

أثر كوفيد 19 على التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية

"طبقا للقانون والسوابق القضائية الفرنسية"

The impact of the covid-19 over lessee obligations on Commercial rents payment according to law and French case law

د. فاتح خلاف⁽¹⁾

أستاذ محاضر "أ" - كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل (الجزائر)

fatakhallaf@gmail.com

تاريخ النشر
15 جانفي 2021

تاريخ القبول:
07 جانفي 2021

تاريخ الارسال:
15 سبتمبر 2020

المخلص:

لا يختلف إثنان في أن الوضع الاستثنائي الذي تسببت فيه جائحة كوفيد19 قد أثر على الإلتزامات التعاقدية، ويظهر ذلك جليا في عقود الإيجار التجاري التي شهدت إقتصادياتها إختلالا كبيرا، خاصة بعد صدور القرار المؤرخ في 15 مارس 2020، الذي نص على الغلق الإيجاري المؤقت لبعض الأنشطة التجارية، وبالتالي إلى طول مدة الغلق فقد توقفت غالبية المستأجرين عن تسديد القيمة الإيجارية. في ظل هذا الوضع، اتخذت الحكومة الفرنسية تدابير مؤقتة تتعلق بتأجيل دفع الإيجار، لكنها غير كافية، مما يستدعي البحث عن آليات قانونية لمواجهة هذا التحدي، وفي هذا السياق قد يشكل covid19 حدثا قاهرا، أو ظرفا طارئا، من أجل الوقوف على ذلك سيتم بحث الحلول القانونية للأثر القانوني لجائحة كوفيد19 على التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية طبقا للقانون والسوابق القضائية الفرنسية.

الكلمات المفتاحية:

إيجار تجاري - جائحة كوفيد19 - سداد الإيجار - قوة قاهرة - ظروف طارئة.

Abstract :

It is commonly held that the exceptional situation caused by covid 19 pandemic has had a tremendous impact over commercial obligations. This has been quiet clear as far as commercial rents whose economies have witnessed big distributions are concerned, notably with the law of March 20, 2020. In this regard, the French government has decided to postpone the commercial rents payment despite the fact that such a measure has not included all lessess; that pushed them to look for other mecanismes that may exempt them from fullfing their commercial commitments by having recourse to the theory of major force and emergency cases. We shall shed light over the Legal solutions to the impact of Covid 19 on the lessee obligations as to the payment of commercial rents in accordance with law and French case law.

key words :

Commercial leases - Covid -19 Pandemic - Payment of rents - Force majeure - Imprévision.



مقدمة:

لاشك في أن جائحة كوفيد19 قد أدت إلى صعوبات اقتصادية ومالية واجتماعية، كما أثرت على الإلتزامات التعاقدية، خاصة بعد الإجراءات الإحترازية التي اتخذتها الدول في سبيل الوقاية منها ومكافحتها، وقد ظهر ذلك جليا في العقود المستمرة التي يتراخى تنفيذها لمدء من الزمن، ولاسيما عقود الإيجار التجاري، حيث شهدت اقتصادياتها اختلالا كبيرا بعد التعليق المؤقت لجل الأنشطة التجارية، الأمر الذي تسبب في تراجع مداخيل المستأجرين في الكثير من الدول.

في هذا السياق، لم تكن فرنسا بمنأى عن الإنعكاسات السلبية لهذه الجائحة، وهو ما دفع السلطات العمومية الفرنسية إلى اتخاذ جملة من التدابير الإحترازية اللازمة للوقاية منها ومكافحتها، ومن بينها صدور القرار المؤرخ في 15 مارس 2020¹ الذي ينص صراحة على الغلق الإجباري المؤقت لبعض الأنشطة التجارية على غرار المقاهي والمطاعم ودور السينما وغيرها، وبالنظر إلى طول مدء تعليق هذه الأنشطة فقد أثر ذلك على غالبية مستأجري المباني التجارية والمهنية، حيث تراجعت مداخيلهم، مما جعل تنفيذ التزاماتهم التعاقدية تجاه المؤجرين أمرا مرهقا لهم أو مستحيلا. ولم يلبث الأمر حتى سارعت الحكومة الفرنسية نحو اتخاذ تدابير قانونية مؤقتة من شأنها مساعدة المستأجرين المتضررين من الآثار السلبية لجائحة كوفيد19، والإجراءات الإحترازية المتخذة لمواجهةها، وهو ما تجسد منذ صدور القانون رقم 2020-290 المؤرخ في 23 مارس 2020²، المتعلق بالطوارئ لمواجهة وباء كوفيد19، ولاسيما المادة 11 منه التي أقرت تأجيل سداد الإيجارات التجارية والرسوم المتعلقة بها، ثم صدرت مجموعة من الأوامر والمراسيم التي تعالج الموضوع، غير أن نطاق تطبيقها لم يشمل جميع المستأجرين، الأمر الذي دفع الكثير منهم نحو البحث عن آليات قانونية قد تعفيهم من تنفيذ التزاماتهم التعاقدية أو تعلق تنفيذها بصفة مؤقتة، وذلك من خلال التمسك بنظرية القوئ القاهرة وكذا نظرية الظروف الطارئة.

ولاشك في أن معالجة هذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة جدا بالنسبة لمستأجري المباني التجارية بفرنسا لا سيما من الجالية الجزائرية، فبعد أن لحقت بهم خسائر كبيرة، انصب اهتمامهم على البحث عن الآليات القانونية التي تحد من الآثار السلبية لجائحة كوفيد 19 والتدابير الحكومية المتخذة للوقاية منها ومواجهتها، لذا جاء هذا المقال من أجل معالجة الآليات القانونية المتاحة في القانون الفرنسي والتي يمكن للمستأجرين التمسك بها قصد التخفيف من تلك الآثار السلبية.

وبالنظر إلى أهمية التجربة الفرنسية في معالجة أثر جائحة كوفيد 19 وعواقبها على الإلتزامات التعاقدية المتعلقة بعقود الإيجار للمباني التجارية، وكذا الحاجة إلى الاستفادة منها، فإن ذلك يدفعنا نحو المعالجة القانونية لهذا الموضوع بفرنسا في الفترة الممتدة من 15 مارس 2020 إلى 15 سبتمبر 2020، وذلك من خلال التساؤل عن مدى فعالية الآليات القانونية المتاحة في حماية المستأجر من الآثار القانونية لجائحة كوفيد 19، وذلك في ضوء القانون والسوابق القضائية الفرنسية؟.

للإجابة عن هذه الإشكالية استخدمنا منهج تحليل الموضوع وكذا المنهج الوصفي كما قسمنا موضوع الورقة البحثية إلى 03 مطالب:

- المطلب الأول: الإجراءات الاستثنائية المتعلقة بإيجار المباني التجارية.
- المطلب الثاني: إشكالية إضفاء وصف القوّة القاهرة على جائحة كوفيد 19.
- المطلب الثالث: نظرية الظروف الطارئة - الحل القانوني المحتمل.

وذلك وفقا لما يحقق الغرض من البحث.

المطلب الأول: الإجراءات القانونية الاستثنائية المتعلقة بإيجار المباني التجارية

الواقع أن السلطات العمومية الفرنسية قد أدركت خطورة الآثار القانونية الناشئة عن وقف الأنشطة التجارية بسبب جائحة كوفيد 19 والإجراءات المتخذة للوقاية منها ومكافحتها³، لذا أقرت تدابير استثنائية مؤقتة للتخفيف من حدتها، وهو ما يتجلى من خلال أحكام القانون رقم 290-2020 المؤرخ في 23 مارس 2020 المتعلق بالطوارئ لمواجهة وباء كوفيد 19 السالف الذكر، وكذا بعض الأوامر والمراسيم المتلاحقة، نتولى شرح أهمها فيما يأتي:

الفرع الأول: تأجيل سداد مبالغ الإيجارات التجارية

تنص المادة 11.1-g-g من القانون رقم 290-2020 المؤرخ في 23 مارس 2020 المتعلق بالطوارئ لمواجهة وباء كوفيد 19، السالف الذكر على ما يأتي:

« g) Permettant de reporter intégralement ou d'étaler le paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels et commerciaux et de renoncer aux pénalités financières et aux suspensions, interruptions ou réductions de fournitures susceptibles d'être appliquées en cas de non-paiement de ces factures, au bénéfice des micro-entreprises [...], dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie »⁴.

في هذا الإطار صدر الأمر رقم 316-2020 المؤرخ في 25 مارس 2020 بشأن دفع الإيجار والغاز والمياه والكهرباء المتعلقة بالمباني المهنية للشركات التي تأثر نشاطها بانتشار وباء كوفيد 19⁵، وبمقتضاه يستفيد الأشخاص الذين يدخلون في نطاق تطبيقه من التدابير التالية⁶:

1- تأجيل سداد إيجار المباني التجارية والمهنية.

أثر كوفيد 19 على التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية "طبقاً للقانون والسوابق القضائية الفرنسية" _____

2- تأجيل سداد الغرامات وفوائد المدفوعات المستحقة.

3- تعليق دفع التعويضات والغرامات الدورية.

