

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: حوكمة والتنمية المحلية

العنوان

الحوكمة في تسيير سكنات البيع بالإيجار دراسة حالة حي 1600 مسكن بالمسيلة

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر

إشراف الأستاذ:

- دحدوح جمال

إعداد الطالب:

❖ بوحلفاية أشواق

❖ بلقرع عبد الكريم

السنة الجامعية: 2020 - 2021

تشكر و عرفان

أحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إنجاز هذا البحث كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لنا يد المساعدة في إتمام هذا البحث المتواضع وأخص بالذكر الأستاذ المشرف "دحدوح جمال" التي لم تبخل علينا بعطاءها العلمي وآرائها وأفكارها ونصائحها وإرشاداتها خلال مراحل هذا البحث منذ أن كان فكرة حتى صار بحثاً.

ولا ننسى أساتذتنا الكرام "بمعهد تسيير التقنيات الحضرية" وأكن لهم فائق التقدير والاحترام وأشكرهم جزيل الشكر على ما قدموه لنا طوال فترة الدراسة.

كما لا يفوتنا أن أشكر كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

"والله في عون العبد ما دام العبد في عون أخيه"

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
الشكر والعرفان	
I	فهرس الموضوعات
III	فهرس الجداول
III	فهرس المخططات
IV	فهرس الأشكال
IV	فهرس الخرائط
أ-ج	مقدمة عامة
الفصل التمهيدي: مدخل عام للدراسة	
9	تمهيد
10	I. الإشكالية
10	II. الفرضيات
11	III. أهداف الدراسة
11	IV. أهمية الدراسة
12	V. مبررات اختيار الموضوع
12	VI. المنهجية المستعملة
13	VII. التقنيات المستخدمة في انجاز البحث
14	VIII. هيكلية المذكرة
الفصل الأول: النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري	
16	تمهيد
16	I. مفهوم عقد البيع بالإيجار
18	II. خصائص عقد البيع بالإيجار
22	III. طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المتشابهة
24	IV. شروط عقد البيع بالإيجار وأركانه القانونية
31	V. ماهية الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

37	٧١. إجراءات إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية
39	خلاصة
الفصل الثاني:	
41	تمهيد
42	١. مفهوم العمران والمدينة
47	٢. السياسة العمرانية في الجزائر
49	٣. مخططات التهيئة العمرانية في الجزائر
51	٤. صيغ السكن الجماعي في الجزائر والإطار التسييري لها
58	خلاصة
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية	
60	تمهيد
61	١. تقديم مدينة المسيلة
63	٢. الدراسة الطبيعية لمدينة المسيلة
66	٣. الدراسة العمرانية والسكنية لمدينة المسيلة
74	٤. الدراسة التحليلية لحي 1600 مسكن
81	٧. بناء وتوزيع وتفريغ استثمار الاستبيان
92	٧١. التحقق من فرضيات البحث
94	٧٢. التوصيات والإقتراحات
95	خلاصة
97	الخاتمة
99	المراجع
	الملاحق

فهرس الجداول

رقم الجدول	الجدول
65	الجدول رقم (01): القيم الشهرية للتساقت بمدينة المسيلة 2013
68	الجدول رقم (02): التطور السكاني لمدينة المسيلة من سنة 1966 الى 2015
68	الجدول رقم (03): معدل النمو السكاني مابين 1966 إلى غاية 2008
69	الجدول رقم (04): عدد سكان المسيلة/ المساحة/ الكثافة السكانية
69	الجدول رقم (05): برنامج السكنات بمدينة المسيلة

فهرس المخططات

رقم المخطط	المخطط
65	المخطط رقم (01): يمثل منحى بياني لمعدلات التساقتات الشهرية لمدينة المسيلة
66	المخطط رقم (02): المخطط الحالي لمدينة المسيلة
71	المخطط رقم (03): الأحياء السكنية الجماعية في المدينة
75	المخطط رقم (04): مخطط يوضح حي 1600 مسكن بالمويلحة
79	المخطط رقم (05): مخطط يوضح الإطار غير المبني

فهرس الأشكال

رقم الشكل	الشكل
76	الشكل رقم (01): بطاقة تقنية عن حي عدل 1600 مسكن

فهرس الخرائط

رقم الخريطة	الخريطة
61	الخريطة رقم (01): موقع الولاية بالنسبة للولايات المجاورة
62	الخريطة رقم (02): موقع مدينة المسيلة من الولاية

فهرس الصور

رقم الصورة	الصورة
71	صورة رقم (01): حي 1000 مسكن
71	صورة رقم (02): حي 5 جويلية
71	صورة رقم (03): حي 600 مسكن
72	صورة رقم (04): الاطار المبني
72	صورة رقم (05): الاطار غير المبني
73	صورة رقم (06): واجهة خلفية للعمارة
73	صورة رقم (07): استحواذ على الفضاء
77	صورة رقم (08 و 09): توضح واجهات سكنات حي 1600 مسكن
78	الصورة رقم (10): توضح المساحات الخضراء في حي 1600 مسكن
80	الصورة رقم (11): ممرات داخل الحي السكني
81	الصورة رقم (12): مساحات لعب الاطفال داخل الحي السكني

المقدمة

يرتبط حق الملكية لوجود الإنسان نفسه، حيث تحتل الملكية العقارية أهمية كبيرة لما لها من دور فعال وأساسي للاستقرار وتطور الشعوب والأمم، فحق الملكية قد اعترف به ووجد اهتماماً خاصاً، حيث سنت جل التشريعات مختلف الضوابط التي تحكمه وتنظمه والتي تتميز وتختلف باختلاف نوع النظام السياسي المنتهج والمتبع من طرف الدولة.

العقار سواء كان أرض أو بناء عملت الدولة الجزائرية على تنظيمه وتطويره باختلاف طبيعة العقار أكان مملوكاً للخواص أو مملوكاً للدولة، لكونه الدعامة الأساسية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية للدول، وأمام ظهور التجمعات السكانية وازدهار المدن وتزايد الكثافة السكانية والطلب على العقار السكني وحاجة المجتمع للسكن، ومن أجل ضمان الاستقرار والائتمان العقاري وجل التصرفات التي ترد على هذا الحقايم المشرع الجزائري، بوضع ترسانة من النصوص القانونية التي تحكم العقار من عدة جوانب.

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 647 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني: "الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"⁽¹⁾، وهو يوافق ما أورده المشرع الجزائري في نص المادة 27 من قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري، أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"⁽²⁾.

حق الملكية هو أحد الحقوق العينية الأصلية⁽³⁾، بل وأهمها للإتساع سلطات صاحبها وشمولها أهم مزايا الحقوق العينية الأخرى، فالأصل في الملكية أن تثبت لأكثر من شخص

(1) أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

(2) قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم).

(3) الحقوق العينية الأصلية: هي تلك الحقوق التي ترد على شيء مادي تخول لصاحبه السلطة المباشرة عليه حيث تكون مستقلة لا تستند في وجودها إلى حق آخر تتبعه.

على نفس الشيء فيقال لها ملكية فردية أو ملكية مفرزة ، لكنها قد تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية شائعة، كما قد تكون الملكية مقسمة بين عدة ملاك حيث يتمتع كل واحد منهم على جزء خاص يمارس فيه كامل سلطات الملكية المخولة له، ونصيب من الأجراء المشتركة يستغلها استغلالا مشتركا فيما بينهم فيقال لها الملكية المشتركة، والتي نظمها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 14-99 الصادر في 04 مارس 2014.⁽¹⁾

في سبيل الحد من أزمة السكن والتخفيف منها، إنتهجت الدولة الجزائرية العديد من البرامج والسياسات تصب كلها في إطار القضاء على هذه الأزمة، فلجأ المشرع الجزائري إلى الترقية العقارية كأحدى السياسات والآليات للنهوض بهذا القطاع، ذلك بفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين والخواص للإنجاز السكن وتمويله من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات سواء من حيث الكم أو من حيث نوعية البناء للحد من العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، كما قام بتوسيع مجال نشاط الترقية العقارية حيث أصبح يشمل كل أعمال الإنجاز التي تنصب على الأملاك العقارية بهدف البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، وإنجاز البرنامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة لتسيير هذه المجمعات.

باعتبار أن الدولة إختارت نمط البناء الجماعي كأسلوب معماري لما يتسم من سرعة في الإنجاز ومحدودية في الأرض المخصصة لذلك، كان عليها وضع الأسس والقواعد القانونية المنظمة لهذا الأسلوب بالنسبة للملكية المفرزة والملكية الشائعة نظرا لأهمية نظام الملكية المشتركة في مجال نشاط الترقية العقارية، وصلته بالواقع المعيشي وقلة الدراسات والبحوث المتعلقة بهذا الموضوع، ومحاولة إلقاء الضوء على هذا النوع من أصناف الملكية

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي 14-99، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، صادرة في 16 مارس 2014.

العقارية في التشريع الجزائري كنظام مستقل له أحكام وإجراءات خاصة وترتيب آثاره على الملاك.

وللتعمق أكثر في بحثنا قمنا بتقسيم المذكرة إلى فصل تمهيدي قدمنا فيه إشكالية البحث المطروحة والفرضيات المطروحة للحل إضافة إلى منهجية للبحث وختمنا الفصل التمهيدي بهيكله للمذكرة، وأتبعنا الفصل التمهيدي بثلاث بصول أخرى وخاتمة عامة.

- الفصل الأول تطرقنا إلى موضوع النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، وكذلك الصيغة القانونية للملكية المشتركة.

- الفصل الثاني قمنا بدراسة أنماط السكن الجماعي في الجزائر والإطار التشريعي له.

- الفصل الثالث طرقتنا فيها إلى الدراسة التحليلية لولاية المسيلة عامة ولحي 1600 مسكن خاصة وكذلك تحليل الاستبيان والخروج بالنتائج وكذلك التوصيات والاقتراحات.

وختمنا بحثنا بخاتمة تطرقنا فيها إلى النتائج والحلول التي خرجنا بها.

مدخل عام للدراسة

الفصل التمهيدي

تمهيد

.I الإشكالية

.II الفرضيات

.III أهداف الدراسة

.IV أهمية الدراسة

.V مبررات اختيار الموضوع

.VI المنهجية المستعملة

.VII التقنيات المستخدمة في إنجاز البحث

.VIII هيكلية المذكرة

تمهيد

يعد السكن في الجزائر من الانشغالات والمتطلبات الاجتماعية الضرورية للحياة التي لا يمكن للفرد والمجتمع الاستغناء عنها، كما يعتبر أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، لذلك تولت الجزائر ممثلة في مؤسساتها العمومية مهمة توفير السكن ودعمه دون مشاركة جهات أخرى من خلال العمل على توفير كل الإمكانيات المتاحة لتغطية طلبات السكن المتزايدة ، ورغم ما بذلته الدولة في هذا الشأن إلا أنها لم تستطع مسايرة الطلبات المتزايدة باستمرار وذلك نتيجة للنمو الديمغرافي المتزايد والنزوح الريفي نحو المدن، إضافة الى محدودية موارد الدولة وتسبب الكوارث الطبيعية في انهيار المباني، فكل هذه الأسباب وغيرها أدت إلى استفحال هذه أزمة السكن، وهو ما فرض على الدولة إيجاد آليات قانونية فورية للتخفيف على من الطلب المتزايد وذلك من خلال إعادة المخططات التنموية والعمل على تشجيع الاستثمار في المجال السكني.

أدى هذا الأمر الى تدخل المشرع وسن القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، الذي شكل قفزة نوعية وذلك من خلال فتح الميدان أمام الخواص للمبادرة بإنجاز مشاريع سكنية كفيلة بتخفيف العبء عن الدولة والنهوض بقطاع السكن، غير أن هذا القانون لم يحقق الأهداف المرجوة منه، وذلك لقلة الإمكانيات المالية الإجمالية للجزائر في تلك الفترة ، كما أن البنود المقررة فيه سيما تحديد نسبة مشاركة الممول الخاص لما لا تقل عن 50 % من التمويل للمشروع.

وقد ساهم هذا المرسوم في توسيع مفهوم الترقية العقارية، فلم يعد ينحصر في إنجاز وتشيد البنايات ذات الاستعمال السكني وبيعها فقط، بل أصبح يشمل البيع بالإيجار على السواء، ولم تعد الترقية العقارية تقتصر على إنجاز المباني فحسب وانما اتسعت لتشمل أيضا ترميم البنايات وتجديدها، وأعتد هذا المرسوم على أحكام وصيغ قانونية جديدة

للتعامل منها صيغة البيع على التصاميم كما أقر هذا القانون أحكام جديدة في الأجراءات وعمل على تأكيد أحكام خاصة للملكية المشتركة .

ا. الإشكالية:

تعاني ولاية المسيلة على غرار باقي ولايات الوطن أزمة سكنية، ومن أجل ذلك عملت الدولة الجزائرية في العشرية الأخيرة إلى إطلاق سلسلة من البرامج السكنية تتنوع حسب تنوع فئات المجتمع وحسب الجهات والمناطق تحت شعار "مليون سكن"، ومن هذه البرامج صيغة سكنات البيع بالإيجار **AADL** الموجه لفئات ذوي الدخل المحدود، ولكن إنجاز تلك السكنات الجماعية غالبا ما يتم على حساب البيئة السكنية المناسبة والقواعد الصحية والجمالية والترفيهية للساكن، وهذا مما يساهم في تدهور المجال العمراني والبيئي للمدينة.

ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

- كيف يمكن معالجة تسيير سكنات صيغة البيع بالإيجار **AADL** وذلك لضمان تسيير محكم وناجح في الأجزاء المشتركة في الحي يحول دون الوقوع في فراغ خدماتي؟

- ماهي الحلول والميكانيزمات لتحقيق الارتقاء العمراني لهذه التجمعات السكنية؟

ا. الفرضيات:

من خلال زادنا العلمي والعملية، وضعنا اجابات افتراضية للتساولين الرئيسين لإشكالية البحث كما يلي:

الفرضية الأولى: سوء فهم المواد القانونية المتعلقة بتسيير سكنات صيغة البيع بالإيجار لدى المستفيدين وكذلك غياب الرقابة.

الفرضية الثانية: عدم مراعاة متطلبات الأسرة الجزائرية (حجمها، العادات والتقاليد، الثقافة) أثناء التخطيط، نتج عنه وجود العديد من التغيرات والتعديلات على مستوى المسكن والفضاء الخارجي له.

III. أهداف الدراسة:

إن للموضوع محل الدراسة أهمية كبيرة وهو من المواضيع التي تهدف إلى تسيير المدينة، تظهر من خلال معرفة عملية تدهور التي مست المجال الحضري والتدخلات عشوائية وسوء استعماله من جهة، حيث أننا نركز في دراستنا على عينة البحث حي 1600 مسكن بالمسيلة.

- الإرتقاء بالتصميم إلى احتياجات الساكن والحصول على نسيج عمراني منسجم وفق حاجات الفرد من جهة أخرى، وهذا لضمان إطار حياة أفضل من أجل توفير الراحة والرفاهية للمجتمع.

- هدفنا من خلال دراستنا لموضوع "تسيير سكنات صيغة البيع بالإيجار" هو معرفة مظاهر اختلال و تدهور المجال الحضري وكيفية الوصول إلى ميكانيزمات جديدة لضمان المحافظة على الإطار العمراني، وتوفير فضاء منظم مهيكّل، ومهيأ داخل الأحياء السكنية الجماعية، وذلك من أجل الارتقاء بنوعية الحياة .

IV. أهمية الدراسة:

إن لموضوع الدراسة أهمية كبيرة فهو من المواضيع التي تهدف إلى تسيير المدينة وتنظيم الممارسات العمرانية، التي تظهر من خلال معرفة عملية التدهور التي مست المجال الحضري بصفة عامة والأحياء السكنية الجماعية بصفة خاصة والتدخلات العشوائية عليها وسوء استعمالها من جهة، والإرتقاء بالتصميم إلى احتياجات الساكن والحصول على نسيج عمراني منسجم وفق متطلبات الفرد من جهة أخرى، وهذا لضمان إطار حياة أفضل للفرد.

V. مبررات اختيار الموضوع:

أثناء بحثنا عن الموقع الذي نجري عليه هذه الدراسة، حرصنا كثيرا على اختيار الحي الذي يخدم الموضوع بشكل كبير ويتمشى مع الأهداف لذلك وقع اختيارنا على حي 1600 مسكن بالمسيلة، وترجع أسباب إلى:

- قلة الدراسات التي تطرقت إلى المادة القانونية في تسيير سكنات صيغة البيع بالإيجار **AADL** من أجل تسيير ناجع ومستدام لا سيما تسيير الأجزاء المشتركة في الحي الواحد.
- النمو السكاني والتوسع العمراني لمدينة المسيلة الذي رافقه تطور في التجمعات السكنية العمومية وما يترتب عنه من اشكاليات التسيير للأجزاء المشتركة للحي.
- الموضوع شديد الحساسية له علاقة مباشرة بمجال العمران و ذو صلة بالتخصص ألا و هو تسيير المدينة.

VI. المنهجية المستعملة:

من أجل بلوغ الهدف المسطر من الدراسة سنستعين بالمنهج الوصفي التحليلي لبلوغ الاهداف المسطرة، ويكون ذلك في عدة مراحل وهي:

- **مرحلة الاطلاع الأولي:** القراءة والاطلاع في المواضيع التي تشمل الموضوع أو تشابهه من خلال الكتب، الاطلاع على المراجع والمذكرات بالإضافة الانترنت، ومنه نأخذ نظرة شاملة للموضوع.
- **مرحلة جمع المعطيات والبيانات:** جمع المعطيات والوثائق والبيانات الخاصة بالحي السكني المراد دراسة حالته، الصادرة مؤخرا والموثقة، وكذا جمع المراجع المتعمقة بموضوع البحث الرئيسي.

- مرحلة التحميل والتطبيق: تحميل المعطيات المحصل عليها، والتطبيق النظري من المراجع العلمية والقوانين من وثائق وبيانات متعلقة بمدينة المسيلة.

