأقاليم (بداية مدة الهدنة ونهايتها)، وبحسب الظروف المناخية لكل إقليم.

ثانيا: تمييز الهدنة الشتوية عن مهلة السماح

تُعرف مهلة السماح بأنها "المهلة التي يمنحها القاضي لمُستأجري العقارات السكنية أو التجارية المحكوم عليهم بالتخلية"^(٢). ولا تقل مدة هذه المهلة على 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، والظروف الخاصة بالمالك^(٣) والمُستأجر لاسيما تلك المُتعلقة منها بالعمر والحالة الصحية والوضع الأسري والمالي، فضلا عن الظروف الجوية^(٤).

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

١. إن كليهما تحولان دون إتخاذ إجراءات التخلية بحق مُستأجري العقارات.
 ٢. 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 لانتفاء صفة المُستأجر عن شاغل العقار في خلال هذه المدة.
- أما أوجه الاختلاف فيما بين الهدنة الشتوية وبين مهلة السماح فهي تتمثل في:
١. من حيث نطاق التطبيق، إذ في الوقت الذي يقتصر فيه تطبيق الهدنة الشتوية على العقارات السكنية، يتسع نطاق تطبيق مهلة السماح لتشمل فضلا عن العقارات السكنية العقارات التجارية أيضا.
 ٢. 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 المُتعلقة منها بالعمر والحالة الصحية والوضع الأسري والمالي، فضلا عن الظروف الجوية.

المبحث الثاني

نطاق تطبيق الهدنة الشتوية، وآثارها

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

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025026176

(1) Trêve cyclonique : Suspension des expulsions.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٣/٢٢.

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

ويُنظر أيضا

Trêve cyclonique : guide pour les locataires et les propriétaires.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٢/٢٨.

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

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

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٣/٦.

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

(٣) 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.

(4) Code des procédures civiles d'exécution-Article L412-4, Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 27 (V) "La durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques ...".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037671731

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)^(١). فإن البعض من مُستأجري تلك العقارات فضلا عن واضعوا اليد عليها مستثنون من الحماية التي توفرها هذه الهدنة، وهم كل من:

١. مُستأجرو العقارات السكنية الذين يحكم عليهم بالتخلية نتيجة لتخلفهم عن دفع أقساط الإيجار المُستحقة بسبب ارتفاعها فضلا عن الرسوم المُتفق عليها استنادا لنص المادة (٤-٢٤) من قانون تحسين العلاقات الإيجارية المُرغم ٨٩-٤٦٢ والمؤرخ في ٦/ يوليو- تموز/١٩٨٩^(٢)، ولكنهم في الوقت ذاته يستفيدون من عملية إعادة الإسكان في أماكن أكثر ملائمة لاحتياجات أسرهم (لاسيما فيما يتعلق بعدد الغرف في المسكن الجديد)، وضمن حدود قدرتهم المالية^(٣).
 ٢. بيت الأسرة: إذ واستنادا لنص المادة (9-515) من القانون المدني الفرنسي^(٤)، 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 مُدة الهدنة الشتوية^(٥)، على أن لا تزيد مُدة الترك على أربعة أشهر، ويجوز تمديد هذه المدة إذا ما تم تقديم التماس للطلاق أو الانفصال القانوني في خلالها (المادة ١٢-٥١٥) من القانون المدني الفرنسي^(٦). هذا ويُعفى الزوج أو الشريك الذي يُحكم عليه بالتخلية من سداد ما يُعادل مقدار حصته من الإيجار في خلال مدة التخلية.
 ٣. سكن الطلبة: يتعلق هذا الاستثناء بالطلبة الذين فقوا 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 (٣-١٢ إلى ٦-٤١٢) على شاغلي المباني المعدة خصيصًا لسكن الطلاب، عندما يتوقف الأشخاص المعنيون عن استيفاء الشروط التي تم بموجبها توفير السكن لهم..."^(٧)
- وجدير بالذكر أن مجلس الدولة الفرنسي كان قد نظر طعنا في إحدى القضايا التي رفعها المركز الإقليمي للطلبة الأجانب (CROUS) أمام قاضي الأمور المُستعجلة في محكمة ليون الإدارية (استنادا لنص المادة ٣-٥٢١ من قانون القضاء الإداري الفرنسي^(٨)) 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 المُستحقة 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

(1) Nathalie Giraud, Trêve hivernale : expulsions suspendues jusqu'au 31 mars 2023, Mis à jour le 27 octobre 2022. مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٤/٤.