4- تعليق تنفيذ الشرط الفاسخ أو البند الجزائي أو أي بند في عقد الإيجار ينص على المصادرة.

5- تعليق تفعيل الضمانات أو الكفالات بسبب عدم سداد الإيجارات المتعلقة بالمباني المهنية والتجارية، أو تأخير سدادها.

يلاحظ أن المادة الأولى من هذا المرسوم قد حددت الأشخاص الذين يستفيدون من أحكامه، حيث يشمل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية التي تمارس نشاطاً اقتصادياً بفرنسا وتخضع لأحكام القانون الخاص، على أن تتوافر فيهم شروط الاستفادة التي أقرها الأمر رقم 2020-317 المؤرخ في 25 مارس 2020 المتعلق باستحداث صندوق دعم الشركات المتضررة بشكل خاص من العواقب الاقتصادية والمالية والاجتماعية لانتشار كوفيد19 والتدابير المتخذة للحد من انتشاره.⁷

تطبيقاً لذلك صدر المرسوم رقم 2020-371 المؤرخ في 30 مارس 2020 المتعلق بصندوق الدعم للشركات المتضررة بشكل خاص من العواقب الاقتصادية والمالية والاجتماعية لانتشار وباء كوفيد19 والتدابير المتخذة للحد من انتشاره، المعدل⁸، حيث تنص المادة الأولى منه أن صندوق الدعم موجه لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ويمارس نشاطاً اقتصادياً بفرنسا تأثر بشكل كبير بالنتائج الاقتصادية والمالية والاجتماعية لانتشار كوفيد19 والتدابير المتخذة لمواجهةها، مع وجوب استيفاء الشروط المقررة، والمتمثلة في ما يأتي:

1- يجب أن لا يكونوا محل تصفية إجبارية في 01 مارس 2020.

2- يتعين أن لا يزيد عدد العاملين بها عن عشرة عمال على الأكثر، بحيث يتم احتساب هذا الحد وفقاً للطرق المنصوص عليها في المادة 1-130.L من قانون الضمان الاجتماعي.

3- أن يبلغ رقم الأعمال المسجل خلال السنة المالية المنقضية أقل من مليون أورو، أما بالنسبة للشركات التي لم تغلق بعد السنة المالية، فإنه يجب أن يكون متوسط رقم الأعمال الشهري خلال الفترة بين تاريخ تأسيس الشركة و29 فيفري 2020 أقل من 83 333 أورو.

4- لما يتم إنشاؤها في شكل جمعية، وخاضعة للضرائب التجارية أو تشغل أجير على الأقل.

5- لا تخضع لسيطرة شركة تجارية بالمعنى المقصود في المادة 3-233.L من القانون التجاري.

في هذا السياق، من المفيد التنويه إلى أن الأمر السابق الذكر لا ينص على إعفاء المستأجرين من سداد الإيجارات والرسوم المستحقة بعد تاريخ انتهاء حالة الطوارئ الصحية، كل ما في الأمر أن المنظم الفرنسي قد مكّنهم من تعليق التزامهم التعاقدية خلال الفترة المحددة بين

12 مارس 2020، وانتهاء أجل الشهرين بعد تاريخ رفع حالة الطوارئ الصحية المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم 2020-290 المؤرخ في 23 مارس 2020 السالف الذكر، وبالتالي لا يوجد ما يحول دون حق المؤجرين في تطبيق الجزاءات وتفعيل الضمانات، إذا لم يف المستأجر بالتزاماته التعاقدية بعد انقضاء هذه الآجال⁹.

لكن على الرغم من أهمية التدابير القانونية التي جاء بها المرسوم رقم 2020-371 السالف الذكر، وتقليص شروط الاستفادة منها بمقتضى التعديلات التي أدخلت عليها والتي كان آخرها المرسوم رقم 2020-252 المؤرخ في 12 ماي 2020 المذكور سابقا، إلا أنها تبدو غير كافية، على اعتبار أنه حصر نطاق تطبيق تلك الإجراءات في المؤسسات الصغيرة "TPE"، التي تأثر نشاطها بجائحة كوفيد19 والتدابير المتخذة لمواجهة¹⁰، الأمر الذي يجعل الغالبية العظمى من الشركات الصغيرة والمتوسطة "PME" تخرج من مجال تطبيقه، علاوة على ذلك يلاحظ أن الفترة المحمية قانونا لا تستغرق إلا فترة الإغلاق دون فترة التعافي، فضلا عن أن آثارها القانونية تتعلق بتأجيل سداد الإيجارات دون إلغائها.

الفرع الثاني: تعليق مواعيد سداد مبالغ الإيجارات التجارية

علاوة عن الأمر رقم 2020-316 السالف الذكر، صدر المرسوم رقم 2020-306 المؤرخ في 25 مارس 2020، المتعلق بتمديد المواعيد النهائية المنتهية خلال فترة الطوارئ الصحية¹¹، حيث ينص على تعليق تنفيذ الجزاءات المترتبة عن عدم الوفاء بالإلتزامات التعاقدية، وذلك بصريح المادة الرابعة منه، حيث تشير إلى تعليق سريان مدفوعات الغرامات الدورية، والبنود الجزائية وشروط الضخ وكذا البنود التي تنص على المصادرة عندما يكون الغرض منها هو المعاقبة عن عدم تنفيذ الإلتزام، وذلك لفترة تصل إلى شهر واحد ابتداء من تاريخ انتهاء حالة الطوارئ الصحية المقرر في 24 جوان 2020، وإذا كانت هذه المادة تحدد فترة محمية قانونا، طالما تمنع المؤجر من توقيع الجزاءات عن عدم وفاء المستأجر بالتزامه التعاقدية¹²، إلا أنها لا تحول دون تفعيله للضمانات أو الكفالات المنصوص عليها في عقد الإيجار متى رفض وتراخى في سداد الإيجارات والرسوم المتعلقة بالمباني المهنية والتجارية.

على أية حال، يستفاد من نص المادة الرابعة المذكورة أعلاه، أن تطبيقها يشمل جميع الشركات وليس الشركات الصغيرة فقط، كما أنها تعلق توقيع الجزاءات التعاقدية بصفة مؤقتة ولا تلغيها مطلقا، وعلى الرغم من أهميتها إلا أن الغالبية العظمى من المستأجرين طالبوا بتمديد الآجال المنصوص عليها من أجل تمكين المدين من الوفاء بالتزاماته التعاقدية خلال فترة معقولة، على اعتبار أنه حتى بعد انتهاء الفترة المحمية قانونا سيعجز بعض المدينين عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية في الآجال المحددة، وذلك بسبب الصعوبات المترتبة عن الحظر الصحي.

أثر كوفيد 19 على التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية "طبقاً للقانون والسوابق القضائية الفرنسية" _____

تبعاً لذلك تم إقرار الأمر رقم 2020-427 المؤرخ 15 أبريل 2020¹³، حيث جاء من أجل مراجعة الأحكام المتعلقة بالمواعيد النهائية للتعامل مع وباء كوفيد19 المتضمنة في صلب الأمر رقم 2020-306 المؤرخ في 25 مارس 2020 السابق الذكر، وذلك فيما يتعلق بتمديد المواعيد خلال فترة الطوارئ الصحية وتكييف التدابير خلال الفترة نفسها، وفي هذا الإطار نص هذا الأمر على آلية أخرى لتأجيل المواعيد النهائية وتواريخ انتهاء الصلاحية التي تحدد "الفترة المحمية قانونياً" من 12 مارس 2020 حتى انتهاء فترة شهر واحد ابتداءً من تاريخ انتهاء فترة الطوارئ الصحية.

لقد جاء في المادة الرابعة من هذا الأمر ما يأتي:

«Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée»¹⁴.

بموجب هذا النص يكون المنظم الفرنسي قد عدل المادة الرابعة من الأمر رقم 2020-306 عندما نصت على تمديد آجال الوفاء بالالتزام بعد انقضاء فترة الطوارئ الصحية، بحيث يصبح على عاتق المستأجر التزام سداد القيمة الإيجارية في نهاية فترة تبدأ من نهاية الشهر التالي لتاريخ انتهاء حالة الطوارئ الصحية المحددة بتاريخ منتصف ليلة 23 جوان 2020، وما يساوي الوقت المنقضي بين 12 مارس 2020، أو تاريخ ميلاد الالتزام إذا كان بعد 12 مارس 2020 من جهة وبين التاريخ الذي كان يجب أن يتم فيه من جهة ثانية¹⁵.

وفقاً لذلك إذا أبرم عقد إيجار تجاري يحدد تاريخ الوفاء بالأجر في 31 مارس 2020، ويتضمن شرطاً فاسخاً كجزاء عن التخلف عن سداد القيمة الإيجارية خلال شهر من تاريخ الإعذار، فإذا لم يَفِ المستأجر بالتزامه في 31 مارس 2020، وتم إعذاره بشكل صحيح يوم 15 أبريل 2020، فإن الشرط الفاسخ يرتب آثاره إذا لم يسدد المستأجر مبالغ الإيجار يوم 15 ماي 2020، لكن بتطبيق المادة الرابعة أعلاه، يعلق سريان الشرط الجزائي الوارد في العقد إلى تاريخ 09 أوت 2020، أي بعد 45 يوماً من تاريخ رفع الحظر الصحي المحدد في 24 جوان 2020، على اعتبار أن هذه المدة هي الفترة التي تفصل بين تاريخ الاستحقاق (01 أبريل 2020)، والتاريخ الذي كان يجب أن يسري فيه شرط فسخ العقد بين الأطراف (15 ماي 2020).