VII. التقنيات المستخدمة في انجاز البحث:

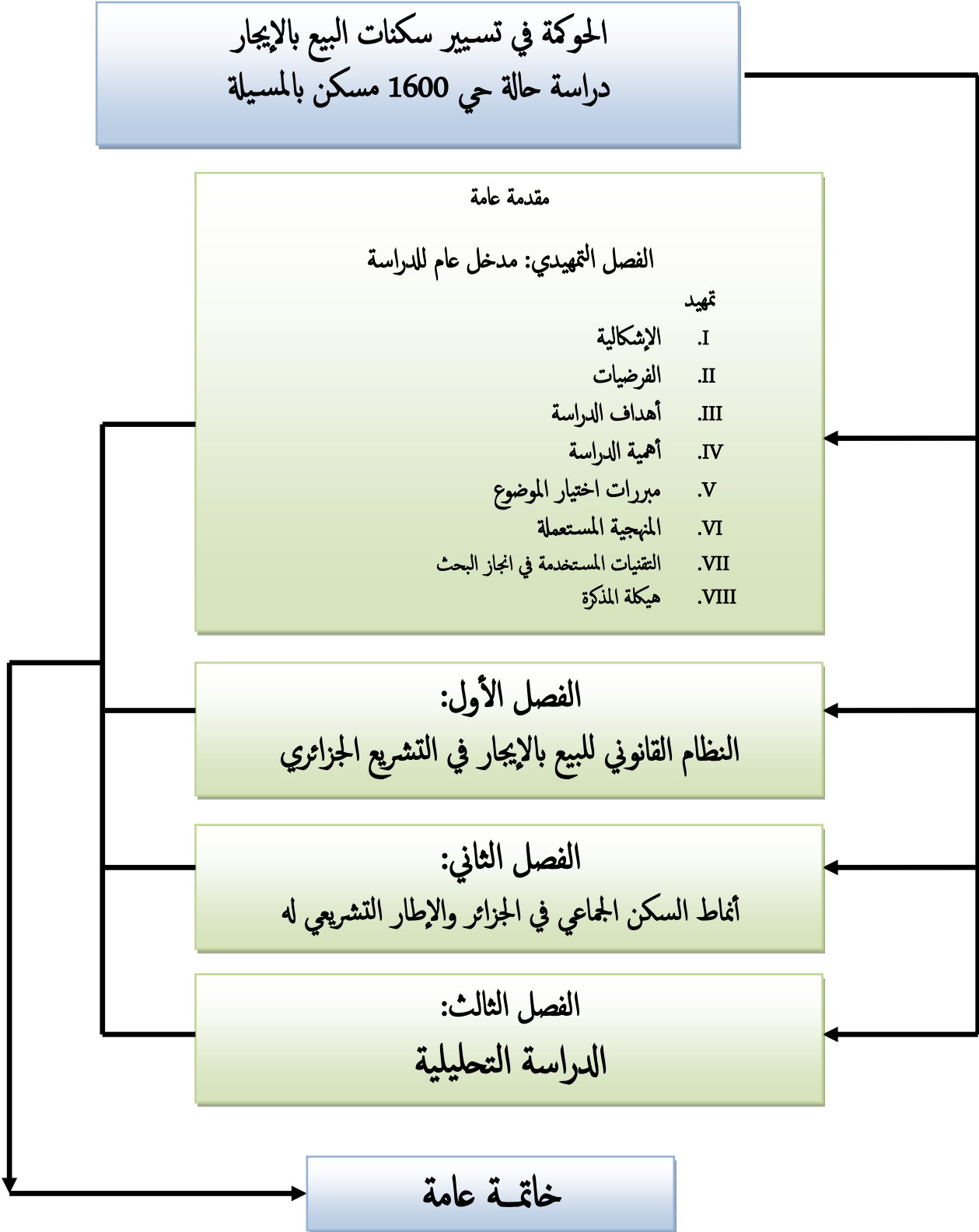
➤ الملاحظة: استخدمنا الملاحظة البسيطة والتقنية وذلك للوصول إلى وصف دقيق وتصنيف الحقائق والمعلومات تصنيفا متسلسلا.

➤ البرامج: برنامج EXCEL، google map.

➤ الصور الفوتوغرافية والصور الجوية الملتقطة بالأقمار الصناعية.

➤ الزيارة الميدانية.

VIII. هيكلية المذكرة:



تمهيد

- I. مفهوم عقد البيع بالإيجار
- II. خصائص عقد البيع بالإيجار
- III. طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المشابهة
- IV. شروط عقد البيع بالإيجار وأركانه القانونية
- V. ماهية الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية
- VI. إجراءات إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

خلاصة

تمهيد:

يعتبر البيع بالإيجار الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة والطبقة الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الانتفاع بالشيء وتملكه وفقا لأجر معلوم، وهذا لإشباع حاجاتهم السكنية، وكذلك لعقد البيع بالإيجار أهمية بالغة في المجال الاجتماعي والاقتصادي حيث يعتبر خير الطرق لتوظيف الأموال.

1. مفهوم عقد البيع بالإيجار:

سنتطرق هنا الى تعاريف مختلفة لعقد البيع بالإيجار، ثم التعرض الى خصائصه في العنصر الثاني.

- تعريف عقد البيع بالإيجار:

لتعريف عقد البيع بالإيجار يقتضي الأمر تبيان ما أشار إليه بعض الفقه حول تعريفهم له ثم يتم التطرق الى تعريف المشرع الجزائري له.

1-التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار:

عرف جانب من الفقه البيع الايجاري على أنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة محددة مقابل إلزام المشتري بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر جميع الدفعات الإيجازية المستحقة في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكون ملزما بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد.⁽¹⁾

كما عرفه البعض بأنه عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية (البائع) مع المستفيد من المسكن (المشتري) الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية على بيع سكن منجز في الإطار الذي يحدده القانون، على أن يلتزم المستفيد بدفع الثمن على أقساط شهرية

⁽¹⁾حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، الجزائر، عدد رقم 5، 2007، ص18.

خلال مدة معينة بحيث تنتقل إليه ملكية المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة الأقساط، وفي حالة تخلفه أو تأخره عن دفع الأقساط يفسخ العقد ويكون عليه إعادة السكن الى المتعامل في الترقية العقارية. (1)

وفي الأخير يمكن تعريفه بأنه العقد الذي يبدأ إيجارا، ويتم إبرامه بين المستأجر والمؤجر حيث ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه لبدل الإيجار لصالح المؤجر المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية، ثم بعد إتمام سداد كل أقساط الأجرة ينقلب الى عقد بيع بين المشتري والمتعهد بالترقية العقارية، فتنقل الملكية للمشتري، بحيث انه بعد ما كان طرفي العقد عبارة عن مؤجر ومستأجر أصبحا بائع ومشتري.

2-التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار:

لقد أخذ المشرع الجزائري بعقد البيع بالإيجار بصفة صريحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/ 97 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها⁽²⁾، في المادة 1/7 بأنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم".

ويأخذ على هذا النص أنه قصر عملية البيع بالإيجار على الديوان دون غيره من المرقين العقاريين خاصة المرقين العقاريين الخواص.

⁽¹⁾بوستة حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2017، ص 21-20.

⁽²⁾مرسوم تنفيذي رقم 35/97 مؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 2001/04/29.

ثم خص المشرع هذه الصيغة القانونية لعقد البيع بالإيجار بتنظيم مستقل لكن هذه الاستقلالية لا تجعله في معزل عن بعض النظم القانونية المقاربة له تارة والتي يقاربها في الآثار تارة أخرى، وتتمثل هذه الخصوصية بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁽¹⁾، حيث عرفت المادة 2 منه البيع الإيجاري على النحو التالي: "البيع الإيجاري صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

وأول تعقيب على هذا النص انه لم يعرف البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرف قانوني ينتج عنه آثار قانونية، وانما هو عرض للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية⁽²⁾، إن المشرع الجزائري يهدف بإصداره لهذا المرسوم الى تمكين المعنيين من تملك عقارات مبنية بثمن محدد بتكلفته النهائية المتمثلة في قيمة الأرض بالإضافة إلى جملة النفقات لتجهيز المباني بدفع أقساط دورية يعتبر مالكا لها عند الوفاء بكافة الأقساط.⁽³⁾

II. خصائص عقد البيع بالإيجار:

يتميز عقد البيع بالإيجار بعدة خصائص بعضها يشترك فيها مع باقي العقود والبعض الآخر ينفرد بها لتجعله مميزا عن غيره من العقود، وهذا ما سيتم التطرق إليه فيما يأتي:

1- الخصائص العامة لعقد البيع بالإيجار:

لعقد البيع بالإيجار خصائص عامة تتوفر عليها غالبية العقود المشابهة والمتمثلة في:

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمنتم، الجريدة الرسمية، العدد 130/3 المؤرخ في 13 أبريل 2003، الجريدة الرسمية، العدد 04 الصادر في 2003/01/22، والذي غير اسم المرسوم ليصبح المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

⁽²⁾ حمليل نواره، المرجع السابق، ص 18.

⁽³⁾ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 74.

أ- عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين:

العقد الملزم لجانبين هو العقد الذي ينشأ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، فيعتبر كل متعاقد بموجبه دائن ومدين في آن واحد⁽¹⁾، ففي إطار البيع بالإيجار يلتزم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن والإلتزام بالمحافظة والامتناع عن التصرف في المسكن، كما يلتزم المؤجر البائع بتسليم المسكن ونقل ملكيته محل عقد البيع بالإيجار.

ومن جهة أخرى يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة وهو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا لما أعطى ولما ألتزم به⁽²⁾، حيث أن دفع الأقساط الدورية من قبل المستأجر المستفيد يكون مقابل الانتفاع بالمسكن والتزامه بتكملة الثمن كذلك يكون مقابلا لتملك المسكن محل العقد.

ب- عقد البيع بالإيجار عقد إذعان:

عقد الإذعان هو العقد الذي يعد فيه الموجب أو المحتكر القانوني أو الفعلي شروط محددة غير قابلة للتعديل أو المفاوضة، ويوجهها الى الجمهور وبصورة دائمة بقصد الانضمام اليه، ويعرض بموجبها سلعة أو خدمة⁽³⁾.

حيث تنص المادة 70 من ق م ج: (يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررّة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها)، فعقد البيع بالإيجار عقد إذعان كون الطرف القوي اقتصاديا وهو المؤجر البائع محتكر لخدمة أساسية وتعد من أهم المتطلبات

⁽¹⁾ بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، بدون سنة، ص48.

⁽²⁾ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2012، ص29.

⁽³⁾ داني حمداني، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، الموسم الجامعي 2012-2013، ص12.

الاجتماعية والمتمثلة في الحصول على سكنات عن طريق البيع بالإيجار، وهذا من شأنه أن يجعل المؤجر البائع يملئ شروطه في نموذج معد لذلك ولا يكون أمام المستأجر المستفيد إلا الخضوع لهذه الشروط أو رفضها وعدم التعاقد أصلا. (1)

ت- بما أن عقد البيع بالإيجار وارد على عقار:

وبالتالي يخضع للقواعد العامة، فيستوجب على طرفي العقد إفراغ إرادتهما في شكل رسمي يخضع لإجراء التسجيل والشهر العقاريين، وهذا ما نصت عليه المادة 7 في المرسوم رقم 35/97: (يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر وفقا للتشريع المعمول به).

كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01: (البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب).

2- الخصائص الخاصة لعقد البيع بالإيجار:

يتميز عقد البيع بالإيجار عن بقية العقود الأخرى بخصائص تتمثل في كونه فوري وزمني في آن واحد، والخاصية الثانية أنه عقد فيه الانتفاع المسبق وانتقال الملكية المؤجل.

أ- **عقد البيع بالإيجار فوري زمني:** لقد ترتب على الخلاف القائم حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار تساؤل آخر في كونه هل هو من العقود الفورية أم انه عقد زمني.

(1) شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، الموسم الجامعي 2011-2012، ص12.

فيعتبر عقد البيع بالإيجار عقد فوراً حسب الاتجاه الذي يضي عليه وصف البيع، ويعرف العقد الفوري بأنه: (العقد الذي لا يكون الزمن فيه عنصراً جوهرياً)⁽¹⁾، فيلتزم البائع بالتسليم ونقل الملكية ويلتزم المشتري بدفع الثمن.

أما بالنسبة للاتجاه الذي أعطى عقد البيع بالإيجار وصف عقد الإيجار فيكون العقد في إطار هذا الوصف عقد زمني، وهو الذي يقاس فيه الأداء الرئيسي بالزمن، فالزمن يكون عنصراً جوهرياً فيه⁽²⁾، فيقوم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط حسب مدة من الزمن، في حين أنه إذا اعتبرناه ذو طبيعة خاصة فإن عقد البيع بالإيجار يكون فوري أو زمني حسب الخاصية الغالبة، لذلك عقد البيع بالإيجار يجمع بين خاصية البيع لكونه عقد فوري في تنفيذ بعض الالتزامات، وعقد إيجار لكونه عقد زمني في تنفيذ البعض الآخر.⁽³⁾

ب- عقد البيع بالإيجار فيه الانتفاع المسبق وانتقال الملكية المؤجل: يعتبر عقد البيع بالإيجار بصفة عامة من العقود الناقلة للملكية، ويتوقف فيه نقل الملكية من البائع إلى المشتري على طبيعة الشيء المباع. إذ تنتقل ملكية المنقول المعين بذاته فور إبرام العقد ودون الحاجة لأي إجراء آخر، فيما يتوقف انتقال ملكية المنقول المعين بنوعه بفرزه، وتنتقل ملكية العقار بإجراء الشهر لدى مصلحة السجل العقاري⁽⁴⁾، ونظراً لكون عقد البيع بالإيجار مزيج بين عمليتي البيع والإيجار فإنه يخول للمستأجر المنتفع الانتفاع بالمسكن محل العقد في حدود ما هو متفق عليه، غير أنه لا يمكنه من تملك هذا المسكن إلا من تاريخ تسديد آخر قسط. دون أن يكلف بدفع مبلغ آخر

⁽¹⁾العربي بلحاج، المرجع السابق، ص51.

⁽²⁾محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات)، ج1، ط2، دار الهدى، عين ميلة، 2004، ص70.

⁽³⁾زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص31.

⁽⁴⁾حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2000، ص11.

عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط فإن ذلك يؤدي الى فسخ العقد ويكون على المستأجر إعادة المسكن محل العقد للمؤجر البائع. (1)

III. طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المتشابهة:

1- الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار:

منذ أن ظهر عقد البيع بالإيجار والفقهاء مختلفون في مسألة الطبيعة القانونية لهذا العقد، لذلك سنباحول تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار من خلال تحديد هل هذا الأخير عقد بيع أم عقد إيجار أم أنه ذو طبيعة خاصة.

- **البيع بالإيجار عقد بيع أم عقد إيجار:** اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، فهناك جانب من الفقه أدرجه تحت عقد البيع في حين أدرجه جانب آخر تحت عقد الإيجار ولكل منهم حججه وأسبابه لذلك ستم دراسة كلا الرأيين.

أ- عقد البيع بالإيجار عقد بيع:

ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار أن عقد البيع بالإيجار عقد بيع تسري بشأنه أحكام عقد البيع، لكن هؤلاء الفقهاء اختلفوا حول ما إذا كان بيع بالتقسيط أم بيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية فحسب القائلين بأنه صورة من صور البيع الموقوف على شرط الاحتفاظ بالملكية يرون أن البيع بالإيجار أحد البيوع الائتمانية التي لا يتراخى فيها من آثار العقد إلا أثر نقل الملكية المعلق على شرط دفع الثمن، فمتى تحقق هذا الشرط انتقلت الملكية بأثر رجعي من تاريخ العقد في حين يرى آخرون من نفس الاتجاه أن البيع بالإيجار هو بيع بالتقسيط.

(1) الأستاذة قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، السنة الثالثة قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2014-2015، ص 10.

أما القائلون بأنه عقد إيجار فقد اعتبروا عقد البيع بالإيجار هو إيجار مقترن بوعد بالبيع، حيث أن البائع يمكن المشتري من حيازة المسكن على سبيل الإيجار لمدة محددة، مع وعد بالبيع، مقابل دفع المستأجر أقساط دورية بعضها يمثل الأجرة والبعض الآخر يمثل الثمن، وعند دفع آخر قسط تنتقل الملكية للمشتري.⁽¹⁾

ب- عقد البيع بالإيجار عقد بيع وإيجار معا:

في ظل الاتجاهات الفقهية المختلفة اتجه غالبية الفقهاء الى القول بأن عقد البيع بالإيجار يعد إيجار وبيع في نفس الوقت، فهو إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف على أن الشرط واحد في العقدين وهو الوفاء بكامل الأقساط⁽²⁾، فالوفاء بكل الأقساط يؤدي إلى فسخ الإيجار وقيام البيع وانتقال الملكية من يوم التعاقد إعمالاً للأثر الرجعي، أما إذا تخلف المستأجر المستفيد عن الوفاء بالأقساط انفسخ الإيجار، ولا يسترجع المستأجر الأقساط السابقة لكونها تعتبر مقابل مدة الانتفاع.⁽³⁾

ت- عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة:

يرى مجموعة من الفقه أن البيع بالإيجار لا يمكن أن يضاف عليه وصف البيع فقط ولا الإيجار فقط، كما لا يصح أن يوصف بأنه بيع وإيجار في نفس الوقت، وبأن هذا العقد ذو طبيعة خاصة ومستقلة، فهو يرمي إلى مصلحتين لا يمكن التفريق بينهما، كما أنه يحقق مزايا لطرفيه لا تحققها العقود الأخرى، إذ يحتفظ المؤجر البائع بملكية الشيء محل العقد، وفي نفس الوقت يوظف أمواله ويحصل على أقساط دورية من الثمن كما أنه يمكن

⁽¹⁾ شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص42.

سليمان مرقص، شرح القانون المدني (العقود المسماة) المجلد1، ط4، عالم الكتاب للنشر، القاهرة، 1970، ص82.

⁽²⁾ د/رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة، ط2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013، ص60.

⁽³⁾ سليمان مرقص، شرح القانون المدني (العقود المسماة) المجلد1، ط4، عالم الكتاب للنشر، القاهرة، 1970، ص82.

المستأجر المستفيد الذي لا يسمح له وضعه الاقتصادي بإنجاز مسكن أو اقتتائه من الانتفاع بالمسكن محل العقد وتسديد ثمنه على أقساط تتفق وطبقته الاقتصادية.

1٧. شروط عقد البيع بالإيجار وأركانه القانونية:

إن إبرام عقد البيع بالإيجار يقتضي توافر مجموعة من الشروط في أطرافه من جهة، وفي المسكن محل العقد من جهة أخرى، كما يقتضي تواجد أركان لتكوين العقد منها الأركان العامة والمتمثلة في الرضا والمحل والسبب والتي يؤدي تخلفها الى عدم انعقاد العقد، وعقد البيع بالإيجار باعتباره من العقود الناقلة للملكية العقارية يقتضي توافر أركان شكلية، فإذا أنعدم إتباع الشكل الواجب يترتب الجزاء الذي نص عليه القانون وهو البطلان المطلق.