<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 ٢٤-٤ "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 ;".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834673/

(3) Trêve hivernale et expulsion des locataires : fonctionnement et dates.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٢/١٦.

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

(٤) والتي تمت إضافتها بموجب القانون الصادر في ٩/ يوليو- تموز/٢٠١٠.

(5) Code civil- Article 515-٩ "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".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039778133

هذا وينبغي أن تكون الأسباب التي دفعت بالقاضي لإصدار أمر الترك جديّة في ضوء الوقائع المعروضة أمامه (المادة ١١-٥١٥).

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...".

(6) 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...".

(7) Code des procédures civiles d'exécution- 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...".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025026050

(٨) والتي تنص على "في حالة الطوارئ وبناءً على طلب بسيط يكون مقبولا 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".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006449328

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 واقعاً ضمن مهلة الهيئة الشتوية^(١).

٤. **المباني الخطرة:** يُقصد بالمباني الخطرة "تلك المباني المهددة بالانهيار بسبب قدمها أو بسبب التصدعات الخطيرة الموجودة في أساساتها أو جدرانها، على نحو يهدد سلامة الساكنين فيها والغير أيضاً"^(٢)، هذه المباني يتم إخلائها من ساكنيها (حتى وإن كان ذلك في خلال مدة الهيئة الشتوية) بناءً على قرار يصدر من رئيس المجلس البلدي استناداً لنص المادة (٥١١-١، ٢) من قانون البناء والإسكان الفرنسي^(٣).

٥. **العقارات المتروكة لمدة طويلة:** ففي قضية كانت قد نظرتها طعنًا محكمة النقض الفرنسية (الغرفة المدنية الثالثة) في ٢٠/نوفمبر-تشرين الثاني/١٩٩١، صادقت الأخيرة على قرار التخلية الذي أصدرته المحكمة الابتدائية ضد المدعى عليه بسبب تركه للشقة السكنية المستأجرة من قبله لمدة طويلة، رغم أن تنفيذ قرار التخلية كان واقعاً ضمن مهلة الهيئة الشتوية. وتتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعى عليه (المستأجر) كان قد تلقى إخطاراً بتاريخ (١٥/يونيو-حزيران/١٩٨٧) من المدعي (المؤجر) بضرورة إخلاء الشقة السكنية التي يشغلها بصفة مستأجر، نتيجة تركه إياها لفترة طويلة (عدة أشهر)، فضلاً عن عدم وجود أية آثار له فيها باستثناء بعض القطع القديمة وسريراً مفككاً، وعند عدم استجابة المدعى عليه للأخطار، عمّد المدعي إلى مقاضاته أمام المحكمة الابتدائية التي أصدرت قراراً بتخلية الشقة للأسباب المذكورة أعلاه بتاريخ ١٣/يوليو-تموز/١٩٨٨، وتم تنفيذ القرار بتاريخ ٢٦/ديسمبر-كانون الأول/١٩٨٨. طعن المدعى عليه بتنفيذ قرار التخلية أمام محكمة النقض مستنداً في ذلك لنص المادة (٦١٣-٣) من قانون البناء والإسكان الفرنسي التي تمنع أي تخلية للعقارات السكنية في الفترة الممتدة من ١/ديسمبر-كانون الأول من كل عام، ولغاية ١٥/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 مفكك^(٤).