المطلب الثاني: إشكالية إضفاء وصف القوة القاهرة على جانحة كوفيد 19

الواقع أن القوّة القاهرة هي وسيلة قانونية يستخدمها الطرف المتعثر في العقد، من أجل إعفائه من تحمل تبعات عدم الوفاء بالتزامه التعاقدية في حالة إعتراض القاضي بوجودها¹⁶، ولإحاطة بالمسألة من الأهمية بمكان الرجوع إلى الأساس القانوني للتمسك بها (الفرع الأول).

ثم بحث موقف القضاء الفرنسي من المسألة على ضوء السوابق القضائية المتعلقة بالأوبئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأساس القانوني لتكريس نظرية القوة القاهرة في القانون الفرنسي

بتفحص أحكام القانون الفرنسي، يتضح أن المشرع الفرنسي قد كرس نظرية القوة القاهرة في صلب القانون المدني¹⁷، وقد عرفها إثر إصلاح هذا القانون سنة 2016¹⁸، الأمر الذي من شأنه أن يمكن المتعاقدين ومن باب أولى المستأجر، من تقديم طلب الإعفاء من سداد القيمة الإيجارية أو تأخيرها أو فسخ عقد الإيجار عند الإقتضاء، وذلك إذا توافرت الشروط المحددة على سبيل الحصر في نص المادة 1218 من القانون المدني الفرنسي، حيث جاء فيها أن القوة القاهرة تتحقق عندما يمتنع على المدين تنفيذ التزامه نتيجة حادث خارج عن سيطرته، ولم يكن بالإمكان على نحو معقول، توقعه عند إبرام العقد، ولم يكن من الممكن تجنب آثاره باتخاذ التدابير المناسبة، وبالتالي فإن اعتبار جائحة كوفيد19 قوة قاهرة يستوجب توافر(03) شروط مجتمعة، نتولى شرحها فيما يأتي:

أولاً - استحالة تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدية نتيجة حادث خارج عن سيطرته:

بالتالي لا يكفي أن تجعل جائحة كوفيد19 من أداء الإلتزام أكثر صعوبة أو أكثر تكلفة، وإنما يتعين على المستأجر إثبات أنها تمنع تنفيذ العقد بصورة مطلقة¹⁹، وذلك من خلال تأثيرها المباشر على نشاطه التجاري، والذي يتجلى في توقف مبيعاته وتراجع موارده المالية، الأمر الذي يبرر استحالة الوفاء بالقيمة الإيجارية في تاريخ الإستحقاق المحدد بعقد الإيجار. من المفيد الإشارة إلى أن هذا الشرط يتحقق كأصل عام في الحالات التي يكون معها تنفيذ الإلتزام التعاقدية مستحيلا من الناحية المادية فقط، وهذا ما يستشف من حكم محكمة النقض الفرنسية المؤرخ في 16 سبتمبر 2014، بمناسبة نظرها في القضية رقم 13-20306، حيث يستفاد من هذا الحكم²⁰ أنه لا يمكن تبرئة المدين بالتزام تعاقدية يكون محله مبلغا غير مستوف من المال عن طريق الاحتجاج بحالة القوة القاهرة، وبالتالي فإنه لا يدخل في مجال تطبيق هذه الأخيرة الحالات التي يكون فيها الوفاء بالإلتزام التعاقدية مستحيلا من الناحية المالية.

الملاحظ أن محكمة إستئناف باريس قد سلكت المسلك ذاته في حكمها الصادر بتاريخ 17 مارس 2016، بمناسبة فصلها في القضية رقم 04263/15، ومن خلال حيثيات الحكم يبدو أن شركة *SARL HOLDING SAVANA* قد طلبت تأخير سداد ديونها المستحقة لـ *URSSAF*، وذلك بسبب انخفاض النقد لديها بفعل القوة القاهرة المرتبطة بفيروس إيبولا *virus EBOLA* الذي انتشر في غرب إفريقيا ابتداء من ديسمبر 2013، والذي لا يمكن التنبؤ به ومقاومته حسب

أثر كوفيد 19 على إلزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية "طبقا للقانون والسوابق القضائية الفرنسية" _____

ادعائها، لكن المحكمة أقرت أنه حتى ولو اعتبر هذا الفيروس قوة قاهرة، إلا أن ذلك لا يبرر عدم الوفاء بديونها الماثية²¹.

ثانيا - أن لا يكون هذا الحادث متوقعا وقت إبرام العقد:

يقصد بهذا الشرط عدم القدرة على التنبؤ بالحادث الذي يحول دون تنفيذ الإلتزام التعاقدى، وفي هذا الإطار يتم تقييم عدم القدرة على التنبؤ بالحادث الموصوف بالقوة القاهرة يوم إبرام العقد²²، الأمر الذي يثير التساؤل عن التاريخ الذي ينتفي معه تحقق شرط عدم التنبؤ بكوفيد19. بالرجوع إلى بعض السوابق القضائية، ولاسيما ما أقرته محكمة الإستئناف في مدينة بيزانسون الفرنسية في حكمها المؤرخ في 08 جانفي 2014، بمناسبة فصلها في القضية رقم 002291/12، حيث اعتبر قضاتها²³ أن وباء الأنفلونزا H1N1، لا يشكل قوة قاهرة لاقتضاء شرط عدم القدرة على التنبؤ به، طالما تم الإعلان عنه على نطاق واسع، الأمر الذي يفهم منه أنه لا يلزم لاعتبار الحادث ممكن التنبؤ؛ علم المدين به إذا كان لا يخفى على رجل حريص ومتبصر، لأن عدم إمكان التوقع اللازم لإضفاء وصف القوة القاهرة على الحادث يكون نسبيا حسب ما يفهم من عبارة « *raisonnablement prévu* » الواردة في الشق الثاني من المادة 1228 السالفة الذكر، وبالتالي يكفي أن تشير الملاحظات المتعلقة بالزمان والمكان والظروف إلى احتمال حصوله، مع ملاحظة أنه كثيرا ما يتوافر في الجوائح شرط عدم التوقع²⁴.

ثالثا - أن لا يمكن تجنب آثار الحادث غير المتوقع باتخاذ التدابير المناسبة:

يتجلى ذلك من خلال عدم القدرة على المقاومة، وفي هذا الصدد يثار النقاش اليوم بفرنسا حول ما إذا كانت جائحة كوفيد19 غير قابلة للمقاومة في وقوعها الاحتملي أو في آثارها التي لا يمكن التغلب عليها. الواقع أنه من الوجهة القضائية أقر حكم محكمة الإستئناف بنانسي المؤرخ في 22 نوفمبر 2010، بمناسبة فصلها في القضية رقم 00003/09، أن وباء حمى الضنك 'l'épidémie de dengue' لا يشكل قوة قاهرة، لأنه يمكن مقاومته عن طريق تدابير الوقاية الصحية، كما أن ضرره ليس جسيما بما فيه الكفاية²⁵. وهو المبرر ذاته الذي أخذ به قضاء المحكمة الابتدائية الكبرى في باريس بتاريخ 29 جويلية 2006، في القضية رقم 11-03-000869، عندما رفضوا طلب إلغاء رحلة إلى تايلاند بدعوى انتشار وباء السارس SARS، على اعتبار أن المخاطر الصحية لهذا الوباء لم تكن كبيرة في تايلاند، ولا يمكن التسليم بأن السفر إلى هذا البلد كان مستحيلا بسببه²⁶.

على الرغم من عدم إصدار المحاكم الفرنسية لأحكام تتعلق بجائحة كوفيد19 في المسائل التعاقدية، إلا أن البعض يرجح استجماعها لشروط القوة القاهرة بالمفهوم الوارد في المادة 1128²⁷، وبدورنا نعتقد أن تقييم القضاء لدى استحالة وفاء المستأجرين بالتزاماتهم

سيكون صارما، لاسيما فيما يتعلق بالمباني التجارية التي لم يشملها قرار الغلق، حيث يكون في وسع مستأجريها بدل العناية وعدم التوقف عن ممارسة نشاطهم مع اتخاذ التدابير الوقائية اللازمة للتغلب على الجائحة، كما أنه لا يوجد ما يحول دون مقاومتها من طرف المستأجرين الذين غلقت محلاتهم من خلال تدابير بديلة تؤمن استمرار نشاطهم²⁸ مثل التسوق الإلكتروني والبيع بالتوصيل، وفي هذا المعنى قضت محكمة الاستئناف في تولوز بمقتضى حكمها المؤرخ في 03 أكتوبر 2019، بمناسبة فصلها في القضية رقم 01579/19، أن وباء أنفلونزا الطيور لا يشكل حادثا قاهرا يمكن التذرع به لتبرير عدم دفع بدل الإيجار.²⁹

يترتب عن الإقرار لكوفيد19 بوصف القوة القاهرة، إستفادة المستأجر من تعليق تنفيذ التزامه المستحق أو فسخ العقد لاستحالة التنفيذ، وذلك طبقا لمقتضيات المادة 1128 أعلاه، على أنه ينبغي التمييز بين حالتين³⁰ :

1- حالة الإستحالة المؤقتة لتنفيذ الإلتزام التعاقدي؛

تتحقق هذه الحالة إذا كانت جائحة كوفيد19 تحول دون سداد القيمة الإيجارية في الميعاد المتفق عليه، ما لم يكن التأخر الناجم عنها مبررا لفسخ العقد، حيث يتم تعليق تنفيذ الإلتزام ولا يتحمل المستأجر أية مسؤولية عن تأخير الوفاء بدينه، لكن تعليق تنفيذ الإلتزام لا يعني انقضاء إلتزام المدين، بل يتعين عليه الوفاء به فور زوال جائحة كوفيد19، تحت طائلة تحمل تبعة الإخلال بالإلتزام التعاقدي.