والى جانب هذه الأركان العامة هناك أركان خاصة بالبيع الإيجاري نص عليها المشرع في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار والتي يتعين توافرها عند إبرام عقد البيع الإيجاري.

1- شروط عقد البيع بالإيجار:

أ- الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد:

باعتبار السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار موجهة أساسا للطبقة المتوسطة، فقد اشترط المشرع بعض الشروط في الشخص حتى يمكنه الاستفادة من هذه السكنات وقد نص على تلك الشروط في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01 / 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم، وتتمثل هذه الشروط في:

- **الدخل المتوسط وعدم ملكية عقار:** حيث نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي

105/01 على أنه لا يجب أن يتجاوز دخل المستفيد 5 مرات من الأجر الوطني

الأدنى المضمون للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، غير أنه بعد تعديل المادة

بموجب المرسوم رقم 432/12 أصبحت المادة تنص على أن: (يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار ويساوي ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون)، وفيما يخص الدخل الوطني الأدنى المضمون يحدد عن طريق مراسيم رئاسية، فبعد أن كان يقدر ب 100,000,00 دج في ظل المرسوم الرئاسي رقم 467/03⁽¹⁾، ثم رفعه الى 120,0000 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 395/06⁽²⁾، ثم تم رفعه الى 1500000 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 416/09⁽³⁾، ومؤخرا وبموجب المرسوم الرئاسي رقم 407 /11 تم رفعه الى مبلغ 18000 دج وبضرب هذا الأخير في 6 مرات فإن المبلغ الناتج يقدر ب 108000 دج فلكي يستفيد الشخص من صيغة البيع بالإيجار لا بد أن يكون دخله يتراوح بين الحد الأدنى المقدر ب 24000 دج والحد الأقصى المحدد ب6 مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون، فالهدف من تحديد الدخل الأدنى للشخص هذا من أجل تمكين أصحاب الدخل المتوسط من هذا البيع واستبعاد أصحاب الطبقة ذات الدخل العالي، الذين يتجاوز دخلهم الحد الأدنى ولأنهم يستفيدون من السكنات الترقية.⁽⁴⁾

كما يشترط كذلك في المترشح للاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، ألا يكون قد تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة، والمقصود بالعقار في هذا الصدد هو العقار بالمعنى الوارد في المادة 683⁽⁵⁾، من (ق م ج) أي العقار بطبيعته دون غيره من الأشياء

⁽¹⁾ المرسوم الرئاسي رقم 467/03 المؤرخ في 2003/12/02 الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الصادر بتاريخ 2003/12/09، العدد 76.

⁽²⁾ المرسوم الرئاسي رقم 395/06 المؤرخ في 2006/11/12، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر بتاريخ 2006/11/15، العدد 72.

⁽³⁾ المرسوم رقم 416/09 المؤرخ في 2009/12/16 الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر بتاريخ 2009/12/16، العدد 75.

⁽⁴⁾ إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكر ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015/2014، ص 94 .

⁽⁵⁾ نصت المادة 683 من ق م ج: (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول).

التي يعاملها المشرع معاملة العقار، كما يظهر أن المقصود بعبارة "ذا استعمال سكني" ألا يكون المستفيد مالكا لسكن أو قطعة أرض معدة للبناء.

إن الحكمة التي توخاها المشرع الجزائري من هذا الشرط هي عدم فتح المجال أمام الأشخاص ليقوموا ببيع سكناتهم للاستفادة من سكنات البيع بالإيجار باعتبارها سكنات ذات طابع اجتماعي. (1)

- **عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة:** لا يستفيد من عقد البيع بالإيجار كل شخص يكون قد تحصل أو سبق له أن تحصل على مساعدة مالية من الدولة مهما كان مصدرها لبناء مسكن أو شرائه، وهذا من أجل تمكين الأشخاص الذين لم يستفيدوا من هذه المساعدة المالية من الاستفادة من السكنات محل العقد الإيجار. (2)

ومن الجدير بالملاحظة أن المشرع الجزائري قد اعتبر أن هذا الشرط يمس طالب الاستفادة وزوجه، فاستفادة أحد الزوجين من مساعدة مالية من الدولة يمنع الآخر من الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، حيث نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المرسوم رقم 432/12⁽³⁾، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار: (يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار "24000 دج" أو يساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق

(1) رضاء غبار، النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد رقم 27-28 نوفمبر 2012، ص 365.

(2) إخلف فتيحة، المرجع سابق، ص 24.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 432/12 مؤرخ في 11 صفر عام 1434 الموافق ل 25 ديسمبر 2012 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق ل 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

له أن تملك هو أو زوجته ملكية كاملة... قطعة أرض صالحة للبناء، أو عقار ذات استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه).

- **عدم تجاوز الحد الأقصى في السن:** نصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01: (يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز خمسا وستين 65 سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه)، غير أنه تم رفع السن الى 70 سنة بعد تعديل هذه المادة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 340 /04 المؤرخ في 02/11/2004⁽¹⁾.

ونلاحظ أن هذا الشرط في الحقيقة لم يفرض للاستفادة من البيع بالإيجار وإنما لتحديد مدته و رزنامة الأقساط، على أن يدفع آخر قسط من ثمن المسكن قبل بلوغه هذا السن. (2)

ب- الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع والمسكن محل عقد البيع بالإيجار:

سنتناول الشروط القانونية التي اشترطها المشرع في البائع المؤجر في إطار البيع الإيجاري للسكنات، والشروط المتطلبية في السكنات محل عقد البيع بالإيجار.

- **الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع:** إن المشرع الجزائري لم يشترط في المؤجر البائع ليتمكن من القيام بإبرام عقود البيع بالإيجار سوى شرط واحد وهو أن يكون متعهد بالترقية العقارية.

⁽¹⁾ نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2004/11/12، الذي يعدل المرسوم التنفيذي 105/01 السالف الذكر "...تعديل أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي 501/01... يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين 70 سنة من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه".

⁽²⁾ زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 65.

لم يعرف المتعهد بالترقية العقارية وإنما أشار إليه في المادة 3 منه التي جاء فيها: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملا في الترقية العقارية".

غير أنه تم تعريف المرقى العقاري بمقتضى القانون 4/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي ألغى المرسوم التشريعي 03/93 باستثناء المادة 27 منه حيث عرفت المادة 3 منه الفقرة 14 بقوله: "يعد مرقيا عقاري في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعملية بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

كما تجدر الإشارة الى أن المشرع الجزائري قد اعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجرا وأشترط تسجيله في السجل التجاري.

- **الشروط الواجب توافرها في المسكن محل العقد:** في المسكن محل عقد البيع بالإيجار يستلزم المشرع أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط الخاصة، بالإضافة إلى الشروط العامة لمحل عقد البيع كأن يكون موجود أو قابل للوجود في المستقبل ومعينا أو قابل للتعين⁽¹⁾، وتتمثل الشروط الخاصة بالمسكن محل البيع بالإيجار في:

أولاً: أن يكون المسكن منجزا في إطار البيع بالإيجار، فما يمتاز به عقد البيع بالإيجار هو أن هذه المساكن تنجز في إطاره أي أن أول عقد يخضع له شراء هذه المساكن هو عقد البيع بالإيجار.⁽²⁾

(1) سي يوسف زاوية حورية، الواضح في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص87، ص96.

(2)

ثانياً: أن يكون المسكن منجز بأموال عمومية، حيث نصت المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 235/03 على ما يلي: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً".

2- أركان عقد البيع بالإيجار:

إن إبرام عقد البيع بالإيجار يكون من طرفين وهما المستأجر المستفيد من جهة والمؤجر البائع من جهة أخرى، وبالتالي فهو ينشأ التزامات متبادلة بين طرفيه، فهذا العقد يبدأ إيجاراً وينتهي بيعاً.

➤ **الالتزام بالتسليم:** يجب على المتعامل في الترقية العقارية في إطار عقد البيع بالإيجار أن يقوم بتسليم المسكن محل عقد البيع بالإيجار إلى المستأجر المستفيد، حسب ما هو متفق عليه.

والتسليم المقصود به هنا هو التسليم الفعلي المنصوص عليه في المادة 367⁽¹⁾ من (ق م ج) حيث أن البائع المؤجر يلزم بوضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد وتمكينه من الانتفاع به دون عائق، وكذا إعلامه بوضع المسكن تحت تصرفه.

أما بالنسبة لمكان تسلم المسكن فإنه وطبقاً للقواعد العامة وحسب المادة 282 من (ق م ج) أنه إذا كان محل الالتزام شيء معيناً بذاته وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك، غير أنه من الناحية

⁽¹⁾ تنص المادة 367 من ق م ج: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق".

المنطقية يكون التسليم في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو إحدى الوكالات التابعة لها. (1)

➤ **الالتزام بالصيانة:** من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، ويعتبر التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة حق للمؤجر طوال سريان العقد، ويتحمل بموجب القانون بأعمال الصيانة العادية التي يجب عليه القيام بها دون حاجة إلى إعداره من طرف المستأجر (2)

حيث تنص المادة 479 من ق م ج: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم".

يستفاد من هذا النص أن المؤجر ملزم بالترميمات الضرورية، أما الترميمات التأجيرية لا يلتزم بها، غير أنه وفي إطار عقد البيع بالإيجار يلتزم المستأجر المستفيد بأعمال الصيانة على نفقته الخاصة، ولا يلزم بها المؤجر البائع. (3)

(1) بوسنة ايمان، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016/2017، ص 144.

(2) أدرار سعاد، منصور سلوي، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الموسم الجامعي 2012/2013، ص 25.

(3) تنص المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 صادر في الجريدة الرسمية، عدد 52 بتاريخ 16 سبتمبر 2001 متضمن نموذج عقد البيع بالإيجار: " يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه".

٧. ماهية الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية:

إن تعدد الملاك في الملكية العقارية المشتركة قد يؤدي إلى خلق صعوبات في تسيير واستغلال هذه الأملاك، فقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري في ظل قوانين الترقية بإعداد مشروع نظام الملكية العقارية المشتركة في إطار النموذج الذي يتضمنه القانون المعمول به.

تمتاز الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية بالخصوصية من حيث مفهومها وسنتطرق إليها وفق عدة خطوات.

1- مفهوم الملكية المشتركة في الترقية العقارية:

أ- تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها: للبحث في تعريف الملكية العقارية المشتركة، نتعرض الى التعريف الفقهي ثم إلى التعريف القانوني.

-**التعريف الفقهي:** عرفها الأستاذ محمد جمال على أنها: "ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة كالأجزاء الخاصة، وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة".⁽¹⁾

عرفها الفقه الفرنسي على أنها نظام قانوني يخضع جميع الأملاك بما فيها العقارات المبنية، والقاعدة التجارية... الخ، فيما يخص العقار المبنى الخاضع لنظام الملكية المشتركة يتمثل في شيوخ، يهدف إلى تنظيم العلاقات فيما بين الملاك.⁽²⁾

⁽¹⁾ مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص148.

⁽²⁾ <http://www.dictionaires-juridique.com/définition-de/copropriété>: PHP de 14-03/2018. «Le copropriété est le régime juridique auquel peuvent soumi toutes sorte de biens notamment les immeubles, les fonds de commerces.....etc.

- التعريف القانوني:

أ- تعريف المشرع الجزائري: عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة في المادة 743 من القانون المدني الجزائري كما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الأجزاء المشتركة".⁽¹⁾

من خلال نص المادة السالفة الذكر يتضح أن الملكية المشتركة هي نظام قانوني يمس العقارات والمالكين لها، حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها في التصرف أي أن كل منهما مرتبط بالآخر. فالأجزاء الخاصة هي ملك لصاحب المسكن إذ يستطيع التصرف فيها واستغلالها واستعمالها شخصيا مع عدم الإضرار بالغير، أما الأجزاء المشتركة هي ملك لجميع المالكين على الشيوع وهو عبارة عن شيوع إجباري⁽²⁾، أي لا يحق المطالبة بقسمته.⁽³⁾

(1) المادة 743 من التقنين المدنى، السالف الذكر.

(2) الشيوع الإجباري: هو حالة الشيوع الدائم والمؤبد وغير قابل للقسمة بحيث يكون الشيوع الإجباري أصلي إذا ورد على أموال مستقلة بذاتها ومخصصة لاستعمال جماعة من الأفراد، ويكون الشيوع الإجباري تباعي إذا ورد على أموال تابعة لأموال أخرى مملوكة ملكية مفرزة .

(3) أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 132.

ب- تعريف المشرع الفرنسي: تنص المادة الأولى من القانون 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 الذي يحدد نطاق تطبيق الملكية المشتركة على مايلي: "أي عقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية الثابتة التي يتم تقسيم ملكيتها بين عدة أشخاص تتضمن حصة من الأجزاء الخاصة وحصة من الأجزاء المشتركة".⁽¹⁾

2- خصائص نظام الملكية المشتركة:

بما أن الملكية المشتركة نظام قانوني يشمل الأشخاص المالكين والبناء في نفس الوقت استنادا إلى التعريف المذكور سابقا، استخلصنا جملة من الخصائص التي يمتاز بها عن الانظمة الأخرى.

➤ يعتبر نظام الملكية المشتركة نظام حديث النشأة حيث أول مشرع نظمه هو المشرع الفرنسي وذلك القانون المدني الفرنسي في 28 جوان 1938.

➤ الملكية المشتركة هو من الأنظمة العقارية الجماعية إذ يشترط أن يتوفر فيها مجموعة من الملاك⁽²⁾، وهذه الميزة لا يأخذ بها في حالة المباني الفردية المملوكة لشخص واحد.

➤ الملكية المشتركة عبارة عن شيوع إجباري إذ لا يمكن فصل عناصر ملكيتها وهذا مانصت عليه المادة 747 من القانون المدني الجزائري.⁽³⁾

⁽¹⁾ Article 01 de la loi № 65-557, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du 10 juillet 1965. L'article 1er de loi du 10 juillet 1965 limite le champ d'application de celle-ci à « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lot comprenant une partie privative et une... ».

⁽²⁾ لحضير سميرة، الشيوع الإجباري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016، ص14.

⁽³⁾ قشي راضية، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر د.س، ص7.

فالمالك الشريك له حق الاستعمال والاستغلال في الملكية المشتركة وفقا للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا فليس له حق الهدم والتعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع أو كراء حقه في الأجزاء المشتركة.

3- تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري:

تعتبر الملكية المشتركة من أهم المواضيع وأقدها التي تثيرها الملكية العقارية، حيث تدخل المشرع الجزائري بإصدار ترسانة من القوانين وجملة من المراسيم التنظيمية والتنفيذية في مجالات خاصة منها الترقية العقارية، إذ لا بد من التطرق إلى تطور الملكية المشتركة في كل من القانون المدني (أولا)، وتطور الملكية العقارية المشتركة في قوانين الترقية العقارية (ثانيا).

أ- القانون المدني: لدراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري لا بد التمييز بين مرحلتين تاريخيتين هما:

- قبل صدور القانون المدني: لقد اتسمت هذه المرحلة بفراغ قانوني حيث وجدت الدولة الجزائرية نفسها في مرحلة فراغ قانوني بعد خروج المستعمر الفرنسي كل المجالات، وهذا ما أدى إلى ضرورة إيجاد حل سريع لهذا الشغور القانوني، وذلك بسن القانون 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 الذي ينص على المواصلة العمل بالتشريع الفرنسي إلى غاية صدور قانون جديد مستبعدة ما تعارض منها مع السيادة الوطنية.⁽¹⁾

فتم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 المنظم للملكية العقارية المشتركة والتي بقيت سارية المفعول وفقا للأنظمة والقوانين الفرنسية الصادرة منذ

⁽¹⁾ القانون 62-157، مؤرخ في 31 ديسمبر 1962، القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.

الفترة الاستعمارية نظرا لعدم مساسها بالسيادة الوطنية⁽¹⁾، أصبحت الجزائر تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين المشتركين الصادر سنة 1938 الذي ينظم العلاقات القائمة بين الملاك بالموازاة مع التشريعات الصادرة في المجلس التأسيسي لاسيما الأمر رقم 20-62 المؤرخ في 1962/08/02 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، حيث نص في المادة 04 منه على تكليف الولاية بمهمة إدارة هذه الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفقا لصيغة الإيجار المنخفض⁽²⁾، مما يوحي بأن توجه الدولة الجزائرية في تلك الفترة كان بعيدا عن التمليك والذي بموجبه لم يتم تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة.⁽³⁾

وبتاريخ 1968/04/23، صدر المرسوم رقم 68-88⁽⁴⁾، الذي كان ينص إلزامية لكل شاغلي عقار مبني للاشتراك يتألف عن محلات معدة للسكن أو لممارسة نشاطات وحرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المعنوية، تتكون من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار.⁽⁵⁾

كما فرض على شاغل المحل القيام بصيانة المكان الذي يشغله عن طريق إجراء مختلف الإصلاحات التي يتطلبها، كما منح السلطة للدولة بإخراج الشاغلين من محلاتهم

⁽¹⁾ لحضير سميرة، مرجع سابق، ص 1.

⁽²⁾ تركيبة زكية، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة لونسي علي العفرون، البلدة 2، 2014-2015، ص 21-22.

⁽³⁾ قشي راضية، مرجع سابق، ص 14.

⁽⁴⁾ المرسوم رقم 68-88، مؤرخ في 23 أبريل 1968، متضمن قانون أساسي الخاص بشغل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 مؤرخ في 6 ماي 1966، جريدة رسمية عدد 36 مؤرخة في 6 ماي 1966.

⁽⁵⁾ الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2014-2015، ص 27.

جبرا عن إرادتهم، وذلك في حالة قيامها بأعمال وأشغال لتمتين العقار المبني أو من أجل تحسين ظروف العيش فيه، وهذا شرط أن تقوم بتوفير محلات بديلة لهم.⁽¹⁾

إلا أن هذا المرسوم وغيره من المراسيم الأخرى ظلت تشرع في إطار المعمول به وذلك إلى غاية إصدار القانون المدني الجزائري سنة 1975⁽²⁾، وظهر أول تشريع ينص ويتضمن نظام الملكية المشتركة كان بموجب المرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جويلية 1973 الذي يحدد شروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية الذي نص في المادة 05 منه على تطبيق نظام الملكية المشتركة.⁽³⁾

- **بعد صدور القانون المدني:** بدر أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية سنة 1975 وذلك بموجب الأمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، إذ تم تخصيص مجموعة من المواد القانونية لمضمون الملكية العقارية المشتركة من المادة 743 إلى غاية المادة 772 والذي وضع الإطار العام لهذا النوع من الملكية الذي ألزم المشرع الجزائري بسن، المرسوم 76-146 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة على أجزاء⁽⁴⁾، والملغى بموجب المرسوم رقم 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية⁽⁵⁾، المعدل بالمرسوم التنفيذي

⁽¹⁾ شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2007-2008، ص 38.