٦. **غاصبوا العقارات (واضعوا اليد عليها أو مقتحموها):** يُعرف الغصب بأنه "وضع اليد بالقوة (من قبل شخص واحد أو أكثر) من دون أي وجه حق أو سند قانوني على مسكن شخص آخر، أيما كان هذا المسكن منزلاً كاملاً أو مجرد غرفة"^(٥). وقد نصت المادة (١٣٢-٧٣) من قانون العقوبات الفرنسي على اقتحام العقار بقولها "يتكون الاقتحام من أي فعل من شأنه كسر أو اتلاف أو تدمير الاقفال أو أي نوع من الأسيجة، ويُعتبر من قبيل الاقتحام: استخدام المفاتيح المزيفة أو التي تم الحصول عليها بطريقة غير مشروعة، فضلاً عن أي وسيلة أخرى يتم استخدامها بطريقة احتيالية يكون من شأنها فتح الاقفال من دون كسرها أو اتلافها أو تدميرها"^(٦). وعاقبت المادة (٢٢٦-٤) من القانون ذاته مقتحم العقار بالحبس لمدة سنة وبغرامة قدرها ١٥٠٠ يورو بنصها "يعاقب كل من دخل مسكن شخص آخر عن طريق التهديد أو الاعتداء أو الإكراه (وفي غير الحالات المستثناة قانوناً) بالحبس لمدة سنة وبغرامة ١٥٠٠ يورو"^(٧). أما المادة (٤١٢-٦) من قانون التنفيذ المدني الفرنسي فقد نصت على حرمان غاصبوا العقارات من الحماية التي توفرها لهم الهيئة الشتوية، إذ نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على "لا يسري وقف إجراءات التخلية، عندما يكون هذا الأجراء قد صدر بسبب قيام شخص ما بدخول مسكن شخص آخر عن طريق الاقتحام من دون أي وجه حق أو سند قانوني"^(٨).

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

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٣/٤. <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000035608412>

(2) Immeuble frappé d'un arrêté de péril.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/٣/١٢. <https://www.senat.fr/questions/base/2008/qSEQ081206539.html>

(3) 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".

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 ;".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042342695 للمزيد يُنظر

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

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/١/٢٢.

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

(4) 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/>

(5) lutte contre les squat: dispositif juridique, 09/10/2020.

مُتاح على الموقع الإلكتروني: تاريخ الزيارة في ٢٠٢٣/١/٢٢. <https://www.unis-immo.fr/print/pdf/node/18020>

(6) Code penal- 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".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006417494

(7) 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".

(8) 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".

المطلب الثاني آثار الهدنة الشتوية

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

- **وقف إجراءات تخلية العقارات السكنية من مستأجريها لحين انتهاء مدة الهدنة، وبخلافه فإن مالك العقار السكني الذي يجبر مستأجريه على تخليته في خلال المدة 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 "يعاقب بالسجن مدة ثلاث سنوات وبغرامة قدرها ٣٠ ألف يورو، كل من أجبر الغير عن طريق الاحتيال أو التهديد أو الاعتداء أو الإكراه على مغادرة المكان الذي يعيش فيه، من دون الحصول على مساعدة الدولة في ظل الشروط المنصوص عليها في المادة (١-١٥٣) من قانون التنفيذ الفرنسي"**^(١) ولكن متى ما انتهت مدة هذه الهدنة وجب على مستأجر العقار تخليته بطريقة ودية، وبخلافه فإنه سيُجبر على التخلية عن طريق الاستعانة بأفراد الشرطة. وللمحكمة فرض غرامات مالية عليه لحمله على التخلية.^(٢)
- **الاستمرار بتجهيز إمدادات الطاقة بكافة أنواعها،** منذ عام ٢٠٠٨ اتسع نطاق تطبيق الهدنة الشتوية ليشمل إلى جانب وقف إجراءات تخلية العقارات السكنية من مستأجريها، الاستمرار بتجهيز الطاقة الغازية والكهربائية، فضلا عن إمدادات المياه على الرغم من عدم تسديد الفواتير الخاصة بهم^(٣)، وذلك استناداً لنص المادة (٣-١١٥) من مدونة العمل الاجتماعي والأسرة والتي تنص على أنه "في إطار الشروط المنصوص عليها بالقانون رقم ٤٩-٩٠-٩٠ والمؤرخ في ٣١ ماي ١٩٩٠، الرامي إلى إعمال الحق في السكن، يحق لكل شخص أو أسرة تواجه صعوبات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بأصولها أو عدم كفاية مواردها أو ظروفها المعيشية، يحق له الحصول على مساعدة من المجتمع للحصول على إمدادات المياه والطاقة وخدمة الهاتف الثابت وخدمة الوصول إلى الإنترنت. وفي حالة عدم دفع الفواتير، يتم الاحتفاظ بإمدادات الطاقة والمياه وخدمة الهاتف وخدمة الإنترنت لحين البت في طلب المساعدة. قد يتم تقييد خدمة الهاتف التي تتم صيانتها من قبل المشغل، مع مراعاة الحفاظ على إمكانية استقبال المكالمات وكذلك إجراء الاتصالات المحلية والاتصال بالأرقام مجانية وأرقام الطوارئ. قد يتم تقييد سرعة خدمة الوصول إلى الإنترنت التي يتم الحفاظ عليها من قبل المشغل، مع مراعاة الحفاظ على الوصول الوظيفي إلى خدمات الاتصالات العامة عبر الإنترنت وخدمات البريد الإلكتروني. من ١ نوفمبر من كل عام إلى ٣١ مارس من العام التالي، لا يجوز لموردي الكهرباء أو التدفئة أو الغاز إيقاف التجهيز للأشخاص أو الأسر. ومع ذلك، يجوز لموردي الكهرباء خفض كمية الطاقة المُجهزة، باستثناء المستهلكين المذكورين في المادة 1-124 L. من قانون الطاقة. ويحدد بمرسوم شروط تطبيق هذه الفقرة. وتنطبق هذه الأحكام على توريد المياه على مدار العام. خلال بقية العام، لا يجوز لموردي الكهرباء قطع إمدادات الكهرباء في المسكن الرئيسي إلا عن طريق إنهاء العقد، لعدم دفع الفواتير، بعد فترة من انقطاع الطاقة، والتي لا يمكن أن تقل عن شهر واحد، مما يسمح للأسرة لتلبية احتياجاتها الأساسية من الحياة اليومية والنظافة. ويتم تحديد شروط تطبيق هذه الفقرة وخاصة المستفيدين منها ومدة هذا الإجراء بأمر يتخذ من قبل مجلس الدولة".^(٤)