2- حالة الإستحالة الدائمة لتنفيذ الإلتزام التعاقدي؛

من المتصور أن يستمر الحادث الذي يشكل قوة قاهرة لفترة طويلة من الزمن، الأمر الذي يؤدي إلى جعل سداد المستأجر للقيمة الإيجارية مستحيلا بصفة دائمة، وحتى لا يبقى تنفيذ هذا الإلتزام معلقا، فقد أقر المشرع الفرنسي فسخ العقد بقوة القانون، وبذلك يبرأ الأطراف من إلتزاماتهم التعاقدية³¹ طبقا للشروط المنصوص عليها في المادتين 1351 و1-1351 من القانون المدني الفرنسي.

الفرع الثاني: اتجاهات القضاء الفرنسي بشأن المسألة

يستشف من الإجتهاد القضائي الذي أقرته الجمعية العامة لمحكمة النقض الفرنسية في حكمها الصادر بتاريخ 14 أفريل 2006، في القضية رقم 04-18902³² أنه يتعين توافر (03) شروط مجتمعة لاعتبار الحادث قوة قاهرة في المسائل التعاقدية، ويتعلق الأمر في هذا الصدد بوجود منع المدين من تقديم أو القيام بما كان ملزما به، أو فعل كان محظورا عليه وعدم إمكان التنبؤ بالحادث وقت إبرام العقد وكذا عدم القدرة على مقاومة الحادث بما يجعل تنفيذ الإلتزام التعاقدي مستحيلا. لكن التساؤل المثير، ينصب حول ما إذا كان يمكن أن تأخذ الأوبئة

أثر كوفيد 19 على إلزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية "طبقاً للقانون والسوابق القضائية الفرنسية" _____

وصف القوّة القاهرة في مجال الإلتزامات التعاقدية، حتى نتمكن من الاستفادة من السوابق القضائية المتعلقة بها وإسقاطها على كوفيد19 لتتضح الرؤية بشأنه.

أولاً - رفض المحاكم الإعتراف بتوافر وصف القوّة القاهرة في بعض الأوبئة:

لقد رفضت بعض المحاكم الفرنسية الإعتراف بوصف القوّة القاهرة في الكثير من القضايا التي تمسك أصحابها بها، وذلك ما يتجلى من خلال الأحكام القضائية التالية:

1- حكم محكمة إستئناف باريس المؤرخ في 25 سبتمبر 1998:

يستخلص من حيثيات هذه القضية، أن محكمة الإستئناف بباريس قد أيدت الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية، وهو ما يتجلى من خلال رفض الطلب الذي تقدم به زبائن وكالة سفر والمتضمن إلغاء العقد المتعلق برحلة بحرية حول العالم توفرها لهم الوكالة، وكذا استرداد الثمن المدفوع للحجز، وذلك بسبب الإعلان عن انتشار وباء الطاعون في منطقة بالقرب من محطة بحرية مخطط التوقف فيها أثناء رحلتهم³³.

في هذا الإطار، اعتبر قضاة المحكمة أن وباء الطاعون لم يكن شديداً بما فيه الكفاية، وعلاوة على ذلك لم تصدر تعليمات لشركات الطيران أو وكالات السفر توصي بتجنب المنطقة المعنية، كما أنه يمكن ضمان الحماية من خطر العدوى عن طريق العلاج بالمضادات الحيوية الوقائية، ومرافقة الطبيب للمسافرين خلال الرحلة، الأمر الذي يترتب عنه تخلف شرط عدم المقاومة وبالتالي انتفاء وصف القوّة القاهرة عن هذا الوباء في قضية الحال³⁴. وبهذا المعنى يمكن لجائحة كوفيد19 أن تأخذ وصف القوّة القاهرة، وذلك بالنظر إلى شدتها، والتحذيرات العالمية من خطرها، فضلاً عن عدم إمكانية مقاومتها لانعدام اللقاحات أو الأدوية العلاجية.

2- حكم محكمة إستئناف نانسي المؤرخ في 22 نوفمبر 2010:

يتضح من خلال حيثيات هذه القضية، أن ممثل إحدى العيادات قد تقدم بطلب فسخ العقد المبرم مع شركة توفر رحلة إلى جزيرة مارتينيك الفرنسية في الفترة من 25 أكتوبر 2007 إلى 01 نوفمبر 2007، وعلاوة على ذلك طالب باسترداد المبلغ المدفوع، وذلك على أساس القوّة القاهرة التي سببها انتشار حمى الضنك في هذه الجزيرة، إلا أن قضاة محكمة الإستئناف أيدوا حكم المحكمة الابتدائية عندما أقرّوا أن وباء حمى الضنك *L'épidémie de Dengue* لا يشكل قوّة قاهرة في القضية المطروحة أمامهم، وذلك لاعتبارين أساسيين، يتمثل أولهما في تخلف شرط عدم التنبؤ بالوباء، لأنه انتشر بانتظام منذ نهاية الثمانينيات، وله طابع متكرر وليس جديد. أما الإعتبار الثاني فيتعلق بانتفاء شرط عدم القدرة على المقاومة، ذلك أن هذا الوباء يمكن الوقاية منه والتغلب عليه³⁵.

3- حكم محكمة إستئناف باس ثار المؤرخ في 17 ديسمبر 2018؛

يبدو من خلال حيثياته أن قضاة المحكمة لم يمنحوا فيروس التشيكونغونيا *Virus Chikungunya* وصف القوة القاهرة، الأمر الذي لا يعفي صاحب الفندق من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وذلك لانتفاء شرط عدم القدرة على التنبؤ، وكذا شرط عدم المقاومة، فقد أقروا أنه على الرغم من خصائص هذا الفيروس وانتشاره في منطقة *L'arc Antillais*، إلا أنه لا يمكن إعتباره ذات طبيعة تحول دون التنبؤ به أو التغلب عليه، لأنه في جميع الحالات، يمكن التغلب على هذا المرض من خلال استخدام مسكنات الألم، ويمكن للفندق تقديم خدماته خلال هذه الفترة، وبهذه المثابة يختلف هذا الوباء عن جائحة كوفيد19، لأنه لا يمكن التغلب عليها في ظل عدم توفر الأدوية اللازمة للوقاية منها أو معالجتها عند الاقتضاء³⁶.

ثانياً - إقرار المحاكم وصف القوة القاهرة في بعض الأوبئة؛

فضلا عن رفض بعض المحاكم الفرنسية الاعتراف بوصف القوة القاهرة لبعض الأوبئة، توجد بعض السوابق القضائية التي تؤكد اعتراف بعض المحاكم بوصف القوة القاهرة لبعض الأوبئة، وهو ما نتولى بيانه فيما يأتي؛

1- حكم محكمة أجان، المؤرخ في 21 جانفي 1993؛

على خلاف الأحكام القضائية السابق الإشارة إليها، اتخذ قضاة محكمة أجان مسلكا آخر، بشأن وباء البروسيل البقري (أو ما يسمى بالحمى المالطية) *Brucellose Bovine*، وهذا ما يتجلى من مضمون الحكم المؤرخ في 21 جانفي 1993 بمناسبة فصلها في القضية رقم 1993-040559، حيث أقر قضاة المحكمة أن هذا الوباء يستجمع شروط القوة القاهرة، لأنه ينطوي على خطوره كبيره وشديد العدوى، حيث ينتشر عن طريق أي ناقل بما فيها لدغات الحشرات أو جسم الإنسان، كما يصعب تشخيصه الأمر الذي يؤخر اكتشافه، وعلاوة على ذلك لا يمكن التنبؤ به³⁷. اللافت أن كل الإعتبارات التي اعتمد عليها القضاة في إقرار وصف القوة القاهرة على هذا الوباء تتوافر في جائحة كوفيد19.