⁽²⁾ بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001-2000، ص 10.

⁽³⁾ المرسوم رقم 73-82، يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية جريدة رسمية عدد 56، صادرة 1973.

⁽⁴⁾ قشي راضية، مرجع سابق، ص 14.

⁽⁵⁾ المرسوم رقم 76-146، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، الجريدة الرسمية عدد 12، في 09 فبراير 1977.

التنفيذي رقم 59-94 المؤرخ في 07-03-1997 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية⁽¹⁾ وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014 المعدل نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية الذي ألغى بموجب م 7 منه كل الأحكام التي يتسمها المرسوم رقم 83-666.⁽²⁾

VII. إجراءات إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية:

يتسم نظام الملكية العقارية المشتركة بطابع مزدوج فهو من جهة تعاقدية ومن جهة تنظيمية وهو أشبه بعقد عمل جماعي، فلكي ينشأ هذا النظام صحيحا كونه من الأنظمة والتصرفات الواقعة على العقارات.

1- التوثيق: التوثيق عمل قانوني يقوم به ضابط عمومي أو موظف عام الذي يقوم بتلقي كل أشكال المحررات والعقود التي يشترط فيها القانون الطابع الرسمي أو يود أطرافها اضاء الصيغة الرسمية عليها، وهذا ما أشارت إليه المادة 324 ق.م.ج.⁽³⁾

ويقصد بالطابع الرسمي الشكل القانوني المطلوب ويقال عقد رسمي، أي إفراغ العقد الذي هو في الاصل رضائي في محرر مكتوب صادر عن جهات رسمية حددها المشرع، إذ هناك عدة نصوص قانونية تقضي بضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل إنشاء أو زوال حق الملكية العقارية وعلى كل ما يرد على هذا الحق من تصرف.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ المرسوم رقم 83-666، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

⁽²⁾ تنص المادة 324 ق.م.ج السالف الذكر: "عقد الرسمي عقد يثبت فيه أو موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة واختصاصه.

⁽³⁾ موس وني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص 14.

⁽⁴⁾ أنظر ملحق رقم 01، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ومن بين الأنظمة والتصرفات التي اوجب المشرع إخضاعها لصفة الرسمية نظام الملكية المشتركة إذ ألزم المشرع كل مرقي عقاري بإعداد والإشراف على نظام الملكية المشتركة⁽¹⁾، وهذا ما أشارت إليه المادة 61 من القانون 04/11.

2-التسجيل: بمجرد تحرير العقد الرسمي المتضمن نظام الملكية المشتركة امام الموثق يقوم هذا الأخير بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وفقا ما ينص عليه أمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل.

- **تعريف التسجيل:** التسجيل هو إجراء اداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل⁽²⁾، إذ تعد عملية التسجيل المرحلة الثانية وما قبل الأخيرة بعد إفراغ العقد الوارد على العقار من طرف الموثق في محرر رسمي، فعليه التسجيل تقوم بها هيئة عمومية مختصة بذلك هي مكتب التسجيل التابع لمديرية الضرائب التابعة بدورها لوزارة المالية⁽³⁾، وهو منصوص عليه في المادة 75 من أمر رقم 105/76 يتضمن قانون التسجيل.⁽⁴⁾

3-الأهمية القانونية لتسجيل نظام الملكية المشتركة:

تكتسي عملية التسجيل أهمية بالغة من الناحية القانونية كونها تعتبر مرحلة من الإجراءات الشكلية والرسمية، إذ تعتبر وسيط بين عملية التوثيق والشهر.

⁽¹⁾تنص المادة 61 من قانون 04/11 على ما يلي: "يتعين على كل مرقي عقاري إعداد، نظام الملكية المشتركة توضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به".

⁽²⁾دوة أسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص20.

⁽³⁾موسوني عبد الرزاق، مرجع سابق، ص27.

⁽⁴⁾المادة 75 من أمر رقم 105/76 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، ع81 صادرة في 18 ديسمبر 1977 معدل ومتمم: «لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم».

خلاصة:

نظام الملكية العقارية المشتركة من أهم أصناف الملكية العقارية التي نظمها المشرع الجزائري من خلال القانون المدني، وأيضاً المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج الملكية العقارية المشتركة الذي عمل على تنظيم مختلف الجوانب التي تهم نظام الملكية.

حيث ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوثيقه لدى الموثق وفقاً للنموذج الخاص به وتسجيله لدى مصلحة التسجيل وشهره في المحافظة العقارية ليصبح حجة قاطعة وسندا قانونياً في مواجهة الشركاء والغير والذي يبين حقوق وأعباء الشركاء وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة.

تمهيد

- I. مفهوم العمران والمدينة
- II. السياسة العمرانية في الجزائر
- III. مخططات التهيئة العمرانية في الجزائر
- IV. صيغ السكن الجماعي في الجزائر والإطار التسييري لها

خلاصة

تمهيد:

تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات، وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله، على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن.

ومن هنا جاء مشروع الارتقاء ليعيد للبيئة العمرانية بريقها وهو عملية تهتم بتحسين جل الوظائف العمرانية، الاجتماعية، الاقتصادية والبيئية.

ا. مفهوم العمران والمدينة:

1- مفهوم العمران:

العمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية (*urbs*) والتي تعني المدينة، ويعد المهندس الإسباني **الدوفونسيردا** أول من استعمل كلمة (*ildefonscerda*) لما كان يتصوره للتنظيم المجالي للمدن كعلم (*urbanisation*) ويمكن إعطاء عدة تعاريف نذكر منها: (1)

- **التعريف الاول:** هو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم والتي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية.

- **التعريف الثاني:** العمران هو فن تهيئة المدن من أجل توفير ثلاث عناصر أساسية: السكن - العمل - الراحة.

2- التعمير:

حسب تعريف المعجم الفرنسي: "فهو فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل والمبادلات، بغرض بلوغ أرقى الخدمات وتحسين العلاقات الاجتماعية". (2)

كما نجده يعرف في أحد المعاجم الفرنسية الأخرى كما يلي: "هو مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن".

(1) زهير معيوف، مخططات شغل الأراضي بين جدوى الإعداد واشكالية التجسيد، مذرة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف المسيلة، سنة 2016، ص12.

(2) Le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP 2001). Paris. 1999.

وفي الحقيقة يمكن أن نستخرج معاني عديدة لمجال التعمير وترتبط به بطريقة أو بأخرى، نورد منها: أن الفعل عمر (*urbaniser*) يعني تغيير مجال ريفي إلى مجال حضري، من خلال إنشاء، الطرق والمرافق والهياكل والخدمات والسكن وكل النشاطات التجارية والصناعية.

من جهة أخرى، يعرف التعمير على أنه مجموع المعارف التاريخية والثقافية للنظريات والتقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم وتغيير المجال الحضري.⁽¹⁾

3- مفهوم المدينة:

توجد عدة تعاريف مختلفة لمصطلح المدينة، سنحاول أن نقدم بعضها على سبيل المثال، هناك من يرى أن المدينة: "ذاك الفضاء الجغرافي والاجتماعي الذي يضم مجموعة من البنايات، يقطنها عدد معتبر من السكان يشتغلون في نشاطات مختلفة ذات طابع تجاري وصناعي وإداري، بحيث يختلف عن القرية من حيث الطبيعة الاجتماعية والاقتصادية والكثافة السكانية، فالمدينة تنزع نحو الإنفرادية بعكس القرية التي يغلب عليها الطابع الجماعي والعائلي... الخ".⁽²⁾

وبالاستناد الى الوظيفة فإن المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على أهم الوظائف العم العمرانية، ففي الغالب تتميز المدينة بإيقاع حضري متواصل، ومن جانب الإيقاع *Rythem* ومن جانب النشاطات والحركة في الشوارع والمساحات نهارا، ويمتد ذلك الى ساعات الليل المتأخرة وخاصة في المدن والعواصم الكبرى.⁽³⁾

⁽¹⁾ Alberto Zucchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, V2 ,OPU, Alger, 1983 ,p 68.

⁽²⁾ ميدي شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة.

⁽³⁾ د. خلف الله بوجمعة، "العمران والمدينة"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2005، ص 67-68.

4- التوسع العمراني:

هو جزء من شكل عمراني بجانب تجمع موجود، عندما تحدث عملية الاستمرارية لهذا النسيج نقول أنه توسع، والشكل العمراني للتوسع يرتكز على تركيبات هندسية أو منقطة.

"بات" أو "يدميورك" ونقول من الأنسجة أنها تتوسع بشكل جيد كما هو الحال في "فرساي"، إذا كان هناك تشابه بين النسيج الموجود والذي سيضاف في التوسع.⁽¹⁾

5- التهيئة:

هي مجموعة الإجراءات والعمليات الإدارية، والتقنية الهادفة إلى تحسين وتنظيم وظائف الفضاء العمراني، وتجميله وهي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر، سواء بواسطة الأفكار والقرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز، تنظيم وتحسين الظروف المعيشية للتجمعات البشرية، سواء كان ذلك على المستوى الإقليمي، أو المحلي.⁽²⁾

6- مفهوم الحي السكني:

يعني الحي السكني منطقة سكنية تضم مجموعة من العوامل التي تربطها ببعضها علاقات اجتماعية كثيرة كالتعارف وتبادل الزيارات والحاجات والخدمات والقيام بفعاليات مشتركة كالاكتتماعات وغيرها، وقد اتخذ المخططون وحدة مرفولوجية مهيكلت تتميز بمنظر حضري، المفهوم كوحدة أساسية ينطلقون منها عند المباشرة بعملية التخطيط، محتوى اجتماعي و وظيفة محددة هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي.⁽³⁾

⁽¹⁾ Alberto zekli l'introduction de l'urbanisme opérationnel Volume, 03, p 48, p50.

⁽²⁾الأستاذ خضور، التهيئة الجغرافية، محاضرات السنة الثالثة لمقياس جغرافيا المدن، 2017، ص10.

⁽³⁾صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري، الأردن، 2009، ص112.

7- الاحتياجات السكنية:

إن مفهوم الاحتياجات السكنية هو مفهوم واسع وشامل على أوجه متعددة للإسكان من بين هذه الاحتياجات المتعددة: الاحتياجات الانسانية، ومنها المرتبطة بتوفير الحماية، وكذلك من بين الاحتياجات السكنية احتياجات مرتبطة بمراعاة المعايير الثقافية للأسرة والمجتمع ومثال ذلك غرف النوم اللازمة لكل أسرة وهي تعتمد على المعايير الثقافية. (1)

8- الأحياء السكنية الجماعية:

➤ **تعريفها:** هي تشكيلة عمرانية من مباني، طرق، مساحات خضراء، مشكلة إطار عمراني وحياتي تشكلها مجموعة مباني مخصصة للإسكان الجماعي تشترك فيها أكثر من أربع عائلات في المدخل.

➤ مكونات الأحياء السكنية الجماعية:

أ- **السكن الجماعي:** نعني به العمارات، المقسمة على عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي، يتميز السكن الجماعي عن غيره، من أنواع السكن (نصف جماعي وفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم- بهو العمارات-أسطح العمارات...)، وكذلك يتميز بعدد الطوابق، الذي يكون أكثر من اثنين (طابق فأكثر).

ب- **التجهيزات:** هي البنايات التي تسمح بتقديم خدمات جماعية للسكان أو المؤسسات. ولا يعتبر إنشائها أو تموضعها هو الهدف في حد ذاته، إنما الهدف هو ضمان قيامها بالخدمة العمومية المرجوة، يتم توزيعها بدلالة مدى ارتباطها بالمحيط وحسب أهمية موقعها (تجهيز جوارى، على مستوى الحي، على مستوى تجمع، تجهيز

(1)فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة، مذكرة ماجستير، المسيلة، الجزائر 2009، ص23.

جهوي...الخ)، وتصنف إلى: تجهيزات إدارية، تعليمية، صحية، ثقافية، ترفيهية دينية...الخ. (1)

ت- **الفضاءات الخارجية المشتركة:** وهي من المكونات الأساسية للمجال العمراني، يعبر عن كل المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكله وطبيعته وفقا للوظيفة وتبعاً لما يحيط به من مجالات مبنية، وتتكون من:

- **الطرق:** هي الهياكل الرئيسية للحي فهي المسلك أو وسيلة اتصال اصطناعية مخصصة لعملية المرور والنقل وهي تسمح بربط مختلف نقاط الوحدات السكنية داخل وخارج المحيط العمراني للحي وهي ثلاث أصناف: طرق أولية، ثانوية، ثالثة.

- **مواقف السيارات:** هي مكان توقف السيارات وتتواجد بالأماكن العامة والخاصة، وتعتبر من ملحقات الطريق حيث تساعد على تنظيم حركة المرور في الحي وتسهل الحركة على الطرق، توجد عدة أنواع من مواقف السيارات منها: المتعامد، الطولي والمائل. (2)

- **الممرات والأرصفة:** هي مسالك خاصة بحركة الراجلين وذوي الاحتياجات الخاصة، تضمن الترابط والتواصل بين السكنات والطرق المهيكلة للحي.

- **المساحات الخضراء:** تعرف بأنها مساحات تكون داخل الحي أو خارجه، ويكون الجزء الأكبر منها مغطى بالنباتات، فهي عنصر تزييني يعمل على إعطاء منظر جمالي للحي.

(1) خنوف عبد الصمد وزملاءه، تخطيط الفضاءات العمومية وتأثيرها على النسيج العمراني دراسة حالة مدينة حمام الضلعة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية دفعة جوان 2007، ص2.
(2) نبيل الصادق، تسيير الفضاءات العمومية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة 2001، ص 17-18.

- مساحات اللعب: هي مساحات صغيرة موجهة للاستعمال العام وهي مهياة للأطفال من أجل اللعب، تتوفر على عنصر الأمن وحماية الطفل من الأخطار.

II. السياسة العمرانية في الجزائر:

لقد تطورت المفاهيم العمرانية لتصبح قوانين قائمة بذاتها، وهذا بوضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، وتنظيم استعمال الأراضي القابلة للتعمير، وهذا حسب التسيير العقلاني للأرض، وتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (العمل، الترفيه، السكن)، والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة واستراتيجية عامة تحدّد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

إن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل، حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، التي شهدت عدت تغييرات وهي كالتالي:

1- مرحلة ما قبل الاستقلال: شهدت هذه المرحلة بتميز المناطق الوطنية ببنية عمرانية مخططة لمصلحة المستعمر، حيث ارتكز العمران في المدن الكبرى خاصة الساحلية لإظهار الحكم الاستعماري حيث طبق الفرنسيون القوانين المستعملة في فرنسا، وفي سنة 1958 ظهر برنامج عمل للتنمية يدعى مشروع قسنطينة حيث امتد قانون التعمير لفرنسا إلى الجزائر.

2- مرحلة ما بعد الاستقلال: ضمن هذه المرحلة اعتمدت الدولة على بناء مجتمع تتمحور على رقي الإنسان والمساواة، وكسر التفاوت الذي تركه الاستعمار، حيث أدى بالعديد من السكان بالهجرة إلى المناطق التي تتوفر بها وسائل الحياة الضرورية

مما أدى إلى تضخم المدن وتوسعها مع غياب سياسة عمرانية سليمة، ولقد اعتمدت هذه السياسة بإيجاز على ما يلي:

3- الإصلاح العقاري: بعد الاستقلال واجهت الدولة عدة مشاكل في توسع المدن من بينها الملكية العقارية لصالح الفرنسيين والملكية العقارية الكبرى لصالح الجزائريين، وأمام هذا الوضع أصدرت الحكومة الأمر رقم 74/26 الذي نص على إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات ف جاء قانون نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة حسب شروط وقواعد حددها المرسوم الرئاسي رقم 76/29 لكن هذا المرسوم لم ينمي المجال وأصبح وسيلة في يد السلطات المحلية في خدمة المصلحة الخاصة، بدون شروط قانونية ومنذ 1986 ظهرت قوانين منها القانون 90/23 وقانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 18/11/1990، الذي يتضمن تحديد عمليات التعمير والمحافظة على الأراضي الزراعية من التوسع العمراني.

4- أدوات التهيئة العمرانية والتعمير في الجزائر: غداة الاستقلال تكفلت الدولة بالإشراف والتوجيه، وتوظيف الهياكل الأساسية والعمرانية الموروثة عن العهد الاستعماري، حيث اكتفت الجزائر بالعمل بالقوانين والمراسيم الفرنسية، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية إلى غاية صدور أهمّ قانونين يحدّدان أدوات التهيئة العمرانية والقانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 وهما القانون 87/03 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

حسب القانون 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المؤرخ في 27 جانفي 1987م يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون.

III. مخططات التهيئة العمرانية في الجزائر:

1- المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT:

يعتبر المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية والخام المشكلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 10-20 و 20-25 سنة، فطرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة استراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

2- المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT :

هو مخطط تطبيق مباشر لتجسيد توجيهات المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني، ويحدد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SNAT ويتكفل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية، الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

أ- مخططات التهيئة المحلية: هي على نوعين:

- مخطّط تهيئة الولاية PAW: حسب توجيهات ومبادئ كل من المخططين الوطني

والجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية، يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجهات المعدّة في

المخطط الجهوي وشرحها فيما يخص الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكّل الولاية.

- **مخطط تهيئة البلدية PAC:** إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدين منها، وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90/2 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU :** هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة مجاليه تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية لفترة تتراوح مدتها في 20 سنة بعد إعدادها، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجيهات العامة للأراضي ويقسم المنطقة إلى قطاعات محددة، وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية.

- **مخطط شغل الأراضي POS:** يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي فهو الذي يحدد حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها، و يبيّن الشكل العمراني وحقوق البناء وكذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة وأهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويبين كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحية، الارتفاقات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.