وهو ذاته الحكم الذي نصت عليه 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..."

Code de la construction et de l'habitation- 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".

نص المادة متاح على الموقع الإلكتروني:

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006825829/1998-07-31

أما في انكلترا فإنه واستناداً لنص المادة (٢/٢) من توجيهات الصحة العامة، فإن غاصبي العقارات السكنية غير مشمولين بالحماية من التخلية التي توفرها المادة (١/٢) من التوجيهات المذكورة.

(1) Code penal -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".

نص المادة متاح على الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028776961

(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.

(٣) وذلك بموجب المرسوم المرقم ٢٠٠٨-٧٨٠ والمؤرخ في ١٣/أغسطس- ٢٠٠٨/أب (Décret n° 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la) علماً أن الاستمرار بتجهيز الطاقة إنما يقتصر على المساكن الرئيسية فقط دون الثانوية، أما هذه الأخيرة فيجب لموردي الطاقة الغازية والكهربائية قطعها عن شاغليها في حال عدم تسديد فواتير الطاقة الخاصة بهم. هذا وينبغي على موردي الطاقة الغازية والكهربائية (استناداً للتوجيه المرقم ٢٧٤-٢٠١٤، والمؤرخ في ٢٧/فبراير- شباط/٢٠١٤) تقديم تقرير ربع سنوي إلى أمين المظالم الوطني، وكذلك إلى لجنة تنظيم الطاقة، يتضمن التدابير المُتخذة في حال عدم تسديد الفواتير من قبل العملاء 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/JORFTEXT000019325694>

(4) Code de l'action sociale et des familles- Art. L115-3 "Dans les conditions fixées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, au regard notamment de son patrimoine, de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie, d'un service de téléphonie fixe et d'un service d'accès à internet.

En cas de non-paiement des factures, la fourniture d'énergie et d'eau, un service téléphonique et un service d'accès à internet sont maintenus jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la demande d'aide. Le service téléphonique maintenu peut être restreint par l'opérateur, sous réserve de préserver la possibilité de recevoir des appels ainsi que de passer