2- حكم محكمة إستئناف إكس أونبروفانس المؤرخ في 03 ماي 2006؛

علاوة عن الحكم القضائي الصادر عن محكمة إستئناف أجان السابق الإشارة إليه، اعترف القضاء الفرنسي بالقوة القاهرة في فيروس آخر يتمثل في أنفلونزا المعدة المعروف أيضا بالتهاب المعدة والأمعاء *Gastro-entérite*، وهذا ما يتجلى من خلال ما جاء في الحكم الصادر عن محكمة إيكس أون بروفانس بتاريخ 03 ماي 2006، وذلك بمناسبة فصلها في القضية رقم 2006-306944، إذ بمقتضاه أيد قضاة المحكمة الإبتدائية عندما أقروا إعفاء فندق وكالة سفر من المسؤولية عن إغلاق نادي للأطفال وإصابة زبوينين بسبب وباء الإلتهاب المعوي

أثر كوفيد 19 على التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية "طبقاً للقانون والسوابق القضائية الفرنسية" _____

المعدي، وذلك على أساس توافر شروط القوّة القاهرة، على اعتبار أنه لا يمكن لصاحب الفندق ووكالة السفر التنبؤ بالحجم الذي كان سيتخذه الوباء في المنطقة³⁸. وهكذا يبدو ويحق أن القضاء قد اعتمدوا على الحدّ غير المتوقعة للوباء للإعتراف له بوصف القوّة القاهرة، ولعله من المنطق القانوني أن ينطبق هذا الحكم على جائحة كوفيد19.

3- حكم محكمة إستئناف كولمار المؤرخ في 12 مارس 2020؛

تتلخص حيثيات هذه القضية في عدم قدره شخص أجنبي محل اعتقال إداري لدى CRA بمدينة Geispolsheim الفرنسية على الحضور إلى جلسة محاكمته بمحكمة الإستئناف بكونار، وقد برر قضاء المحكمة غياب المعني عن جلسة المحاكمة بالظروف الاستثنائية التي أدت إلى قوّة القاهرة، كونها خارجية، ولا يمكن التنبؤ بها، كما أنها لا تقاوم بالنظر إلى المهلة الزمنية المفروضة للحكم، خاصة أنه خلال هذه الفترة لن يكون من الممكن ضمان عدم وجود خطر العدوى وأنه يتعذر على المعني حضور الجلسة بسبب وضعه تحت الحجر الصحي، كما أن مركز الاحتجاز الذي يوجد فيه يفقد للمعدات التي تسمح بسماعه عبر تقنية المحادثة المرئية عن بعد³⁹.

على الرغم من أن هذا الحكم لا يحسم مسألة وصف جائحة كوفيد19 بأنها قوّة القاهرة في المسائل التعاقدية، شأنه شأن تصريح وزير الاقتصاد والمالية الفرنسي المؤرخ في 28 فيفري 2020 عندما اعتبرها حالة قوّة القاهرة في مجال الطلبات العمومية، إلا أن البعض يعتقد إمكانية إضفاء المحاكم الفرنسية لوصف القوّة القاهرة على هذه الجائحة بشأن بعض العقود، وذلك بالنظر إلى سرعة انتشارها وحجم الصعوبات التي يواجهها المتعاقدين، والنتائج الجسيمة والمقاتلة لها، وكذا التدابير الإحترازية الصارمة التي اتخذتها الجهات الحكومية لمواجهة⁴⁰.

المطلب الثالث: نظرية الظروف الطارئة- الحل القانوني المحتمل

قد لا تنطبق شروط القوّة القاهرة في جائحة كوفيد19 بالنسبة لبعض عقود الإيجار التجاري، أو يتم استبعادها أو تقييدها بموجب العقد، الأمر الذي يتطلب البحث عن مسلك قانوني آخر يمكن المستأجرين من إعادة التوازن العقدي. بالرجوع إلى القانون الفرنسي يبدو أنه قد كرس نظرية الظروف الطارئة سنة 2016 (الفرع الأول)، وهو ما يجرنا إلى بحث ما إذا كان يمكن التمسك بجائحة كوفيد 19، والإجراءات المتخذة لمواجهةها في إطار هذه النظرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عن إنطباق مفهوم الظروف الطارئ على جائحة كوفيد 19

الواقع أن البحث عن مدى إنطباق مفهوم الظروف الطارئ على جائحة كوفيد 19، يتطلب من باب أولى تأصيل مدلوله (أولا)، ثم الإحاطة بشروطه بقصد إسقاط هذه الجائحة عليها (ثانيا).

أولا - الحاجة لتأصيل مدلول الظروف الطارئ:

لقد تعرضت نظرية الظروف الطارئة في مجال الإنترامات التعاقدية في المواد المدنية والتجارية في بداياتها الأولى إلى رفض ثم تردد من طرف القضاء العدلي الفرنسي والمشرع، وذلك تأسيسا على القوّة الملزمة للعقد⁴¹، فبالرجوع إلى السوابق القضائية لحكمة النقض، ولاسيما حكمها الشهير *l'arrêt Canal de Craponne* المؤرخ في 06 مارس 1876⁴²، يبدو أنها قد رفضت بشكل قطعي تطبيق نظرية الظروف الطارئة، وهو الموقف ذاته الذي اتخذته المشرع الفرنسي آنذاك بشأن المسألة⁴³، إلى أن قطع المرسوم رقم 131-2016 المتعلق بتعديل قانون العقود والأحكام العامة للإنترامات والإثبات المؤرخ في 10 فيفري 2016⁴⁴ الشك باليقين بتكريسه لها، باعتبارها آلية قانونية تسمح بتحقيق العدالة العقدية، من خلال مواجهة الإختلالات التعاقدية التي تنشأ أثناء تنفيذ العقد، وهو ما تجسده في نص المادة 1195 منه، حيث جاءت بمفهوم جديد لم يكن موجودا منذ صياغة هذا القانون سنة 1804.

ولاشك في أن تطبيقات هذه النظرية متعددة، ومن بينها عقود الإيجار باعتبارها من العقود الملزمة لجانبيين والمتراخية زمنيا في تنفيذها⁴⁵، حيث يكون محلها الإنترامع بالعين المؤجره لمدّة معينة فلا يتعاصر وقت انعقادها ووقت تنفيذها، وإنما يستغرق هذا الأخير مدّة من الزمن، الأمر الذي يجعلها عرضة لتأثير ظروف لم يكن في الوسع توقعها وقت إبرام العقد⁴⁶، تؤدي إلى الإخلال باقتصادياته وتجعل تنفيذ المتعاقد المدين لالتزامه التعاقدية مرهقا لكنه غير مستحيل، مما يتطلب رد الإنترامع المرهق إلى الحد المعقول مع الإستمرار في تنفيذ العقد دون تعليقه⁴⁷.

تنص المادة 1/1195 من القانون المدني الفرنسي على أنه في حالة تغير الظروف بشكل غير متوقع عند إبرام العقد، وأصبح التنفيذ باهظ الكلفة بالنسبة لأحد الأطراف، الذي لم يقبل تحمل تبعه هذا التغير، فإنه يمكن لصاحب الشأن أن يطلب من المتعاقد معه إعادة التفاوض على العقد⁴⁸، وبالرجوع إلى ما يحصل في الوقت الراهن بفعل جائحة كوفيد 19، وكذا التدابير الإحترازية المتعلقة بالوقاية منه ومكافحته، يتضح أنه يمكن للمستأجرين الإستفادة من نص هذه المادة للمطالبة بمراجعة عقود الإيجار بصفة مؤقتة، بما يتيح لهم تجاوز إنعكاسات هذه الكارثة⁴⁹.

أثر كوفيد 19 على إلزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية "طبقاً للقانون والسوابق القضائية الفرنسية" _____

تأسيساً على ذلك، يمكن للمستأجر تقديم طلب مراجعة عقد الإيجار متى أصبحت القيمة الإيجارية المحددة في العقد مكلفة بشكل مضطرب وتوافرت الشروط الأخرى المطلوبة لقيام الظرف الطارئ، ونعتقد في هذا الإطار أن جائحة كوفيد19 والإجراءات الاحترازية الحكومية المتخذة لمواجهةها، قد أثرت على التوازن العقدي لغالبية عقود إيجار المباني التجارية، وليس هناك شك في أن عدد معتبر من التجار يتحملون اليوم إلزاماتهم التعاقدية بشكل مكلف جداً.

ثانياً - مدى استجماع جائحة كوفيد19 لشروط الظرف الطارئ؛

يستفاد من نص المادة 1195 من القانون المدني الفرنسي، أن إضفاء وصف الظرف الطارئ على حادث أدى إلى الإخلال بالالتزامات التعاقدية، يتطلب توافر 03 شروط مجتمعة، تتمثل في ما يلي:

1- يجب أن يحصل تغير في الظروف تكون غير متوقعة وقت إبرام العقد؛

لم يحدد المشرع الفرنسي حالات الظرف الطارئ، الأمر الذي يفهم منه أنه يشمل أي حادث يؤدي إلى الإخلال باقتصاديات العقد، يكفي فقط أن تكون له صلة بالعقد، ومن المتصور أن يحصل هذا التغيير بسبب ظروف صحية أو تجارية أو مالية أو قانونية أو سياسية⁵⁰، ولاشك في أن الأوبئة⁵¹ بما فيها جائحة كوفيد19 وكذا التدابير التشريعية المتخذة لمواجهةها تكون قادرة على تغيير الظروف⁵² بمفهوم المادة 1195 أعلاه، وعلى أية حال يتعين أن يكون هذا الظرف غير متوقع وقت إبرام العقد⁵³، فإذا كان في وسع الرجل العادي التنبؤ به فإن ذلك يحول دون التمسك بالظرف الطارئ⁵⁴. لا تفتوتنا الإشارة إلى أنه يتعين التمييز بين عقود الإيجار التجاري المبرمة قبل تاريخ الإعلان الرسمي لأول مرّة عن إجراءات مواجهة جائحة كوفيد19 بفرنسا بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 2020، المتضمن مختلف التدابير المتعلقة بمكافحة انتشار فيروس كوفيد19، وبين العقود المبرمة بعد 10 مارس 2020.