IV. صيغ السكن الجماعي في الجزائر والإطار التسييري لها:

ظهر السكن الجماعي في الجزائر يعود إلى: "الاستعمار الفرنسي الذي قام ببناء مجموعات سكنية متركزة في المناطق الحضرية حيث عملت السياسة الاستعمارية على إبعاد الجزائريين من المناطق السكنية المخصصة للفئات المعمرة لذلك قامت ببناء مساكن خاصة للفئات الشعبية الجزائرية حتى تتجمع وتتمركز في مكان واحد فجاءت العائلة الجزائرية التقليدية الوافدة من الريف باحثة عن العمل فالسكن في المدينة عبارة عن مسكن لا يتسع لجميع أفرادها نظرا لضيق الغرف وكذلك مجاله المستعمل مما دفعها إلى التشتت والانقسام عبر الأحياء إن لم نقل عبر المناطق الحضرية الأخرى وبعد الاستقلال سارت الجزائر على نفس المنهج بتكثيف البناءات الجماعية من أجل تغطية النقص الفادح في مجال السكن وتحتل هذه المجموعات السكنية الآن مساحة كبيرة في مدننا".⁽¹⁾

1- صيغ السكن الجماعي في الجزائر:

أ- السكن التساهمي LSP:

هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحياة على الملكية وذلك بتوزيع مصادر التمويل ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد واعانة الدولة، وذلك وفق المرسوم التنفيذي 94/308 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن CNL في إطار الدعم المالي للأسر ومن خصائصه.

- يمكن انجازه في إطار برنامج مسكن جماعي، نصف جماعي أو فردي.

⁽¹⁾ مناصرة ميمونة: التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني، مذكرة الماجستير في علم اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر، 2005، ص 168.

- يحدد البرنامج الجماعي والنصف الجماعي بنصفه أو 50% على شكل شقق بثلاث غرف والنصف الآخر بأربع غرف.

يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل المسكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل.⁽¹⁾

ب- السكن الترقوي LPP:

إن السكن الترقوي المدعم هو: "صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية ال LSP وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع، والسكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة، السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط وتتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي.

ت- السكن التطوري:

"أصبح يعرف السكن التطوري على أنه السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا الأخير بكل المواصفات الأساسية والرئيسية للسكن ويقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد وذلك على حسب دخله، وهناك نوعين: سكن فردي، سكن جماعي.

⁽¹⁾ WWW.MHV.gov.dz,2017.

"هو سكن منجز على شكل نواة بأقل تكلفة وفي أقصر مدة، يقوم المستفيد بتوسيعه وتحسينه حسب احتياجاته حسب التعليمات الوزارية رقم 94/42 المؤرخة في 21/08/1994.⁽¹⁾

ث- السكن الترقوي العمومي:

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلال"، وعليه فان السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) ولا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالكراء، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و108.000 دينار في الشهر.

ج- سكن البيع بالإيجار AADL:

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في: "البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن، البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001 5 مرات الحد الأدنى للأجور الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000 (أي 40.000 دينار للشهر)، ولقد تم تعديل هذا الحد في 2013 وذلك للاستفادة من سكن "عدل" البيع بالإيجار، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار.

يستفيد برنامج السكن "البيع بالإيجار" من ضمان قطعة الأرض ومن قروض ممنوحة من قبل الدولة، يمثل هذا النوع من السكن جزءا جديدا من عرض السكن الذي تم تأسيسه

⁽¹⁾ WWW.MHV.gov.dz,2017.

عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها، ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس مرات الأجر الأدنى المضمون وبالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى ولا الترقوي لارتفاع سعره".⁽¹⁾

2- الاطار التسييري للسكنات الجماعية:

كان اهتمام الدولة سابقا بالدرجة الأولى بالإنتاج الكمي للسكنات لامتناس العجز في تلبية حاجات مواطنيها، أما في آونة الاخيرة فقد برز اهتمام الدولة بالجانب الجمالي والصحي للأحياء وإشراك السكان، وهذا من خلال اتباع عدة تدابير منها اصدار جملة من قوانين تعمل على التسيير الامثل للمدن، ومن المعروف انه كلما أمكن بالارتقاء بمستوى الأحياء بمكوناته وعناصره فان التأثير الايجابي المتوقع على الجانب النفسي والصحي للسكان سيكون كبير مما يؤدي بذلك الى المساهمة في الحفاظ على محيطه الذي يعيش فيه.

أ- تسيير وصيانة السكن الجماعي الاجتماعي:

تكمن مهمة السكن الجماعي الاجتماعي في تسيير وصيانة الأملاك العقارية والتي لم تحظى بالاهتمام الكافي من طرف السلطات العمومية، مقارنة بالإنجاز، مما وجهت اهتماماتها في الآونة الاخيرة إلى تنظيم كيفية تسيير الأملاك العقارية، ولم تكن هنالك سياسة

⁽¹⁾المرسوم التنفيذي 01/105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

وطنية خاصة بالصيانة بصورة عامة، وصيانة الفضاءات الحضرية بصورة خاصة، ومن أهم المراجع القانونية ما يلي: (1)

➤ المرسوم رقم 83/666: المؤرخ في المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 والمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 7 مارس 1994، المعدل والمتمم له، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

➤ المرسوم رقم 83/666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية(2):

في 1981 صدر أول مرسوم يسمح بالتنازل عن أملاك الدولة وبيعها لشاغليها، ووفق هذا القانون تغيرت الوضعية القانونية لهذه العقارات، فبعد أن كان المالك للسكن هو "الدولة" أصبح ملاك السكنات في العمارة هم الملاك المشتركون، ومنه كان لزاما استصدار "تنظيم" يحدد حقوق وواجبات كل طرف، وهو ما جاء به مرسوم 83/666 الذي يفرض على الشاغلين الالتقاء في جمعية عامة لتعيين متصرف أو مسير للعمارة، وفي حالة ما إذا لم يتوصل الشاغلون إلى اتفاق لتعيين مسير من يقوم بتسيير الأجزاء المشتركة.

يذكر القانون 83/666 أنه في حالة ما إذا لم يقيم الشاغلون بتعيين هذا المسير، فإن القانون يعطى الصلاحية لرئيس البلدية (الذي تقع السكنات المملوكة في تراب بلديته) لتعيين مسير، إما أن يكون من بين السكان الشاغلين للعمارة المعنية أو يكون غير قاطن بتلك العمارة، مهمته هي تسيير الأجزاء المشتركة، وضمان صيانتها الدورية، والسهر على توفير منظمة العمارة، وكذا الحاجب، والتكفل بصيانة المصعد الكهربائي إن كان موجودا، كما يقوم

(1) دحود جمال: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، مذكرة تخرج ماجستير، جامعة المسيلة، الجزائر، 2001، ص 81.

(2) المرسوم رقم 83/666، العدد 47، المؤرخ في 15/11/1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

هذا المسؤول بإعداد تقارير حول احتياجات العمارة، وإطلاع الشاغلين عليها للمساهمة في سد النقائص، هذه المهمة إذا يقوم بها ديوان الترقية والتسيير العقاري في السكنات غير لمتنازل عليها.

دواوين الترقية والتسيير العقاري هي التي تسهر على تسيير الأجزاء المشتركة، حيث تقوم الإدارة باقتطاع أجزاء من نفقات الأعباء المشتركة التي تتضمنها فاتورة الإيجار، ويتم صرف نفقات الأعباء المشتركة في عدة خدمات منها صيانة التجهيزات المشتركة (سلام العمارة، مسافة السطح، الإنارة بسلام العمارة).

ومن خلال ما جاء به مرسوم 83/666 في تقسيم الملكية المشتركة إلى:

➤ الأجزاء الخاصة: هي التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية دون غيره، أي المجالات التي تشغلها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة لها.

➤ الأجزاء المشتركة: هي الأجزاء التي يملكها كل الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم ومخصصة لاستعمال أو لانتفاع كل الشركاء، وهي مقسمة إلى ثلاثة أصناف:

- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك (الحدائق، الباحات، طرق المرور، الشبكات المختلفة... الخ).

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال للذين يشغلون بناية واحدة بعينها (الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهات... الخ).

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: وتقتصر على المصاعد خاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارة.

ما جاء به مرسوم تنفيذي رقم 14/99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى 1435 الموافق 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁽¹⁾:

يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

المادة 02: يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية.

المادة 04: يتعين على المرقى العقاري أن يوضح أنه خصص وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء.

المادة 05: يتعين على المرقى العقاري، زيادة على ذلك، إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

المادة 06: يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 14/99 المؤرخ في 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

المادة 07: تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لا سيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم- 83/666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم.

خلاصة الفصل:

قمنا في هذا الفصل بإعطاء مفاهيم عامة نستطيع من خلالها تدعيم المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة، حيث أردنا أن تكون مدخلا لموضوع دراستنا، وهدفنا من خلال ذلك هو تبسيط هذه المفاهيم للقارئ وإعطاءه نظرة شاملة عن الموضوع.

تمهيد

- I. تقديم مدينة المسيلة
- II. الدراسة الطبيعية لمدينة المسيلة
- III. الدراسة العمرانية والسكنية لمدينة المسيلة
- IV. الدراسة التحليلية لحي 1600 مسكن
- V. بناء وتوزيع وتفرغ استمارة الاستيطان
- VI. التحقق من فرضيات البحث
- VII. التوصيات والإقتراحات

خلاصة

تمهيد:

إن تنظيم المجال يحدد المظهر العام للمدينة عامة والأحياء السكنية بشكل خاص، وما نلتهمسه اليوم هو الآثار السلبية الناتجة عن الإهمال أو عدم تطبيق القوانين المتعلقة بتسيير سكنات البيع بالإيجار المسيلة.

حيث أننا سنتطرق إلى دراسة تحليلية لمدينة المسيلة إضافة إلى الحظيرة السكنية لمدينة المسيلة إضافة تقديم نظرة على بعض الأحياء في مدينة المسيلة وتبيين سير وتنظيم المجمعات السكنية، وسنخصص جزءا من هذا الفصل إلى دراسة تحليلية لحي 1600 مسكن بالمسيلة ونسجل النقائص المتعلقة بتسيير سكنات البيع بالإيجار في هذا الحي.

II. الدراسة الطبيعية لمدينة المسيلة:

1-المظهر الجغرافي: من أهم المظاهر المورفولوجية التي ينتمي إليها مجال الدراسة حوض شط الحضنة، هذا الأخير يتميز كونه محصور بين سلسلة جبال الحضنة في الشمال وكذلك انخفاض سلسلة جبال البيان والهضاب العليا وسلسلة جبال أولاد نايل من الجنوب، ومن الغرب حوض الظاهر الشرقي والسهول العليا الجزائرية أما من ناحية الشرق فتحاط بامتداد الحوض الذي يشكل من التضاريس بين جبال الأوراس وجبال الحضنة، ولذلك فإن مورفولوجية سطح الأرض لمدينة المسيلة تأثرت بشكل ملحوظ بمميزات الموقع الذي تنتمي إليه.

وعليه فإن مجال البلدية يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال يتراوح ارتفاعها من 600 م إلى 800 م، ومناطق منخفضة في الجنوب يتراوح ارتفاعها من 600 م إلى 400 م.

أ- الارتفاعات: يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث تبلغ أقصى نقطة ارتفاع ب: 830 م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة في المنطقة المسماة جبل لمريزة) .

أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400 م تقع في أقصى الجنوب عند حدود البلدية، وبصفة عامة يمكن تقسيم المجال المدروس إلى ثلاثة مستويات من الارتفاعات:

✓ **المستوى الأول:** وهو يمثل المناطق الجبلية الموجودة في الشمال ذات الارتفاعات المحصورة بين 650 م إلى 800 م.

✓ **المستوى الثاني:** وهو يمثل منطقة الهضاب الموجودة في المنطقة الوسطى من المجال المدروس وهي محصورة على ارتفاع ما بين 500 م إلى 650 م.

✓ **المستوى الثالث:** وهو يمثل المناطق السهلية وهي تتميز بكونها أراضي منخفضة وذات انحدار ضعيف، جدا وهي محصورة بين ارتفاع 400 م إلى 500 م وهذه المناطق تقع في الجهة الجنوبية من المجال المدروس.

ب- **الانحدارات:** بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب، أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح، ومنه فمدينة المسيلة توجد على أراضي ضعيفة الانحدارات وتتحصر بين 0-3 %، فهي منطقة منبسطة في معظم أجزائها باستثناء السلاسل الجبلية المحيطة بها، أي أنها معرضة للغمر وبالاحتمية الطبيعة فهي قابلة للتعمير ولكن بشروط متمثلة في الاعتماد على التقنيات الحديثة في توطين المشاريع المقاومة للفيض.

ج- **المعطيات المناخية:** تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المورفولوجي، وتشتمل دراسة هذا الجانب على النقاط التالية:

- **الحرارة:** وحسب المعطيات المناخية، فإن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر جويلية 39.3 درجة مئوية وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر فيفري 6.6 درجة مئوية .

- **التساقط:** حسب المعطيات المناخية نلاحظ أن كميات التساقط غير منتظمة ومتذبذبة ما بين شهور السنة والجدول التالي يوضح المعدلات الشهرية للتساقط، هناك شهور لم تتساقط فيها الأمطار مطلقا كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (01): القيم الشهرية للتساقط بمدينة المسيلة 2013

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
نسبة التساقط	22,3	11,7	17	18,3	25,1	9,4	2,6	6,8	22,4	24,3	24,2	20,2
عدد الأيام	5,6	3,5	5,1	3,6	3,4	1,9	1,2	1,9	4,7	4,3	5,3	5,4

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط رقم (01): يمثل منحنى بياني لمعدلات التساقط الشهرية لمدينة المسيلة



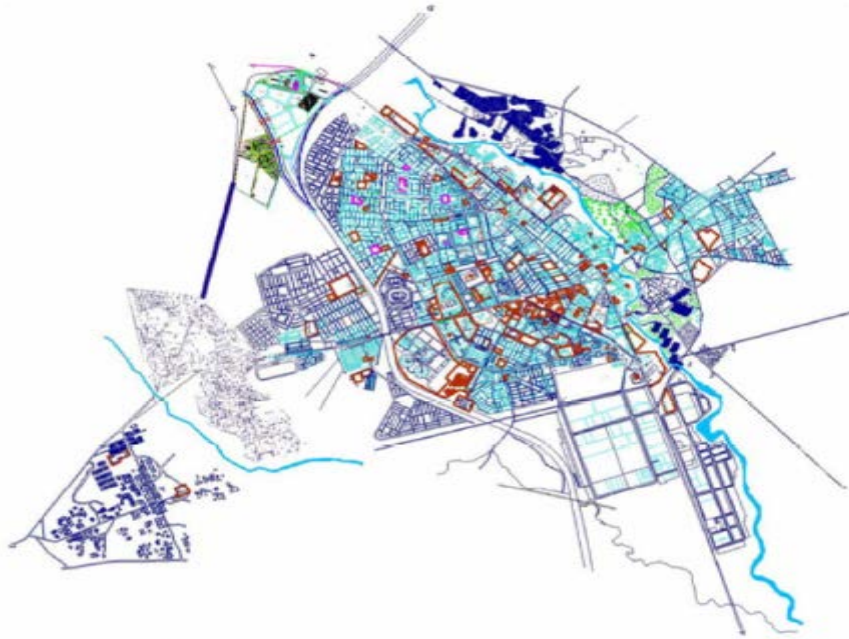
المصدر: من إعداد الطلبة

خلاصة: تمتاز مدينة المسيلة بمناخ معتدل ما شجع نحوها موجة من النزوح الريفي خاصة في تسعينيات القرن الماضي ما جعلها تكون قطبا تنمويا حضريا يحتاج إلى مزيد من التجمعات السكنية والمؤسسات الخدمية لسد حاجات السكان من الخدمات.

III. الدراسة العمرانية والسكانية لمدينة المسيلة:

تحتل مدينة المسيلة موقعا مهما ضمن الإقليم الوطني، حيث تربط شرق الوطن بغربه بالطريق الوطني رقم 04 الذي يمر خلالها، إضافة إلى مكانتها الفلاحية واحتوائها على مورد سقي مهم "وادي القصب"، وهيمنتها الإدارية والثقافية والصحية والاجتماعية والاقتصادية على باقي مدن ولاية المسيلة التي تعتبر عاصمة لها.

المخطط رقم (02): المخطط الحالي لمدينة المسيلة



السلم = 1/25000

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

1-الوضعية العمرانية للنسيج الحضري: شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية واسعة في امتداد وتوسع نسيجها الحضري في اتجاهات مختلفة ومتفاوتة من جهة إلى أخرى، وبأشكال حضرية متقاربة من حيث النمط العمراني خاضعة إلى دراسة عمرانية سابقة في بعض الجهات وفي البعض الآخر توسع غير مدروس وخارج عن قواعد التهيئة والتعمير، وعلى العموم فإن النسيج الحضري لمدينة المسيلة يتميز ب:

➤ تركز النشاطات الثلاثية (تجارة، خدمات) على مستوى الأنسجة القديمة وعلى طول المحاور المهيكلية.

➤ غياب المراكز الحضرية على مستوى الأنسجة الجديدة .

➤ التدهور المستمر للأحياء القديمة: العرقوب، الكوش.

➤ تموقع النشاطات والخدمات من نفس الطبيعة على قطر تأثير متقارب جدا.

➤ قلة المساحات الخضراء ومساحات الترويح والاسترخاء.

1-1- التوسع العمراني لمدينة المسيلة: مدينة المسيلة لا تعاني من نقص في عمليات

التوسع الحضري والمساحات المخصصة له كما هو حال عديد المدن الجزائرية، إلا

أن توسعها يأتي بشكل خطي تبعا لعدة محاور:

✓ الطريق الوطني رقم 65 ابتداء من حي الجعافرة والعرقوب والساحة وحي وعواع

المدني، ويستمر بالتلاقي مع الطريق الوطني رقم 45.

✓ تعاني عملية التوسع الحضري في مدينة المسيلة من وجود عدة عوائق طبيعية

واصطناعية:

- **طبيعية:** تتمثل في واد القصب والمناطق الفلاحية المحاذية له والتي تشغل الجهة

الشرقية للمدينة.

- **اصطناعية:** تتمثل أساس في المنطقة الصناعية التي تقع جنوب المدينة إضافة إلى

خط السكة الحديدية الذي أدى إلى انقطاع في النسيج الحضري للمدينة.