الخاتمة

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

- من مصاديق أسنة أحكام القانون في كل من فرنسا وانكلترا ما يُعرف بالهُدنة الشتوية، وهي تلك الفترة من العام التي لا يجوز في خلالها إخلاء العقارات السكنية من مُستأجريها.
- يعود تاريخ الهُدنة الشتوية في فرنسا إلى عام ١٩٥٦، في حين هي حديثة العهد في انكلترا إذ يعود تاريخها إلى عام ٢٠٢٠.
- تباينت مُدة الهُدنة الشتوية في فرنسا بحسب القوانين التي تولت مُعالجتها، في حين هي ثابتة في انكلترا لا تكاد تتجاوز الشهرين ولعل مرد ذلك يعود لحدائث هذه الهُدنة في انكلترا كما بينا ذلك في النقطة السابقة.
- لقد اتسع نطاق الهُدنة 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 المرقم ٨٦ لسنة ٢٠١٦.
- تتماز الهُدنة الشتوية عن بعض المُدد القانونية التي تُمنح لمُستأجري العقارات السكنية وتحول دون تخلّيتهم، من قبيل الهُدنة الإحصائية، ومُهلة السماح.
- إذا كان تطبيق الهُدنة الشتوية يقتصر (من حيث الأصل) على مُستأجري العقارات السكنية، مؤثثة كانت أم فارغة (ممن صدرت بحقهم أحكام تخلية). فإن البعض من مُستأجري تلك العقارات فضلاً عن واضعوا اليد عليها مستثنون من الحماية التي توفرها هذه الهُدنة.
- يترتب على الحماية التي توفرها الهُدنة الشتوية أثران مُهمان، أولهما هو وقف إجراءات تخلية العقارات السكنية من مُستأجريها لحين انتهاء مُدة الهدنة، وثانيهما هو الاستمرار بتجهيز إمدادات الطاقة بكافة أنواعها.
- لا تحول الهُدنة الشتوية دون المُطالبة بأقساط الإيجار المُستحقة والتي تخلف المُستأجر عن الوفاء بها، فضلاً 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.

ثانياً: المُقترحات

نقترح على المشرع العراقي تضمين قانون التنفيذ العراقي أو قانون إيجار العقار (لأقتصار نطاق تطبيق هذا الأخير على العقار المبنية المؤجرة لغرض السكن حصراً) نصاً يتعلق بالهُدنة الشتوية على غرار ما هو موجود في فرنسا وانكلترا، على أن تكون مُدة هذه الهُدنة ثلاثة أشهر، تبدأ من ١/ ديسمبر - كانون الثاني، ولغاية ٢٨ أو ٢٩/ فبراير - شباط من العام الذي يليه.

مصادر البحث باللغة الفرنسية

1. Damien Richard, L'arrêté de péril : éclairage juridique. Propos recueillis par Lina Trabelsi, le 08/02/2019.
2. Emmaüs Solidarité, accompagnement social accueil - Hébergement Interpellation.
3. 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.
4. juriste FNAIM, Trêve hivernale 2021: dates, droits et devoirs, ce qu'il faut savoir ! Dernière mise à jour : octobre 2021.
5. La trêve hivernale, Article mis à jour le 27 septembre 2022.
6. 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.
7. Mathieu Chantalat, Que faire en cas de retard de paiement du locataire ?, 21 juillet 2021.
8. Nathalie Birchem, La trêve hivernale en cinq questions. le 01/11/2017, Modifié le 30/10/2019.
9. Nathalie Giraud, Trêve hivernale : expulsions suspendues jusqu'au 31 mars 2023, Mis à jour le 27 octobre 2022.
10. Richard Pulford, Extension of The Winter Truce Period in Respect of Evictions.

des communications locales et vers les numéros gratuits et d'urgence. Le débit du service d'accès à internet maintenu peut être restreint par l'opérateur, sous réserve de préserver un accès fonctionnel aux services de communication au public en ligne et aux services de courrier électronique.

Du 1er novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles. Les fournisseurs d'électricité peuvent néanmoins procéder à une réduction de puissance, sauf pour les consommateurs mentionnés à l'article L. 124-1 du code de l'énergie. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa. Ces dispositions s'appliquent aux distributeurs d'eau pour la distribution d'eau tout au long de l'année.

Le reste de l'année, les fournisseurs d'électricité ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption de la fourniture d'électricité, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, qu'après une période de réduction de puissance, qui ne peut être inférieure à un mois, permettant au ménage de satisfaire ses besoins fondamentaux de la vie quotidienne et d'hygiène. Les modalités d'application du présent alinéa, en particulier les bénéficiaires et la durée de cette mesure, sont fixées par décret en Conseil d'Etat".

نص المادة مُتاح على الموقع الإلكتروني:

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074069/LEGISCTA000006157555/?anchor=LEG_IARTI000046194366#LEGIARTI000046194366

11. Shekina Tuahene, Tenant eviction notice period extended by six months in 'winter truce'.
12. Trêve cyclonique : guide pour les locataires et les locataires et les propriétaires.
13. Trêve hivernale et expulsion des locataires : fonctionnement et dates.