من المنطق القانوني السليم أن يتوفر شرط عدم التوقع في الطائفة الأولى من العقود ويتخلف في الطائفة الثانية. وفضلاً عن ذلك من المفيد التنويه إلى أن إضفاء وصف الظرف الطارئ على كوفيد19 بالمفهوم الوارد في المادة 1195 أعلاه، يمكن أن ينطبق فقط على جميع عقود الإيجار التي تم إبرامها أو تجديدها بعد دخول هذا النص حيز التنفيذ ابتداء من 01 أكتوبر 2016، بمفهوم المخالفة تخرج عن نطاق تطبيقها العقود المبرمة قبل هذا التاريخ.

2- يجب أن يجعل تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزامه مكلف بشكل مضطرب؛

يفهم من هذا الشرط أنه لا يكفي أن يقدم المستأجر المتعثر طلب مراجعة العقد على أساس الظرف الطارئ "جائحة كوفيد19" بمجرد الزيادة في أعباء تنفيذه، أو إنخفاض مقابليها،

وإنما يتعين أن يثبت أن الوفاء بالتزامه قد أصبح مكلفا بشكل مضطرب⁵⁵ ، وذلك بتقديم الوثائق المالية أو المحاسبية أو تقارير الخبرة التي تؤكد جسامته الإخلال الذي طرأ على اقتصاديات العقد، بسبب الجائحة والتدابير الاحترازية الحكومية.

اللافت في هذا الإطار أن تعبير *excessivement onéreuse* ، الذي استخدمه المشرع، قد جاء فضفاضا، على اعتبار أنه لم يوضح المعيار الذي يتم من خلاله تحديد درجة وأهمية الظرف الطارئ في الإخلال باقتصاديات العقد، الأمر الذي يجرنا إلى انتظار المعايير التي يضعها القضاء، حيث تكون لهم السلطة التقديرية الواسعة في إقرار هذا الوصف في كل قضية على حدة.

بالرجوع إلى بعض السوابق القضائية، ولاسيما حكم محكمة النقض الفرنسية المؤرخ في 12 فيفري 2015، بمناسبة فصلها في القضية رقم 12-29.550، يبدو أن قضاتها قد استبعدوا وصف الظرف الطارئ على عقد تضمن هذا البند، كون أن الشركة المدعية لم تقدم أدلة على ظرف أدى إلى تغير "جوهري" يبرر تفعيل شرط المشقة، حتى لو كانت الشركة المذكورة قد أصدرت خطابات من مورديها تعلن عن ارتفاع في الأسعار من 4 في المائة إلى 16 في المائة، مما أدى إلى انخفاض هامش الربح الإجمالي إلى ما يزيد عن نسبة 58 في المائة⁵⁶.

3- رفض الطرف المتضرر تحمل مخاطر التغير في الظروف؛

بمفهوم المخالفة يمكن للطرف المتضرر من الظرف الطارئ "الموافقة" الصريحة أو الضمنية على تحمل تبعه إختلال اقتصاديات العقد، وبالتالي استبعاد تطبيق نص المادة 1195 التي تتيح له حق طلب مراجعة العقد في حالة ما إذا أصبح تنفيذ التزامه التعاقدى مكلف بشكل مضطرب له، وبهذا المعنى نستنتج أن هذا النص قاعدة مكملة لا يعتبرها المشرع الفرنسي من النظام العام، وتبعا لذلك يجوز للمتعاقدين الإتفاق على مخالفتها، وهذا ما وضحه التقرير المقدم لرئيس الجمهورية الفرنسية بشأن إصلاح قانون العقود والأحكام العامة للالتزامات والإثبات، المؤرخ في 10 فيفري 2016⁵⁷.

على أية حال، يمكن للمستأجرين الذين يواجهون صعوبات بسبب جائحة كوفيد19، تتعلق بالوفاء بالتزامهم التعاقدى الرئيسي المتمثل في سداد القيمة الإيجارية، ولكن لا تتوافر فيهم شروط القوة القاهرة، التمسك بنظرية الظروف الطارئة باعتبارها الآلية القانونية التي يمكن أن توفر لهم حماية أكبر، طالما يكفي لإعمالها أن يصبح تنفيذ الإلتزام التعاقدى مكلفا بشكل مضطرب وليس مستحيلا.

الفرع الثاني: أثر اعتبار كوفيد 19 ظرف طارئ في ضوء أحكام القانون الفرنسي

لا شك في أن الظرف الطارئ يشترك مع القوة القاهرة في عدم القدرة على التنبؤ بالحدث وقت إبرام العقد، إلا أنهما يختلفان من حيث أثر كل منهما، على اعتبار أن القوة القاهرة تجعل تنفيذ الإلتزام التعاقدي مستحيلا، بينما يمكن للمتعاقد المرهق بسبب ظرف طارئ الوفاء بالتزامه، وهو ما أقرته المادة 1195 أعلاه، حيث أشارت إلى حقه في طلب مراجعة العقد إتفاقيا (أولا) أو قضائيا (ثانيا).

أولا - طلب إعادة التفاوض على العقد:

مبدئيا من الأهمية بمكان التأكيد أن أحكام القانون التجاري الفرنسي المتعلقة بالإيجار التجاري، قد أقرت حق أطراف عقد الإيجار التجاري في طلب مراجعة القيمة الإيجارية، وهذا بصريح نص المادة 37-145.L منه⁵⁸، حيث بمقتضاها يمكن للمستأجرين الذين تضرروا بسبب جائحة كوفيد 19 طلب مراجعة عقد الإيجار التجاري، شريطة مرور مدة 03 سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر، أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد، حسب ما تشير إليه المادة 38-145.L من القانون التجاري، فلا مرأى في أن انعكاسات هذه الجائحة وكذا الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها الجهات الحكومية قد أثرت بشكل واضح على القيمة الإيجارية لعقد إيجار تجاري، ولاسيما ما يتعلق بالعناصر التجارية *les facteurs locaux de commercialité* حسب التعبير الوارد في المادة 33-145.L من القانون التجاري المتعلقة بمعايير تحديد قيمتها⁵⁹، في ظل تراجع عدد الزبائن وتوقف وسائل النقل وتعليق الكثير من الأنشطة.

مع ملاحظة أن الإستفادة من حكم المادة 37-145.L السابق الإشارة إليها، يتوقف على احترام صاحب الشأن للإجراءات القانونية المقررة لتقديم طلب مراجعة القيمة الإيجارية إتفاقيا، وفي حالة فشل الطريق الودي في مراجعة بدل الإيجار أجاز له المشرع اللجوء إلى الطريق القضائي، وذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد من 56-145.L إلى 60-145.L من القانون التجاري الفرنسي⁶⁰.

اللافت أن هذا الإجراء ينطبق على عقود الإيجار التي مرت 03 سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال، أو من تاريخ بدء الإيجار المجدد، مع الأخذ بعين الإعتبار المراجعة بمفهوم المادة 39-145.L من القانون التجاري التي تمكن المتعاقدين من مراجعة القيمة الإيجارية في حالة الزيادة أو النقصان بأكثر من الربع مقارنة مع السعر المحدد مسبقا⁶¹، لكن قد يتضمن العقد بندا يقيد مراجعة القيمة الإيجارية لكامل مدته، أو لا تتوافر فيه شروط المراجعة التي أقرها المشرع التجاري، الأمر الذي يستدعي ضرورة البحث عن الآليات القانونية الأخرى

المتاحة في القواعد العامة، والمتمثلة أساسا في نظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة 1195 من القانون المدني الفرنسي.

جاء في الشق الثاني من المادة 01/1195 من القانون المدني الفرنسي أنه يمكن للمتعاقدين المتضررين من الظرف الطارئ، أن يقدم للمتعاقدين معه طلب إعادة التفاوض على العقد، وعلى هذا الأساس يمكن للمستأجر الإستفادة من هذا الحكم، من خلال التمسك في مواجهة المؤجر بجائحة كورونا باعتبارها ظرفا طارئا أدى إلى اختلال التوازن لاقتصاديات العقد، وفي هذه الحالة يتعين التمييز بين احتمالين، يتعلق أولهما بقبول المؤجر طلب المستأجر، الأمر الذي يمكن معه إنقاص القيمة الإيجارية بصفة مؤقتة إلى الحد المعقول وذلك إلى غاية زوال الظرف الطارئ، أما الإحتمال الثاني فيتعلق بحالة فشل التوصل إلى اتفاق أو رفض المؤجر للطلب، عندئذ يمكن للأطراف الإتفاق على في التاريخ ووفق الشروط التي يرونها مناسبة، كما يمكن لصاحب الشأن إتباع المسلك القضائي للفصل في المسألة⁶².