2- التطور السكاني للمدينة:

ان دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومقارنتها

بالبلدية ككل، وذلك لمعرفة مدى استقطاب المدينة للسكان أو نفورهم منها، إذ تكمن أهمية

التطور السكاني في كونه يرتبط بالنمو الحضري، فزيادة عدد السكان تعني الازدياد

الاقتصادية للمدينة وبالتالي الزيادة في المساكن والخدمات الحضرية لهؤلاء السكان وهكذا تنمو المدينة بشكل موازي للنمو السكاني".⁽¹⁾

شهدت مدينة المسيلة نموا ديموغرافيا ملحوظا كغيرها من المدن الجزائرية، وبحكم أنها إرتقت الى مقر ولاية سنة 1974 فقد استفادت من عدة مشاريع مما ساهم في تطور عدد سكانها، وحتى تتمكن من متابعة هذا التطور نعتمد في ذلك على احصائيات السكن والسكان ابتداء من سنة 1966 الى غاية 2015، كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم(02): التطور السكاني لمدينة المسيلة من سنة 1966 الى 2015

السنوات	معدلات النمو السنوية (%)					عدد السكان (ن)					
	15/08	08/98	98/87	87/77	77/66	2015	2008	1998	1987	1977	1966
المدينة	3.2	2.67	4.07	8.34	3.76	165778	132975	102151	65805	29512	19657
البلدية	3.48	3.09	3.93	3.68	3.67	199029	156647	115490	75516	52600	35377

المصدر: مديرية التخطيط والبرمجة العمرانية + معالجة الطالب

1-2- معدل النمو: يوضح الجدول التالي معدل النمو السكاني ما بين 1966 إلى غاية 2008.

الجدول رقم (03): معدل النمو السكاني ما بين 1966 إلى غاية 2008

السنوات	1977-1966	1987-1977	1998-1987	2008-1998
معدل النمو	4,46	8,34	3,86	3,80

المصدر: مديرية التخطيط والبرمجة العمرانية

⁽¹⁾ صحراوي عبد العزيز، ضيف عبد الوهاب بن دراج عبد المالك، النمو الحضري واشكالية التوسع العمراني لمدينة باتنة، مذكرة تخرج قسنطينة.

2-2- الكثافة السكانية:

الجدول رقم (04): عدد سكان المسيلة/ المساحة/ الكثافة السكانية

المدينة	عدد السكان	المساحة (هـ)	الكثافة السكانية (ن / هـ)
مسيلة	147386	2393.93	61,56

المصدر: مديرية التخطيط والبرمجة العمرانية

3- الدراسة السكنية:

إن الاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة والسكن الجماعي بصفة خاصة، والأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، وتخصيص استثمارات معتبرة في هذا المجال، حيث تعددت الأنماط السكنية وهذا لأهمية القطاع، والجدول رقم 01 يبين حوصلة عامة حوله الإنجازات المختلفة للحظيرة السكنات بمدينة المسيلة.

الجدول رقم (05): برنامج السكنات بمدينة المسيلة

الخماسي	البرنامج	الحظيرة	النسبة %
2004/2000	الاجتماعي	2050	96.74
	الترقوي	69	3.26
	المجموع	2119	100
2009/2005	الاجتماعي	4500	24.72
	التساهمي	4000	21.97
	الريفي	700	3.86
	الهش	9000	49.45
	المجموع	18200	100
2010/الى غاية 2017/03/31	الاجتماعي	8550	39.13
	الترقوي المدعم	3200	14.64
	الريفي	3100	14.18
	الهش	7000	32.05
	المجموع	21850	100

المصدر: مديرية السكن بولاية المسيلة لسنة 2017

إن السلطات تحاول جاهدةً مواجهة العجز الكمي في السكنات خاصة الجماعية منها، وهذا راجع إلى النمو الديمغرافي السريع التي تشهده مدينة المسيلة، وهذا ما نتج عنه عدة أنواع من البرامج السكنية، فزيادة عدد السكنات الإجمالي، زاد عدد السكنات الجماعية الاجتماعية وهذا نظرا لكثرة الفئة المستهدفة لهذا النوع من البرامج من السكن، أما النوع الثاني من السكن (الترقوي)، فلم يلقي الرواج المنتظر بين المواطنين في الخماسي 2004/2000 بنسبة 3.26%، فحل محله السكن التساهمي في الخماسي 2009/2005 الذي يحصى بالاهتمام أكثر من الترقوي بنسبه قدرة ب21.97%، فالدولة أعطت نفسا قويا للسكن ويتضح ذلك من خلال الزيادة المعتبرة في هذا الخماسي ب 18200 وحدة سكنية، كما أن السلطات اهتمت بسكان الريف وبرمجت سكن الريفى لتثبيت سكان الريف في مناطقهم وهذا للحد من ظاهرة النزوح الريفى الذي عرفته المدن وبالتالي خلق جو من التوازن الجهوي، أما في الخماسي 2010 الي غاية 2017 نلاحظ من الجدول أن ارتفاع عدد السكنات الحضرية ب 21850 وحدة سكنية التي عرف وتيرة أسرع مقارنة بالفترات السابقة، أما بالنسبة إلى برنامج السكن الهش، فقد أعطت الدولة أهمية لإعادة تجديد (إعادة الاعتبار) لحظيرة السكنات.

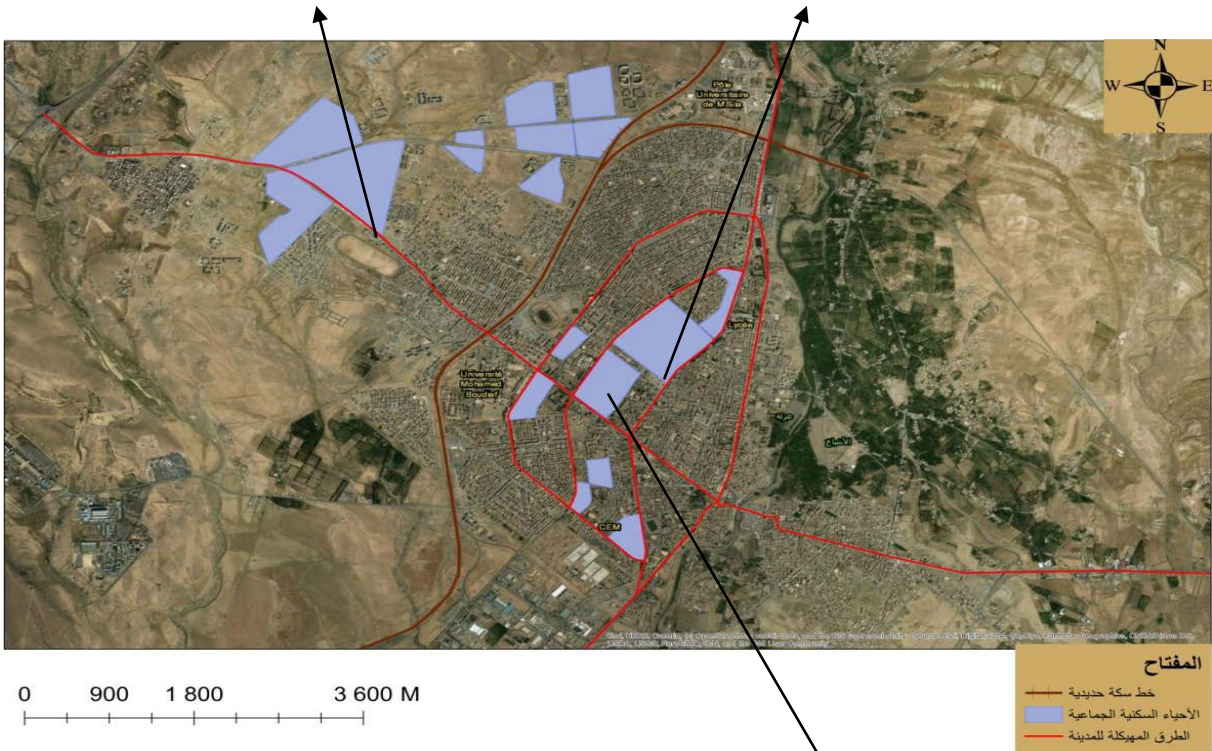
ملاحظة: من خلال هذا نستنتج أن مدينة المسيلة تعتمد على السكن الاجتماعي كوسيلة لتلبية الطلب المتزايد على السكن.

4- الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة:

المخطط رقم (03): الأحياء السكنية الجماعية في المدينة

صورة رقم(02): حي 5جويلية

صورة رقم(01): حي 1000 مسكن



صورة رقم (03): حي 600 مسكن



المصدر: من إعداد الطلبة

5- واقع بعض الأحياء السكنية الجماعية بالمسيلة:

- حي 1000 مسكن بالمسيلة:

- حالة الإطار المبني: من خلال الصورة نلاحظ أن الإطار المبني للحي في حالة جد متدهورة، والتغييرات التي قام بها السكان تتمثل أغلبها في إضافة إطار من الحديد للنوافذ والشرفات وانتشار الكبير والفوضوي للمقعرات الهوائية، مع غلق بعض الشرفات تماما وهذا نتيجة التغيير على مستوى المسكن الخاص، إما بتوسيع الطبخ أو أحد الغرف.

- حالة الإطار غير المبني: من خلال الصورة رقم نلاحظ أن الفضاءات الخارجية للحي في حالة غير جيدة ونلاحظ أيضا أن المساحات المبرمجة للعب تم استعمالها كمواقف للسيارات وهذا نظرا لزيادة معدل امتلاك السيارة الخاصة، ونلاحظ أيضا قلة وجود المساحات الخضراء مع تدهور الطرق والأرصفة والممرات وتراكم القمامة والأوساخ.



صورة رقم (05): الاطار غير المبني



صورة رقم (04): الاطار المبني

- حي 500 مسكن:

- حالة الإطار المبني: من خلال الصورة رقم 40 نلاحظ أن العمارات في حالة نوعا ما حسنة، لكن مع التغيير المستمر على مستوى الواجهة كما ذكرنا سابقا (تركيب وافي حديدي، غلق شرفة، إضافة فتحة...الخ) ،بالإضافة إلى وضع معظم خزانات المياه الصالحة للشرب في الخارج وهذا ما أدى إلى تشويه المنظر الجمالي للحي.

- حالة الإطار غير المبني: من خلال الصورة رقم 44 و42 نلاحظ أن الفضاءات الخارجية للحي تحتاج إلى صيانة أكثر والمحافظة عليها فمن خلال التحقيق الميداني لاحظنا أنها تتوفر على نسبة معتبرة من المساحات الخضراء مع تدهور الأرصفة والممرات، وأيضا لاحظنا أن معظم الساكنين في الطابق الأرضي استعمل الفضاء الخارجي لاحتياجه الخاص مما أدى إلى تراكم الأوساخ والقمامة.

صورة رقم (07): استحواذ على الفضاء

صورة رقم (06): واجهة خلفية للعمارة



من إعداد الطلبة

ملاحظة: من خلال الملاحظة الميدانية لبعض الأحياء السكنية الجماعية لمدينة المسيلة نستخلص أن معظم الواجهات تخضع للتغيير من طرف السكان وهذا بتركيب وافي حديدي على الشرفات والنوافذ، تركيب المكيفات والمقعرات الهوائية، التغيير على مستوى المسكن يؤدي إلى التغيير على مستوى الواجهة إما بغلق شرفة أو إضافة فتحات، وأيضا لاحظنا إهمال كبير للفضاءات الخارجية المشتركة وعدم المحافظة عليها من طرف السكان، وهذا

لغياب الإدارة المشتركة للحي وغياب الرد القانوني للحد من الاعتداء على الارصفة والفضاءات العمومية في الحي ومن هنا نطرح التساؤل التالي:

هل حي 1600 مسكن (الحي المدروس) نجد فيه هذه التغيرات، وهل المتدخلين والفاعلين في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري أخذت بعين الاعتبار هذه التغيرات وهل وجدت الحلول المناسبة؟

وكذلك كيف يمكن للإدارة المشتركة في تسيير سكنات البيع بالإيجار (حي 1600 مسكن AADL)؟

IV. الدراسة التحليلية لحي 1600 مسكن:

سنتطرق في هذا الجزء إلى دراسة جميع المكونات العمرانية لهذا الحي ويكون ذلك بدراسة الإطار المبني وغير المبني، بين ما هو مخطط وما هو مجسد على أرض الواقع، وهذا بهدف معرفة أهم التغيرات التي قام بها مختلف الفاعلين والمتدخلين في هذا الحي.

1-مراحل إنجاز حي 1600 مسكن:

تم إنجاز حي 1600 مسكن بالمويحة على الجهة الشمالية لمدينة المسيلة بجانب الطريق الوطني رقم 60 الذي يربط المسيلة بدائرة حمام الضلعة من طرف (وكالة تطوير وتحسين السكن) AADL

(Agence d'Alimentation et de Développement de Logement)

1-1-تقديم عام للحي: يقع حي 1600 مسكن عدل في شمال مخطط شغل الأراضي رقم

05 مقابل الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين مدينة المسيلة ودائرة حمام الضلعة،

يتربع حي 1600 مسكن في حي المويحة

➤ الجهة الشرقية: محطة التزود بالوقود إضافة إلى فندق على جانب الطريق.

➤ الجهة الغربية: ساحة فردية + سكنات جماعية.

➤ الجهة الشمالية: ثانوية بمساحة 8000م² وكذلك متوسطة بمساحة 3766م² إضافة إلى مجمع مدرسي 1800م²، أما بقية المساحة الشمالية فهي منطقة خاصة.

➤ الجهة الجنوبية: يحدها الطريق الوطني رقم 60 يقابلها حي 56 مسكن إضافة إلى مسجد.

المخطط رقم (04): مخطط يوضح حي 1600 مسكن بالمويلحة



1-2-المحيط المجاور: يحيط بمنطقة الدراسة سكنات متنوعة منها سكنات تساهمية وأخرى فردية فبالنسبة للسكنات التساهمية فهي سكنات حديثة ذات هندسة معمارية مختلفة وارتفاعات متنوعة تقع بجانب الحي شرقا على الطريق الوطني رقم 60 الذي يربط مدينة المسيلة بحمام الضلعة، أما الجنوبية والغربية فهي سكنات فردية وسكنات تساهمية منها حي 56 مسكن، أما السكنات الفردية فتقع في الجهة الجنوبية لمنطقة الدراسة وقد خصص طابقها الأرضي في العموم للنشاط التجاري.

1-3-التجهيزات: تحوز منطقة الدراسة على محطة وقود تقع على الطريق الوطني رقم 60 ويقابل الحي السكني 1600 مسكن مسجد قيد الانشاء إضافة إلى توجد مدرسة ابتدائية بجوار المسجد وذلك تحوز منطقة الدراسة على قريبة منها بالإضافة إلى فرع بلدي قريب منها، كما تتواجد وحدة صحية وفرع للجزائرية للمياه وكذلك مجمع مدرسي في الجهة الشمالية للمجمع السكني ومجمع لوحدة سونلغاز.

الشكل رقم (01): بطاقة تقنية عن حي عدل 1600 مسكن

FICHE TECHNIQUE

ILOT 04:

- Nombre de Blocs : **10.**
- Nombre de logements : **237.**
- Nombre de concierges: **03.**
- Nombre de parking : **48.**
- Surfaces espaces verte : **1040m².**
- Surface aire de jeux : **375 m².**
- Nombre de postes transformateurs : **03.**

ILOT 05:

- Nombre des Blocs : **05.**
- Nombre des logements : **118.**
- Nombre des concierges: **02.**
- Nombre des parking : **74.**
- Surfaces espaces verte : **932 m².**
- Surface aire de jeux : **1312 m².**
- Nombre de postes transformateurs : **02.**

ILOT 06:

- Nombre de Blocs : **04.**
- Nombre de logements : **95.**
- Nombre de concierges: **01.**
- Nombre de parking : **50.**
- Surfaces espaces verte : **552 m².**
- Surface aire de jeux : **132 m².**
- Nombre de postes transformateurs : **02.**

CARACTERISTIQUES DE PROJET:

le projet est constitué de 06 lots:

ILOT 01:

- Nombre de Blocs : **02.**
- Nombre de logements : **43.**
- Nombre de locaux commerciaux : **20.**
- Nombre de concierges: **01.**
- Nombre de parking : **29.**
- Surfaces espaces verte : **446m².**
- Surface aire de jeux : **340m².**
- Nombre de postes transformateurs : **01.**

ILOT 02:

- Nombre de Blocs : **11.**
- Nombre de logement : **339.**
- Nombre de locaux commerciaux : **57.**
- Nombre de services : **04.**
- Nombre de concierges: **05.**
- Nombre de parking : **121.**
- Surfaces espaces verte : **1374m².**
- Surface aire de jeux : **558m².**
- Nombre de postes transformateurs : **05.**

ILOT 03:

- Nombre de Blocs : **06.**
- Nombre de logements : **168.**
- Nombre de locaux commerciaux : **19.**
- Nombre de services : **02.**
- Nombre de concierges: **02.**
- Nombre de parking : **58.**
- Surfaces espaces verte : **610 m².**
- Surface aire de jeux : **292 m².**
- Nombre de postes transformateurs : **02.**

PROJET:

Etudes et Réalisation de 1000 logements location-vente en Tous Corps d'Etat (TCE) avec locaux à usage commercial et professionnel, conciergeries et VRD à M'sila.

DONNEES RELATIVES A LA CONSISTANCE DU PROJET:

- Surface foncière du terrain d'assiette **74923.90m²**
- Surface bâtie Emprise au sol: **17751.62m².**
- Surface totale habitable: **79826.56 m².**
- Nombre de blocs : **38 Bloc (08 Bloc R+9 et 30 Bloc R+5)**
- Nombre de commerces : **96 Locaux.**
- Surface de commerces: **1881.6 m².**
- Nombre de services : **06 services**
- Surface de services: **541 m².**
- Coefficient d'occupation du sol (COS)= **1.62**
- Coefficient d'emprise du sol (CES)= **0.23**
- Nombre de parkings: **380 places.**
- Nombre de appartements: **1000 logements (500 F3+500 F4).**
- Nombre de loges concierges: **14 loges concierges.**
- Surface espaces verts: **4954.00m².**
- Surface aires de jeux : **3009m².**
- Nombre des postes transformateurs : **14**

المصدر: من إعداد الطلبة

1-4- تحليل الإطار المبني وغير المبني: إن الإطار المبني عبارة عن سكنات جماعية يحتل مساحة 79826.56 م^2 ، أما الإطار غير المبني فيتمثل في 4954.00 م^2 مساحة خضراء من المساحة الإجمالية، وكذلك مساحة 3009 م^2 خصصت كمنطقة للألعاب ما يعكس للحي، وجود كثافة سكنية كبيرة وهذا للتوفير في المساحة الغير مبنية، تم اللجوء إلى الزيادة في عدد الطوابق في العمارة حيث عدد الطوابق تراوح بين 6 طوابق.

- **الواجهات:** من خلال المعاينة الميدانية للحي نلاحظ أنه لم تكن هناك تغيرات كبيرة على السكنات وذلك لحدثة تسليمها إضافة إلى إختلاف النمط المعماري لها عن باقي المساكن الاجتماعية.