في كل الأحوال، يجب على الأطراف إعادة التفاوض على العقد بحسن نية، تطبيقا لمقتضيات المادة 1004 من القانون المدني الفرنسي التي أكدت صراحة على أن التفاوض على العقود وإبرامها وتنفيذها بحسن نية من النظام العام.

ثانيا - مراجعة القاضي للعقد أو إنهائه :

إذا رفض المؤجر طلب إعادة التفاوض على العقد، أو فشل المتعاقدين في التوصل إلى اتفاق، فإنه لا يحق للمستأجر تعديل العقد أو نقضه إلا برضا المؤجر، وذلك على أساس القوّة الملزمة للعقد، المنصوص عليها بموجب المادة 1194 من القانون المدني الفرنسي، لكن ذلك لا ينفي حقه في رفع الطلب أمام القضاء تأسيسا على المادة 02/1195 التي تنص صراحة على أنه في حالة رفض أو فشل إعادة التفاوض يجوز للأطراف تقديم طلب إلى القاضي باتفاقهم المشترك، وذلك من أجل التدخل في العلاقة التعاقدية وتكييف العقد على ضوء الظرف الطارئ، لكن في حالة عدم الإتفاق خلال مدة معقولة يمكن للقاضي بناء على طلب أحد الأطراف تعديل العقد أو إنهائه اعتبارا من التاريخ ووفق الشروط التي يحددها⁶³.

في هذا الصدد من المتصور أن يراعي القاضي مركز المستأجر والحالة الإقتصادية للعقد الذي تأثر بجائحة كوفيد19 وعواقبها بأن يمنحه آجالا ملائمة للظرف الطارئ، وذلك تطبيقا لنص المادة L.145-41 من القانون التجاري الفرنسي⁶⁴. وعلاوة عن ذلك يتمتع القاضي بالسلطة التقديرية الواسعة في اتخاذ أي إجراء مناسب يسمح باستعادة التوازن الذي توخاه الأطراف وقت إبرام العقد⁶⁵، بما فيه تحديد تاريخ قيام الظرف الطارئ، وكذا إنقاص القيمة الإيجارية لعقد الإيجار التجاري إلى الحد المعقول⁶⁶، أو إنهائه بأثر رجعي أو تأجيل سداده، وبهذه المثابة

أثر كوفيد 19 على التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية "طبقا للقانون والسوابق القضائية الفرنسية" —————

يبدو أن للقاضي سلطة واسعة، الأمر الذي أثار نقاشا حادا، على اعتبار أنه ليس من حق القاضي تعديل شروط العقد التي ارتضاها أطرافه وقت إبرامه⁶⁷، وهو ما دفع حافظ الأختام الفرنسي إلى التأكيد على أن القاضي ملزم باحترام القواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، ومن بينها الفصل وفقا لطلبات الأطراف⁶⁸.

على أية حال، مازلنا ننتظر مسلك القضاء بشأن الإشكالات التي تثيرها المادة 02/1195 من القانون المدني الفرنسي، وبالنظر إلى حداثة هذا المفهوم فإن جائحة كوفيد19 تعد مجالا مناسباً للتطبيقات الأولى له في القانون الفرنسي⁶⁹، لكن ذلك لا ينفي وجود بعض السوابق القضائية المتعلقة بالموضوع، وهذا ما يتجلى من خلال حكم محكمة النقض الفرنسية المؤرخ في 29 جوان 2010 بمناسبة فصلها في القضية رقم 09-67-369، حيث يبدو من حيثياته أنها قد أخذت بعين الإعتبار تطور الظروف الإقتصادية في الإخلال باقتصاديات العقد، عندما نقضت حكم محكمة الإستئناف وأكدت أنه كان يتعين على قضاتها بحث ما إذا كان تطور الظروف الإقتصادية له أثر على التوازن الاقتصادي العام للعقد⁷⁰.

خاتمة:

لقد أثرت جائحة كوفيد19 على الإلتزامات التعاقدية، ولاسيما عقود الإيجار التجاري التي شهدت إقتصادياتها إختلالا كبيرا، خاصة بعد صدور القرار المؤرخ في 15 مارس 2020، الذي نص على الغلق الإجباري المؤقت لبعض الأنشطة التجارية بفرنسا، وبالنظر إلى طول مدته الغلق فقد توقف غالبية المستأجرين عن تسديد القيمة الإيجارية، في ظل هذا الوضع، اتخذت الحكومة الفرنسية تدابير تتعلق بتأجيل دفع الإيجار التجاري، لكن تلك الإجراءات مؤقتة ولم تشمل كافة المستأجرين، الأمر الذي استدعى ضرورة تفعيل الآليات القانونية التي يتيحها القانون ويعتد بها القضاء الفرنسي.

في هذا الإطار، خلصنا إلى إلى فعالية الآليات القانونية المتاحة في القانون الفرنسي لحماية المستأجر من آثار جائحة كوفيد 19، لكن ذلك يختلف من عقد إلى آخر كما يتوقف على السلطة التقديرية للقاضي، وفي هذا الإطار يمكن للمستأجر الإستفادة من تأجيل سداد القيمة الإيجارية طيلة الفترة المحمية قانونا طبقا للإجراءات القانونية الاستثنائية التي اتخذتها الحكومة الفرنسية في هذا المجال، وعلاوة عن ذلك يمكنه تعليق إلتزامه مؤقتا أو الإعضاء من تنفيذه إذا أثبت توافر وصف القوة القاهرة في جائحة كوفيد19، كما لا يوجد ما يحول دون إمكانية تمسكه بنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة 1195 من القانون المدني الفرنسي، الأمر الذي يمكنه من طلب إعادة التوازن العقدي أو فسخ العقد إذا توافرت الشروط المقررة لقيامها.

على هدى ذلك خلصنا إلى جملة من النتائج أهمها:

1- يستفاد من النصوص القانونية والسوابق القضائية الفرنسية أنها لا تمنع إمكانية إعفاء المستأجر من تنفيذ الإلتزام بسداد القيمة الإيجارية أو تأجيله في حالة الحوادث الاستثنائية المتعلقة بالأوبئة.

2- أهمية الإجراءات القانونية الحماية الاستثنائية التي اتخذتها الحكومة الفرنسية لمعالجة انعكاسات جائحة كوفيد19 على الإلتزامات التعاقدية في مجال عقود الإيجار التجاري.

3- حق المستأجرين في التمسك بوصف القوّة القاهرة في جائحة كوفيد19 للمطالبة بإعفاءهم بصفة مؤقتة أو دائمة من التزامهم بسداد القيمة الإيجارية، متى استجمعت شروطها.

4- حق المستأجرين في مطالبة المؤجرين بإعادة التوازن العقدي أو فسخ العقد بسبب كوفيد19، على أساس نظرية الظروف الطارئة شريطة إثبات توافر شروطها.

في هذا الصدد نقدم بعض المقترحات، والمتمثلة أساسا فيما يأتي:

1- ضرورة تمديد مواعيد تعليق سداد الإيجارات التجارية، وتوسيع نطاق الإستفادة من الإجراءات التي اتخذتها الحكومة الفرنسية، من أجل تحقيق أقصى فعالية لها في تخفيف الآثار السلبية لكوفيد 19 على المستأجرين.

2- الحاجة إلى المساهمة الإيجابية للقاضي في تدعيم أسس نظرية الظروف الطارئة، بمناسبة الفصل في القضايا المتعلقة بسداد القيمة الإيجارية في ظل كوفيد 19، خاصة في ظل حداثة تبني المشرع لهذه النظرية.

3- ضرورة الموازنة بين متطلبات تحقيق العدالة العقدية ومقتضيات حماية القوّة الملزمة للعقد، وذلك بتحديد مجال تدخل القاضي لإعادة التوازن العقدي في حالة توافر وصف الظرف الطارئ في جائحة كوفيد19، على اعتبار أن المادة 1195 من القانون المدني الفرنسي قد منحت سلطة تقديرية واسعة جدا.

الهوامش:

¹-Article 1, Arrêté du 15 mars 2020 complétant l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du Covid19, JORF n°65 du 16/3/ mars 2020.

²-Loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid19, JORF n°0072 du 24/3/ 2020.

³-SEBASTIEN Regnault, « Covid-19 et bail commercial, Actualité Juridique Contrat », Paris, Dalloz, avril 2020, p.94.

⁴-Article 11.1-g-g, LOI n° 2020-290 du 23 mars 2020, Op.cit.

⁵-Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de Covid-19, JORF n°0074 du 26 mars 2020.

⁶-Article 4 du Ordonnance n° 2020-316, ibid.

⁷-Ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 portant création d'un fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de Covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation, JORF, n°0074 du 26 mars 2020.

⁸-Décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de Covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation, JORF, n°0078 du 31 mars 2020.

⁹-DAVID Semhoun, « Coronavirus et bail commercial du loyer, obligation d'exploitation et résiliation », 18 mars 2020, disponible sur; <https://www.village-justice.com/>, en date du 22 avril 2020, à 17.00h.