صورة رقم (08 و 09): توضح واجهات سكنات حي 1600 مسكن



المصدر: من إعداد الطلبة

- **الأجزاء المشتركة:** نقصد بها السلالم والبهو المشترك بين السكان وكذلك مواقف توقف السيارات حيث شغلت 380 موقف لتوقف السيارات في الحي فحالتها مازالت جيد لحدثة استعمالها، وكذلك لاحظنا تنظيم للمساحات الخضراء إضافة إلى نظافة الحي والبوابة الرئيسية للدخول إلى الحي.

الصورة رقم (10): توضح المساحات الخضراء في حي 1600 مسكن



المصدر: من الأنترنت

1-5- تحليل الإطار غير المبني: تمثل الفضاءات الحضرية الأماكن المفتوحة وأماكن احتواء أنشطة السكان الجماعية في الأحياء السكنية، وتكون أرضية مناسبة للقاءات بينهم، حيث نجاح تصميم الفضاءات يؤدي إلى منح سكان الحي شعور بالراحة والأمان وتقوية الروابط بينهم، هو مجال يظم ويشمل جل العناصر المكونة للمشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات، الارصفة، المساحات الخضراء، ومساحات اللعب ومواقف السيارات، وهو عنصر أساسي شأنه شأن المسكن.

المخطط رقم (05): مخطط يوضح الإطار غير المبني



المصدر: من إعداد الطلبة

ملاحظة: من المخطط لاحظنا حياة الحي السكني على مساحة كبير للمساحات الخضراء وكذلك مواقف توقف السيارات وهي من المناطق المشتركة الخاصة بالتنسيق الجماعي.

- **شبكة الطرق:** إن موقع الحي المتميز جعل إمكانية الوصول إليه بالحركة الميكانيكية سهلة وذلك لوقوعه على جانب الطريق الوطني رقم 60 وتتواجد بالحي نوعان من الطرق طرق عادية وطرق فرعية.

- الممرات والأرصفة: تعتبر ممرات الراجلين من العناصر المهمة في تهيئة الأحياء السكنية وكذا تسهيل حركة المشاة والربط بين العمارات وربط الحي بالمحيط المجاور وباقي الفضاءات، يتراوح عرضها بين (2 و5م) وبعد المعاينة الميدانية وجدنا أن هذه الأرصفة والممرات تكون لها حركة فعالة ومفيدة لتجنب المشي على المساحات الخضراء.

الصورة رقم (11): ممرات داخل الحي السكني



المصدر: من الأنترنت

- المساحات الخضراء: تحتل المساحات الخضراء 4954 م² من المساحة غير مبنية للحي، وما زالت في حالة جيدة جدا فهي عبارة عن مساحات خضراء تتحول شتاء إلى برك من الماء، وتبين أيضا أنواع الشجيرات الموجودة في بعض المساحات الخضراء أن هذه الأخيرة مآلها للزوال إذا لم يتم الاعتناء بها.

- مساحات لعب الأطفال: بعد زيارتنا الميدانية التي قمنا بها لاحظنا فضاء مهياً خاص بمساحات اللعب منها واحدة تتوسط الحي مساحتها 3009 م² من إجمالي المساحة الاجمالية وهي تتوسط الحي .

الصورة رقم (12): مساحات لعب الاطفال داخل الحي السكني



المصدر: من الأنترنت

٧. بناء وتوزيع وتفريغ إستمارة الاستبيان:

1-الدراسة الاستطلاعية:

تعد الدراسة الاستطلاعية الخطوة الأولى التي تساعد الباحث في إلقاء نظرة عامة حول جوانب الدراسة الميدانية لبحثه، وذلك للتأكد من ملائمة الموضوع المختار لمكان وزمان الدراسة وتوفير المعلومات اللازمة لإجراء هذه الدراسة بنجاح، والتحقق من مدى صلاحية الأداة المستعملة لجمع المعلومات ومعرفة الزمن المناسب والمتطلب لإجرائها.

فمن عنوان البحث ألا وهو: "الحوكمة في تسيير سكنات البيع بالإيجار دراسة حالة حي 1600 مسكن بالمسيلة"، قمنا بتوزيع استمارة الاستبيان على مجموعة من موظفي وكالة عدل وكذلك موظفي بلدية المسيلة والذين سنقوم بتوزيع الاستبيان عليهم بطريقة انتقائية حسب ما ورد في موضوع الاستبيان، لنستطيع الحصول على نتائج مقبولة.

2-المجال الزمني والمكاني:

نقوم من خلال هذا المبحث بجمع نتائج الاستبيان لدي موظفي بلدية المسيلة وكذا ناشطي جمعية حي 1600 مسكن ثم نعرضها في شكل بياني ونحللها لتوضيح الحوكمة في تسيير سكنات البيع بالإيجار.

تم توزيع الإستبيان على عينة من موظفي بلدية المسيلة وأعضاء من جمعية حي 1600 مسكن، حيث وزعنا 40 ورقة استبيان استرجعنا 30 ورقة إجابة لأفراد أجابوا على أسئلة الاستبيان.

2-1-المجال المكاني: تم أخذ عينة عشوائية من موظفي بلدية المسيلة وكذا بعض نشطاء جمعية حي 1600 مسكن.

2-2-المجال الزمني: لقد تم إجراء هذا البحث في شهر أوت 2021، إذ تم توزيع الاستبيان واسترجاعه، ثم جمع المعلومات في جداول إحصائية لاستخراج النسب ثم تحليل النتائج المتحصل عليها الأكثر استعمالا في مثل هذه الأبحاث عليها باستعمال طرق الإحصاء وبرنامج SPSS .

3-مجتمع البحث:

- **من الناحية الاصطلاحية:** "هو تلك المجموعة الأصلية التي تأخذ من العينة، وقد تكون هذه المجموعة: مدارس، فرق، تلاميذ، سكان، أو أي وحدات أخرى.

4-الشروط العلمية (الثبات-الصدق-الموضوعية): قبل الشروع في توزيع الاستبيانات على الموظفين، تم مناقشة أسئلتها مع مجموعة من الأساتذة المتخصصين وفق الشروط العملية المتبعة في مثل هذه البحوث(الصدق، الثبات، الموضوعية)، وذلك لتصحيح أو تغيير بعض الأسئلة أو حذفها تماما، ثم إعادة صياغة الاستبيان بطريقة صحيحة.

5-الطريقة الإحصائية: بعد جمع كل الاستثمارات الخاصة بالموظفين نقوم بتفريغ وفرز الاستبيانات، وتتم هذه العملية بحساب عدد التكرارات للأجوبة الخاصة بكل سؤال، وبعدها يتم حساب النسب المئوية بالطريقة الإحصائية التالية:

$$\frac{\text{العدد الفعال } 100 \times}{\text{مجموع العينة}} = \text{النسبة المئوية}$$

6- الأدوات والتقنيات المستعملة في البحث: اعتمدنا في دراستنا على أداة الاستبيان.

- الاستبيان: تمتاز هذه الطريقة بكونها تساعد على جمع المعلومات الجديدة والمستمدة مباشرة من المصدر والمعلومات التي يتحصل عليها الباحث من خلال المقابلة، والتي لا يمكن أن نجدها في الكتب، إلا أن هذا الأسلوب الخاص لجمع المعلومات يتطلب إجراءات جديدة ودقيقة من البداية، نذكر منها:

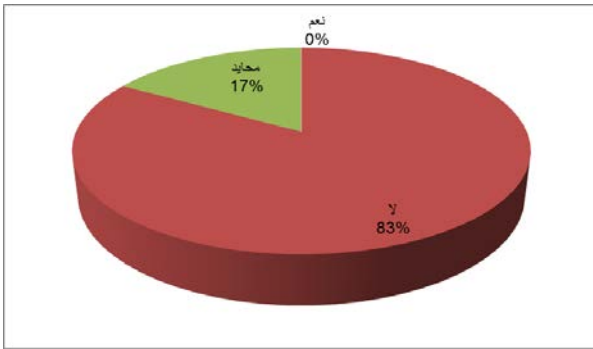
- ✓ تحدي الهدف من الاستبيان.
- ✓ تحديد وتنظيم الوقت المخصص للاستبيان.
- ✓ اختيار العينة التي يتم استجوابها.
- ✓ وضع عدد كاف من الإختيارات لكل سؤال.
- ✓ وجود خلاصة موجزة لأهداف الاستبيان.

7- تحليل ومناقشة الاستبيان:

المحور الأول:

- الجدول رقم (06): هل تعتبرون الفضاءات العمومية، الموجودة في حي 1600 مسكن تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وتسييرها؟

الشكل رقم (01): تسيير الفضاءات العمومية



الاجابة	النسبة %	
نعم	0	0
لا	83.33	25
محايد	16.66	5
المجموع	100	30

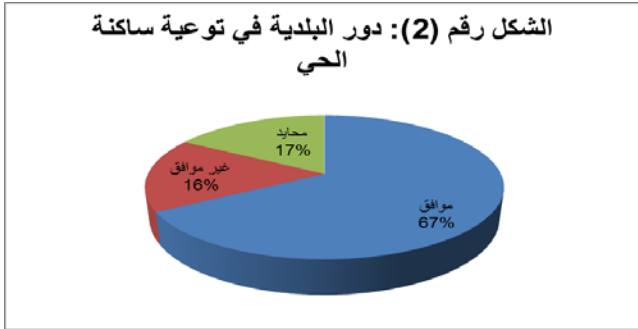
المصدر: من إعداد الطالبة

السؤال (01): هل تعتبرون الفضاءات العمومية، الموجودة في حي 1600 مسكن تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وتسييرها؟

الغرض من السؤال (01): على من يقع عليهم مسؤولية تسيير سكنات البيع بالإيجار بعد تسليمها لساكنيها.

تحليل ومناقشة النتائج: تبين لنا نسبة 83.33% يرون بأن مسؤولية تسيير الفضاءات المشتركة في الحي لا تقع على عاتقهم وإنما هي مسؤولية البلدية أو المؤسسة التي قامت بإنجاز السكنات، بينما ما نسبته 16.66% فضلوا باتخاذ موقف حيادي من السؤال.

- الجدول رقم (07): هل قمت بعملية توعية للسكان من أجل المحافظة على نظافة حيهم؟



النسبة %	الاجابة	
66.66	20	موافق
16.66	5	غير موافق
16.66	5	محايد
100	30	المجموع

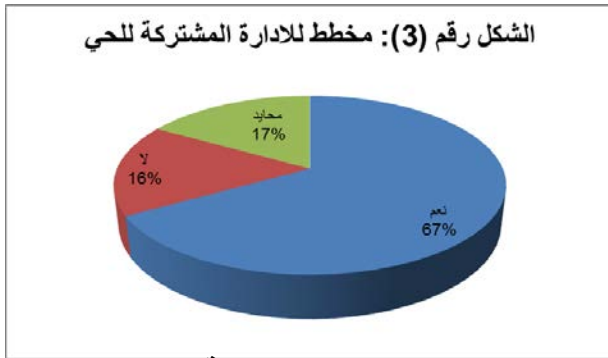
المصدر: من إعداد الطلبة

السؤال (02): هل قمت بعملية توعية للسكان من أجل المحافظة على نظافة حيهم؟

الغرض من السؤال(02): معرفة دور البلدية في توعية الساكن بنظافة الحي.

تحليل ومناقشة النتائج: تبين لنا نسبة 66.66% يوافقون على عمليات التوعية التي تقوم بها البلدية داخل الحي السكني والدور الايجابي لعمليات التوعية في المحافظة على الادارة الحسنة للحي، كما أن نسبة 16.66% لا يوافقون على هذه الخطوة وهي ليست من شأنهم وأن العملية برمتها تدخل في إطار تربية وأخلاق الفرد، كما أن نفس النسبة 16.66% من عمال البلدية اتخذوا موقف الحياد.

- الجدول رقم (08): هل يوجد مخطط على المدى الطويل للإدارة المشتركة للحي؟



النسبة %	الاجابة	
66.66	20	نعم
16.66	5	لا
16.66	5	محايد
100	30	المجموع

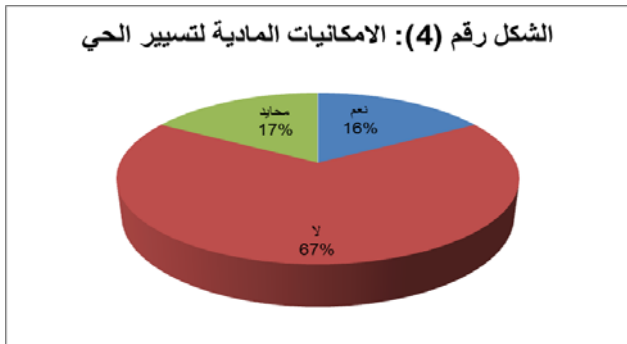
المصدر من إعداد الطلبة

السؤال (03): هل يوجد مخطط على المدى الطويل للإدارة المشتركة للحي؟

الغرض من السؤال(03): معرفة ما إذا وضعت البلدية أو وكالة عدل مخطط لإدارة المشتركة للحي.

تحليل ومناقشة النتائج: تبين لنا نسبة 66.66% من سكان الحي ترى بوجود وضع مخطط لإدارة المساحات الخضراء، بينما مانسبته 16.66% لا يعلمون بهذا المخطط كما أنهم يرون بأن إدارة الحي تتم كما في باقي الأحياء العادية، أما ما نسبته 16.66% فاتخذوا موقف الحياد.

- **الجدول رقم (09):** هل لديكم الامكانيات المادية للعمل على سيرورة الأماكن المشتركة للحي؟



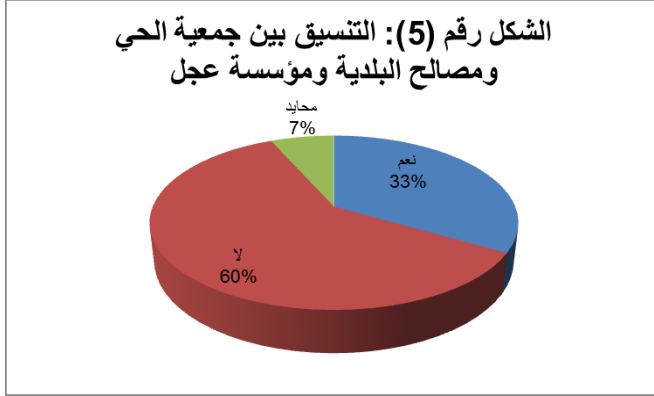
الإجابة	النسبة %	
نعم	16.66	5
لا	66.66	20
محايد	16.66	5
المجموع	100	30

السؤال (04): هل لديكم الامكانيات المادية للعمل على سيرورة الأماكن المشتركة للحي؟

الغرض من السؤال (04): معرفة ما إذا كانت تتوفر الامكانيات المالية والمادية لتسيير الحي.

تحليل ومناقشة النتائج: تبين لنا من نتائج الاستبيان أن ما نسبته 66.66% من سكان الحي يرون بأنه لا توجد ولا تتوفر هذه الامكانيات المالية وأن الحي سيعاني من الازمة وسوء الادارة، بينما ما نسبته 16.66% يرون بتوفر الامكانيات المالية إذا قامت جمعية الحي بتوفير اشتراكات المواطنين بمبلغ رمزي معين، بينما فضلت ما نسبته 16.66% موقف الحياد.

- الجدول رقم (10): هل هناك تنسيق بين سكان الحي والبلدية ومؤسسة عدل من أجل التدخل في الحي؟



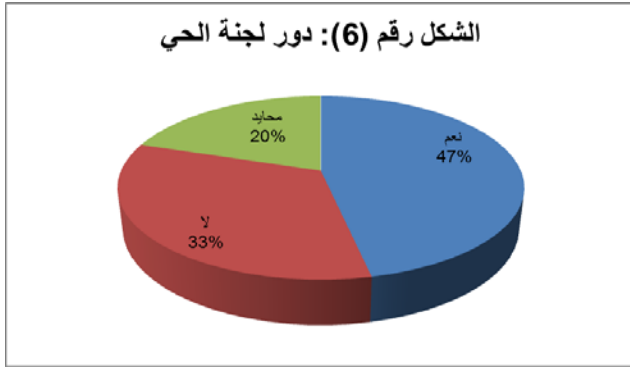
الإجابة	النسبة %	
نعم	33.33	10
لا	60	18
محايد	6.66	2
المجموع	100	30

السؤال (05): هل هناك تنسيق بين سكان الحي والبلدية ومؤسسة عدل من أجل التدخل في الحي؟

الغرض من السؤال (05): معرفة طرق الإدارة المشتركة للحي السكني 1600 مسكن.

تحليل ومناقشة النتائج: تبين لنا من نتائج الاستبيان أن ما نسبته 33.33% من سكان الحي يرون بأنه يوجد وتنسيق بين ساكنة الحي والبلدية وكذلك وكالة عدل، بينما ما نسبته 60% يرون بأنه لا توجد لا أي تنسيق بين البلدية أو وكالة عدل ويرجعون السبب إلى ما حدث في السابق من تأخر في إنجاز الحي السكني، بينما فضلت ما نسبته 6.66% موقف الحياد.

- الجدول رقم (11): هل لجنة الحي تساعدكم في تنظيف وإدارة سكنات الحي؟



	الإجابة	النسبة %
نعم	14	46.66
لا	10	33.33
محايد	6	20
المجموع	30	100

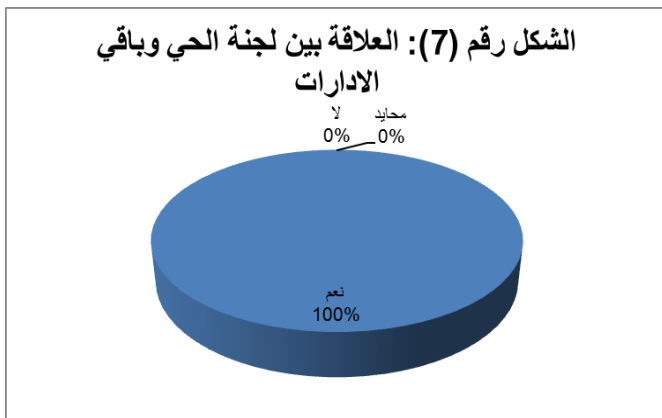
السؤال (06): هل لجنة الحي تساعدكم في تنظيف وإدارة سكنات الحي؟

الغرض من السؤال (06): معرفة دور لجنة الحي.

تحليل ومناقشة النتائج: تبين لنا أن ما نسبته 46.66% من سكان الحي يرون بأن لجنة لها دور فعال في إدارة وتسيير سكنات عدل حي 1600 مسكن، بينما ما نسبته 33.33% يرون العكس ومعظم هؤلاء لوجود خلافات بينهم وبين أعضاء الجمعية، بينما فضلت ما نسبته 20% موقف الحياد.

- الجدول رقم (12): هل تقومون بالتنسيق مع لجنة الحي في إدارة المساحات

المشتركة (مصاعد، بوابات خارجية، مساحات خضراء)؟



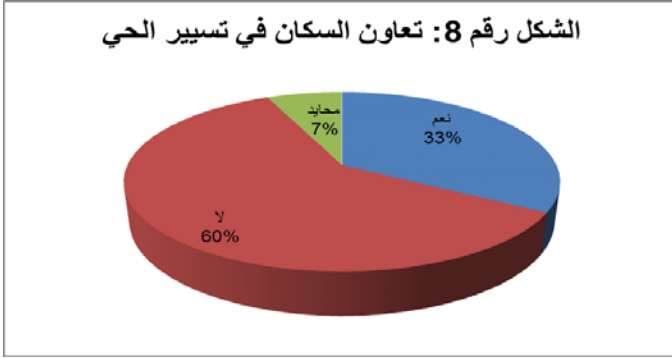
	الإجابة	النسبة %
نعم	30	100
لا	0	0
محايد	0	0
المجموع	30	100

السؤال (07): هل تقومون بالتنسيق مع لجنة الحي في إدارة المساحات المشتركة (مصاعد، بوابات خارجية، مساحات خضراء)؟

الغرض من السؤال (07): فعالية لجنة الحي في تسيير وإدارة حي 1600 مسكن بالمسيلة.

تحليل ومناقشة النتائج: تبين لنا أن ما نسبته 100% من موظفي بلدية المسيلة وموظفي وكالة عدل يقومون بالتنسيق الكامل مع لجنة الحي، غير ذلك كانت النسبة 0%.

- **الجدول رقم (13):** هل ترون أن السكان متعاونون معكم في عملية تسيير سكنات الحي؟



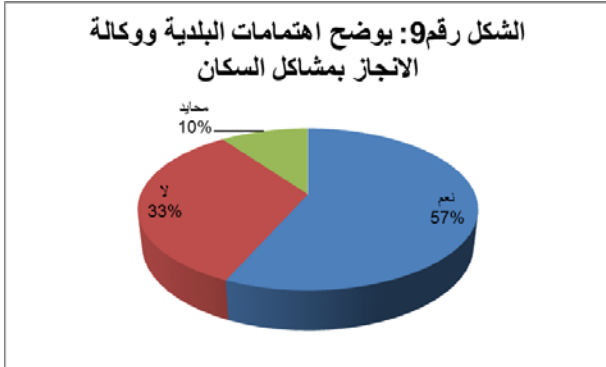
الإجابة	النسبة %	
نعم	33.33	10
لا	60	18
محايد	6.66	2
المجموع	100	30

السؤال (08): هل ترون أن السكان متعاونون معكم في عملية تسيير سكنات الحي؟

الغرض من السؤال (08): دور سكان حي 1600 مسكن في تسيير وإدارة الحي.

تحليل ومناقشة النتائج: وجهنا السؤال لجمعية الحي وكان نسبة 33.33% يرون بأن السكان متعاونون في إدارة الحي وتنظيفه، بينما ما نسبته 60% يرون بأن السكان لايعنيهم الأمر وهم غير مهتمين بالإدارة المشتركة للحي، كما أن نسبة 6.66% اتخذوا موقف الحياد من هذا السؤال.

- الجدول رقم (14): هل قمت بمسح ميداني (مقابلات شخصية، استبيان) لمعرفة احتياجات المستعملين وانشغالاتهم داخل السكنات الجماعية؟



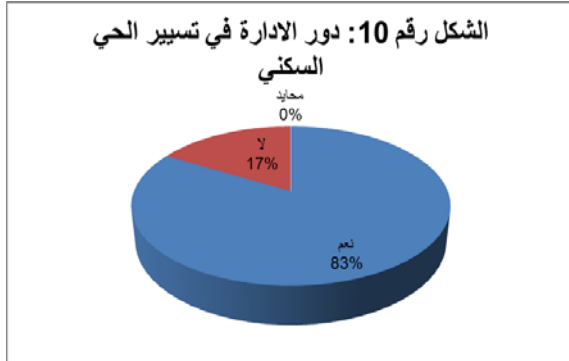
	الاجابة	النسبة %
نعم	17	56.66
لا	10	33.33
محايد	3	10
المجموع	30	100

السؤال (09): هل قمت بمسح ميداني (مقابلات شخصية، استبيان) لمعرفة احتياجات المستعملين وانشغالاتهم داخل السكنات الجماعية؟

الغرض من السؤال (09): الطرق التي تستخدمها الادارة المسؤولة اتجاه سكان الحي لمعرفة احتياجاتهم.

تحليل ومناقشة النتائج: وجهنا السؤال لموظفي بلدية المسيلة والوكالة التي أنجزت المشروع حيث لاحظنا أن ما نسبته 56.66% من الموظفين قاموا بعمليات توعية لسكان الحي ومقابلات شخصية معهم لأجل تسيير الحي بعد تسليم مفاتيح السكن، كما أن ما نسبته 33.33% من الموظفين لم يقوموا بعملية توعية أو استبيان لسكان الحي، أما بقية الموظفين أو ما نسبته 10% فقد تحفظوا على الاجابة.

- الجدول رقم (15): هل تقومون بعمليات تحسيسية للمواطن من أجل المحافظة على الحي؟



	الإجابة	النسبة %
نعم	25	83.33
لا	5	16.66
محايد	0	0
المجموع	30	100

السؤال (10): هل تقومون بعمليات تحسيسية للمواطن من أجل المحافظة على الحي؟

الغرض من السؤال (10): دور التحسيس في تحسين تسيير وإدارة الحي.

تحليل ومناقشة النتائج: وجهنا السؤال لموظفي بلدية المسيلة والوكالة التي أنجزت المشروع حيث لاحظنا أن ما نسبته 83.33% من الإداريين قاموا بعمليات توعية وتحسيس لسكان الحي ومقابلات شخصية والغرض منها تسهيل الإدارة الدائمة للحي على المدى الطويل، كما أن ما نسبته 16.66% من الإداريين أو رؤساء الجمعية لم يقوموا بعملية التحسيس والتوعية أو المقابلة مع سكان الحي.

المحور الثاني:

من وجهة نظرك ما هي الاقتراحات الكفيلة للحد من تدهور داخل الأحياء الجماعية الاجتماعية في وجهة نظرك وكيف يمكن تفعيل إدارة سكنات البيع بالإيجار؟

من خلال اتصالنا بوحدة العينة، مكنا من تحصيل المعطيات من الأسئلة المطروحة في استمارة الاستبيان الموجهة لسكان الحي حول الآليات القانونية والتسييرية في تسيير سكنات عدل حصة 1600 مسكن بالمسيلة على المدى البعيد لذلك لخصنا هذه الحلول في عدة عناصر:

- يعتبر تطبيق واحترام أحكام هذا نظام الملكية العقارية المشتركة الطريقة الوحيدة المثلى لحل مثل هذه المشاكل التي تمس الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية، فتعدد الأشخاص في هذه الأخيرة قد تؤدي إلى حدوث نزاعات تتطلب عند الضرورة اللجوء إلى القضاء لأجل حلها، ذلك مع مراعاة الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع مع التقيد بمجموعة من الإجراءات قبل وبعد رفع الدعوى.
- وجب على كل مالك في الملكية المشتركة نصيب في الأجزاء الخاصة له كامل السلطات عليه ونصيب في الأجزاء المشتركة ليس له إلا سلطة الاستعمال والاستغلال.

VI. التحقق من فرضيات البحث:

1- مناقشة نتائج الفرضية الأولى: تشير الفرضية الأولى سوء فهم المواد القانونية

المتعلقة بتسيير سكنات صيغة البيع بالإيجار لدى المستفيدين وكذلك غياب الرقابة.

فمن خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة ونتائج الاستبيان خاصة في السؤال (1) و 2 و 3 و 4 و 5 و 6) تبين لنا أغلب مسؤولي جمعية الحي وموظفي البلدية ووكالة عدل الذين أجابوا على الاستبيان كانت إجاباتهم تصب في توفر المادة القانونية التي تراعي حوكمة تسيير سكنات عدل ولك الغياب الصارم لتطبيق القانون وغياب الوعي وثقافة الحياة المشتركة بين الساكنة أدت إلى التدهور الحاصل في بقية المجمعات السكنة السابقة.

- الفرضية الأولى صحيحة

2- مناقشة نتائج الفرضية الثانية: عدم مراعاة متطلبات الأسرة الجزائرية (حجمها،

العادات والتقاليد، الثقافة) أثناء التخطيط، نتج عنه وجود العديد من التغيرات والتعديلات على مستوى المسكن والفضاء الخارجي له.

فمن خلال نتائج الإجابة على أسئلة الإستبيان تبين لنا أن عدم إحترام مقاييس التصميم للأجزاء المشتركة للعمارة وكذلك عدم تطابق مخطط التهيئة والتنظيف للحي مع ما هو مجسد على أرض الواقع أدى إلى فشل تسيير الحي السكني.

- الفرضية الثانية خاطئة

3-النتائج:

➤ فعدم احترام المالك لنظام الملكية العقارية أدى إلى تدهور العقارات المبنية في الحظيرة العقارية، إذ أصبحت جل العمارات الخاضعة للملكية المشتركة مهددة بالانهيار وغياب أدنى شروط ومتطلبات الحياة لعدم توافر النظافة والصيانة الضرورية المستمرة لهذه البنايات التي قد تكون سببا في حدوث وإلحاق أضرار بالساكنين لها.

➤ يعتبر تطبيق واحترام أحكام هذا النظام الطريقة الوحيدة المثلى لحل مثل هذه المشاكل التي تمس الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية، فتعدد الأشخاص في هذه الأخيرة قد تؤدي إلى حدوث نزاعات تتطلب عند الضرورة اللجوء إلى القضاء للأجل حلها، ذلك مع مراعاة الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، مع التقيد بمجموعة من الإجراءات قبل وبعد رفع الدعوى.

➤ أن مجال تطبيق الملكية المشتركة ينحصر في العقارات المبنية فقط.

➤ اعتماد المشرع الجزائري على الجمعية العامة والمتصرف كجهازين أساسيين في إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة.

➤ الوصول إلى منتج عمراني يعطي صورة واضحة لحي متكامل يتماشى مع متطلبات واحتياجات أكبر عدد من السكان.

➤ يحدد نظام الملكية المشتركة واجبات وأعباء كل مالك شريك، ويلزمهم بالتقيد بها.

VII. التوصيات والاقتراحات:

إن موضوع دراستنا ما هو إلا محاولة بسيطة محدودة الامكانيات، لدراسة جدوى الحوكمة في تسيير سكنات البيع بالإيجار في حي 1600 مسكن على مستوى مدينة المسيلة، إن وضع قوانين وطرق لتسيير سكنات البيع بالإيجار تشكل وسيلة لا غني عنها للمحافظة على نظافة الأحياء السكنة وديمومة سيرانها الحسن، ومن خلال تناولنا لهذا الموضوع ولتقديم دعم أفضل للإصلاح فإننا نوصي بالمقترحات والتوصيات التالية:

➤ استوجب الأمر على المشرع الجزائري العمل على إيجاد آليات أخرى من أجل ترقيتها وجعلها تتلائم مع الواقع العملي لضمان الفعالية والزامية التقيد بها، ونقترح في هذا المجال أن يخصص المشرع الجزائري قانونا خاصا ينظم هذا النوع من نظام الملكية العقارية.

➤ تدخل البلدية في تكوين الجمعية وتعيين المتصرف ذلك لمراقبة تسيير هذا النظام من طرف الملاك.

➤ تكوين هيئات مختصة لتسيير هذه الأملاك.

➤ عدم جواز المطالبة بقسمة الأجزاء المشتركة عن الأجزاء الخاصة.

➤ إسناد مهمة إدارة وتسيير الأحياء السكنية الجديدة للمحضرين القضائيين إستغلالا للخبرة الميدانية المكتسبة.

خلاصة:

بعد دراستنا لموضوع "الحوكمة في تسيير سكنات البيع بالإيجار دراسة حالة حي 1600 مسكن بالمسيلة"، فنظرا للموقع الجغرافي الذي تتميز به مدينة المسيلة جعلها نقطة جذب للسكان خصوصا في سنوات التسعينات بسبب الازمة الامنية التي مرت بها المنطقة والنمو الديموغرافي، هذه الاسباب أدت الى زيادة الكثافة السكانية وتوسع رقعة المدينة، فأصبح توفر إدارة حسنة لتسيير الأحياء السكنية.

باعتبار الملكية المشتركة مكونة من أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، يستوجب وجود آليات كفيلة وفعالة للإدارة هذه الأجزاء والمحافظة عليها، والتي تكفل حق الإنتفاع بها من جانب الجميع وضمان حمايتها من كل ما يمكن أن يعيق فعاليتها في هذا النظام.

خاتمة عامة

خاتمة:

مما سبق بيانه أن الملكية العقارية لها أهمية بالغة لتطور وازدهار المجتمعات والدول وأمام التزايد والنمو السريع للسكان، وحاجة الأفراد للسكن، وجب على المشرع إيجاد آليات وطرق للحد من هذه الأزمة التي يعاني منها هذا القطاع.

فنظام الملكية العقارية المشتركة من أهم أصناف الملكية العقارية التي نظمها المشرع الجزائري من خلال القانون المدني، وأيضاً المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنموذج الملكية العقارية المشتركة الذي عمل على تنظيم مختلف الجوانب التي تهم نظام الملكية.

حيث ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوثيقه لدى الموثق وفقاً للنموذج الخاص به وتسجيله لدى مصلحة التسجيل وشهره في المحافظة العقارية ليصبح حجة قاطعة وسندا قانونياً في مواجهة الشركاء والغير والذي يبين حقوق وأعباء الشركاء وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة.

فعدم احترام الملاك لنظام الملكية العقارية أدى إلى تدهور العقارات المبنية في الحظيرة العقارية، إذ أصبحت جل العمارات الخاضعة للملكية المشتركة مهددة بالانهيار وغياب أدنى شروط ومتطلبات الحياة لعدم توافر النظافة والصيانة الضرورية المستمرة لهذه البنايات التي قد تكون سبباً في حدوث وإحراق أضرار بالساكنين لها، مما أوجب على المشرع الجزائري تحديد المؤهلين لإدارة هذه الأملاك، والمتمثلة في كلا من الجمعية العامة للشركاء والمتصرف وإعطاءه مجموعة من الصلاحيات من أجل ضمان السير الحسن للبناية.

قائمة المراجع

1- قائمة المراجع:

أ- الكتب:

- الأستاذ خضور، التهيئة الجغرافية، محاضرات السنة الثالثة لمقياس جغرافيا المدن، 2017.
- خلف الله بوجمعة، "ال عمران والمدينة"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة 2005.
- صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري، الأردن، 2009.

ب- المذكرات والمجلات:

- خونف عبد الصمد وزملاءه، تخطيط الفضاءات العمومية وتأثيرها على النسيج العمراني دراسة حالة مدينة حمام الضلعة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية دفعة جوان 2007.
- دحدوح جمال: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، مذكرة تخرج ماجستير، جامعة المسيلة، الجزائر، 2001.
- زهير معيوف، مخططات شغل الأراضي بين جدوى الإعداد واشكالية التجسيد، مذكرة ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف المسيلة، سنة 2016.
- صحراوي عبد العزيز، ضيف عبد الوهاب بن دراج عبد المالك، النمو الحضري واشكالية التوسع العمراني لمدينة باتنة، مذكرة تخرج قسنطينة.
- فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة، مذكرة ماجستير، المسيلة، الجزائر 2009.

- مناصرية ميمونة: التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني، مذكرة الماجستير في علم اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر، 2005.
- ميدي شايب نراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- نبيل الصادق، تسيير الفضاءات العمومية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة 2001.

ت- القوانين:

- المرسوم التنفيذي 01/105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.
- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).
- المرسوم رقم 83/666، العدد 47، المؤرخ في 15/11/1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.
- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم).
- المرسوم التنفيذي 14-99، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، صادرة في 16 مرس 2014.
- مرسوم تنفيذي رقم 14/99 المؤرخ في 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ث - المخططات:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة.
- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2010.

ج- المواقع الالكترونية:

- WWW.MHV.gov.dz.2017.

د - المراجع الأجنبية:

- Alberto zekli l'introduction de l'urbanisme opérationnel Volume, 03.
- Alberto Zucchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, V2 ,OPU, Alger.
- Le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP 2001). Paris 1999.

الملاحق

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: الهندسة الحضرية

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

استبيان حول:

الحوكة في تسيير سكنات البيع بالإيجار

دراسة حالة حي 1600 مسكن بالمسيلة

نرجو منكم الإجابة على أسئلة الاستبيان بكل صدق وموضوعية، علما أن إجاباتكم هدفها البحث العلمي وليس شيئا آخر.

وذلك بوضع علامة (x) أمام الإجابة التي ترونها مناسبة لكم، وشكرا

إشراف الأستاذة:

- دحدوح جمال

إعداد الطلبة:

- بوحلفاية أشواق

- بلقرع عبد الكريم

السنة الجامعية 2021/2020

I. المحور الأول:

ضع علامة (X) أمام الإجابة التي ترونها مناسبة لكم، وشكرا

الأسئلة	نعم	لا	محايد
1- هل تعتبرون الفضاءات العمومية، الموجودة في حي 1600 مسكن تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وتسييرها؟			
2- هل قمتم بعملية توعية للسكان من أجل المحافظة على نظافة حيهم؟			
3- هل لديكم مخطط على المدى الطويل للإدارة المشتركة للحي؟			
4- هل لديكم الامكانيات المادية للعمل على سيورة الأماكن المشتركة للحي؟			
5- هل هناك تنسيق بين سكان الحي والبلدية ومؤسسة عدل من أجل التدخل في الحي؟			
6- هل لجنة الحي تساعدكم في تنظيف وإدارة سكنات الحي؟			
7- هل تقومون بالتنسيق مع لجنة الحي في إدارة المساحات المشتركة (مصاعد، بوابات خارجية، مساحات حضراء)؟			
8- هل ترون أن السكان متعاونون معكم في عملية تسيير سكنات الحي؟			
9- هل قمت بمسح ميداني (مقابلات شخصية، استبيان) لمعرفة احتياجات المستعملين وانشغالاتهم داخل السكنات الجماعية؟			
10- هل تقومون بعمليات تحسيسية للمواطن من أجل المحافظة على الحي؟			

II. المحور الثاني:

من وجهة نظرك ما هي الاقتراحات الكفيلة للحد من تدهور داخل الاحياء الجماعية الاجتماعية في وجهة نظرك وكيف يمكن تفعيل إدارة سكنات البيع بالإيجار؟

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....