¹⁰-Décret n° 2020-552 du 12 mai 2020 modifiant le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de Covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation, disponible sur le site ; <https://www.legifrance.gouv.fr>, en date de 25/5/20, à 12.00h.

¹¹-Article 11.I-g , Loi n° 2020-290 du 23 mars 2020,op.cit.

¹²-Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, JORF, n°0074 du 26 mars 2020.

¹³-ROLAND Zaiadé, L'impact du Covid 19 sur les contrats commerciaux, AJC, Dalloz, Paris, avril 2020,p.182.

¹⁴-Ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19, JORF, n°0093 du 2020.

¹⁵-Article 4 du Ordonnance n° 2020-427, ibid.

¹⁶-NOUR-EDDINE Terki, « Les Clauses De Force Majeure Et De Hardship Dans Le Contrat International De Longue Durée », RASJPE, n°2, 2010,pp.8-10, en ligne; <https://www.asjp.cerist.dz>.

¹⁷-Article 1248 du Code civil français, disponible sur le site ; <https://www.legifrance.gouv.fr/>, en date du12/4/2020, à1.00 h.

¹⁸-Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, Journal officiel de la République française, n°0035, du 11 février 2016du 11 février 2016.

¹⁹ - عبد القادر أقصاصي, "نظرية الظروف الطارئة وأثرها على تنفيذ الالتزام التعاقدى", المجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية, جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، المجلد 02، العدد 02، ديسمبر 2018، ص 127.

²⁰-Arrêt de la Cour de cassation, Chambre commerciale, financière et économique, 16 septembre 2014, n° 708 disponible sur le site ; <https://www.courdecassation.fr>, en date du 10 mars 2020, à 19.00h.

²¹-Arrêt de la Cour d'appel de Paris, Pôle 6, Chambre 12, 17 mars 2016, N° 15/04263, disponible sur le site ; <https://www.doctrine.fr/d/CA>, en date du 20/3/2020, à 2.00h.

²²-Arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, Chambre sociale, 29 décembre 2009, n° 08/02114, disponible sur le site ; <https://www.doctrine.fr>, en date du 22 avril 2020, à 22.00h.

²³-Arrêt de la Cour d'appel de Besançon, 2e Chambre commerciale, 8 janvier 2014, Répertoire général N° 12/02291, disponible sur le site ; <https://www.doctrine.fr>, en date du 20 mars 2020, à 21.00h.

²⁴ - محمد بوكماش، " نظرية الظروف الطارئة وعلاقتها بالجوائح"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، تصدر عن جامعة الجلفة، العدد 26، جوان 2012، ص 326.

²⁵-Arrêt de la Cour d'appel de Nancy, première chambre, 22 novembre 2010, N° 09/00003, disponible sur le site ; <https://www.doctrine.fr>, en date du 22 mars 2020, à 15.00h.

²⁶-Arrêt du Tribunal de grande Instance de Paris, 4 mai 2004, n° 11-03-000869 ; BEATRICE Cohen), « Corona Virus: Quel impact sur vos = contrats ? Des réponses concrètes à vos interrogations », 24 mars 2020, publier sur le site ; <https://www.village-justice.com>, en date de 11 avril 2020, à 19.00h.

²⁷-ROLAND Zaiadé., Op.Cit., p.178.

²⁸-Ibid., p.179.

²⁹-Cour d'appel de Toulouse, 3ème chambre, 3 octobre 2019, n°19/01579, disponible sur le site ; <https://www.doctrine.fr>, en date du 28 mars 2020, à 15.30 h.

³⁰-MEHDI Haroun, « COVID-19: impact sur les contrats commerciaux de droit français », 23 mars 2020, p.3, en date du 04 avril 2020, à 15.00h, disponible sur le site ; <https://www.kslaw.com/>.

³¹ - السعدي محمد صبري، أحكام الالتزام، ط1، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 317.

³²-Arrêt de la Cour de cassation, Assemblée plénière, du 14 avril 2006, Réf n° 04-18902 ; Patrice Jourdain, Force majeure, Recueil Dalloz, Paris 2006, p. 1577.

³³-Arrêt de la Cour d'appel, Paris, Chambre 25 section B, 25 Septembre 1998, n°1996/08159, disponible sur ; <https://www.leclubdesjuristes.com>, en date du 28 mars 2020, à 19.00 h.

³⁴-Roland Zaiadé, Op.Cit., p.178.

³⁵-Arrêt de la Cour d'appel de Nancy, première chambre, 22 novembre 2010, N° 09/00003, disponible sur le site ; <https://www.doctrine.fr>, en date du 22 mars 2020, à 15.00h.

³⁶-Arrêt de la Cour d'appel de Basse-Terre, 17 décembre 2018, 17/000791, N° 17/00079, disponible sur ; www.legifrance.gouv.fr, en date du 15 mars 2020, à 11.00 h.

³⁷-Arrêt de la Cour d'appel de Agen, 21 janvier 1993, n°1993-040559, disponible sur le site ; <https://www.vgavocat.fr>, en date du 11 mars 2020, à 19.00 h.

³⁸-Arrêt de la Cour d'appel de Aix-en-Provence, 3 mai 2006, n°2006-306944 ; disponible sur le site ; <https://www.vgavocat.fr>, en date de 17 /3/ 2020, à 22.00h.

³⁹-Arrêt de la Cour d'appel de Colmar, 6e chambre, 12 Mars 2020, n°20/01098, disponible sur le site ; <https://www.leclubdesjuristes.com>, en date du 05 /4/ 2020, à 2.00h.

⁴⁰- ROLAND Zaiadé, Op.Cit., p.177.

⁴¹ - بشير دالي، " سلطة القاضي في تحقيق التوازن العقدي في إطار نظرية الظروف الطارئة"، مجلة القانون، تصدر عن معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي بغيليزان، العدد السادس، جوان 2016، ص 144.

⁴²-Arrêt du 6 mars 1876, Canal de Craponne: l'imprévision, disponible sur le site ; <https://www.doc-du-juriste.com>, en date du 13 mars 2020, à 15.00h.

⁴³ - جيلالي بن عيسى، "نظرية الظروف الطارئة في ظل اختلال الالتزامات التعاقدية"، مجلة المعيار، تصدر عن جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية بقسنطينة، المجلد التاسع، العدد الثاني، 2018، ص 132.

⁴⁴-Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, JORF n°0035 du 11 février 2016.

⁴⁵ - بشير دالي، المرجع السابق، ص 142.

⁴⁶ - عبد القادر أقصاصي، المرجع السابق، ص 127.

⁴⁷-BEATRICE Cohen, « Covid19:Quelles options pour le preneur à bail commercial », 11 mai 2020, en date du 15 avril 2020, à 11.00h, disponible sur ; <https://www.village-justice.com/>,

⁴⁸- Article 1195 du Code civil français, Op.Cit.

⁴⁹- Sébastien Regnault, Op.Cit.,p.40.

⁵⁰-THIERRY Revet, « Le juge et la révision du contrat », *Revue des contrats*, Paris, n°02, 2016,p.373.

⁵¹- عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني، نظرية العقد والإرادة المنفردة، دار نهضة مصر للطباعة والنشر، القاهرة، مصر، 1984، ص 546.

⁵²-ROLAND Zaiadé, Op.Cit., p. 180.

⁵³- محمد بوكماش، المرجع السابق، ص 326.

⁵⁴- نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، مصر، 2004، ص 291.

⁵⁵- عبد القادر أقصاصي، المرجع السابق، ص 136 وما بعدها.

⁵⁶-Cour de Cassation, civile, Chambre commerciale, 17 février 2015, 12-29.550 13-18.956 13-20.230, Inédit, disponible sur le site ; <https://www.legifrance.gouv.fr>, en date du 25 mars 2020, à 10.00h.

⁵⁷-Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, JORF n°0035 du 11 février 2016.

⁵⁸-Article L145-37 du Code de commerce français, disponible sur le site ; <https://www.legifrance.gouv.fr>, en date du 12 mars 2020, à 21.00h.

⁵⁹-Article L-145-33 du Code de commerce français, ibid.

⁶⁰-Article L.145-56 au L.145-60 du Code de commerce français, ibid.

⁶¹-Article L.145-39 du Code de commerce français, ibid.

⁶²-MEHDI Haroun, Op.Cit., p.04.

⁶³-Article1195/02 du Code civil français, op.cit.

⁶⁴-Article L145-41 du Code de commerce français, op.cit.

⁶⁵- محمد بوكماش، المرجع السابق، ص 328.

⁶⁶- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 294.

⁶⁷- محمد حسن قاسم، القانون المدني، الإلتزامات، الجزء الأول، العقد، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2018، ص 28.

⁶⁸-NICOLE Belloubet, Garde des sceaux, Travaux parlementaires, Comptes rendus intégraux de février 2018, Séance du 1er février 2018, disponible sur le site ; <https://www.senat.fr>, en date du 15 mai 2020, à 17.00h.

⁶⁹- ROLAND Zaiadé, Op.Cit., p. 180.

⁷⁰-Cour de Cassation, civile, Chambre commerciale, 29 juin 2010, N° 09-67.369, disponible sur le site ; <https://www.legifrance.gouv.fr>, en date du 22 /4/ 2020, à 3.00 h.