

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية، العمران ومهن مدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد: معد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): خوجة فتيحة

تحت عنوان

تقييم واقع الملكية المشتركة في احياء السكن

التساهمي لمدينة المسيلة \_ دراسة حالة حي

100 مسكن تساهمي

لجنة المناقشة:

|              |                           |                 |
|--------------|---------------------------|-----------------|
| رئيسا        | جامعة محمد بوضياف المسيلة | زين الغابدين    |
| مشرفا ومقررا | جامعة محمد بوضياف المسيلة | عبد الحميد قارة |
| مساعد        | جامعة محمد بوضياف المسيلة | دحدوح جمال      |
| مناقشا       | جامعة محمد بوضياف المسيلة | خميسي منصور     |

السنة الجامعية 2019\2020

## اهداء

يقول الله تعالى ﴿وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون﴾

إلهي لا يطيب الليل الا بذكرك ولا يطيب النهار الا بطاعتك ولا تطيب اللحظات الا بشكرك ولا  
تطيب الاخرة الا بعفوك ولا تطيب الجنة الا برويتك فالحمد والشكر لك لإتمام هذا العمل بعونك  
وفضلك واسالك ان تجعله خالصا لوجهك الكريم...

الي من أبصر بعينيها ويخفق قلبي بنبضات قلبها .... الي من اري حزني في عينها واستشعر  
فرحي بابتسامتها .... الي من سمت حتى استقرت جنتي تحت قدميها .... الي من خطت  
بتفانيها حروف الفرح في حياتي ..... **امي الغالية** .... حفظها الله.

الي من اعتز باسمه وافتخر بذكره .... الي من يرقبني بصمت ويوجهني بأحياء .... الي من  
ارفع راسي عاليا في ظله ..... الي من كان رفيقي ومن كان دعائه سندي ومعيني .....  
**ابي الغالي** .... امد الله في عمره.

الي شموع البيت ... **اخواتي واخوتي** .... يوسف وايوب عبد الوهاب .... حفظهم الله  
ورعاهم وحقق لهم النجاح.

الي صديقي وسندي واعز مخلوق **زوجي المستقبلي** ... محمد.

الي من تابعوني بتوجيهاتهم طوال السنة **اساتذتي** أستاذ المشرف قارة عبد الحميد وأستاذ

المساعد دحدوح جمال

الي من رافقوني في مشواري الدراسي ... **اصدقائي**

الي كل من وسعهم قلبي ...

## تشكرات

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى ﴿ فاذكروني اذكركم واشكروا لي ولا تكفرون

الحمد والشكر لله عز وجل الذي أمدني بالقوة والصبر وانا ر عقلي وثبت خطاي

حتى وصلت الي هدفي وانجزت مذكرة التخرج فاحمد الله حمدا كثيرا

اعترافا بالفضل لذويه وعملا بقوله تعالى ﴿ هل جراء الاحسان الا الاحسان ﴾

أتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف قارة عبد الحميد الذي اعطاني كامل الحرية لإنجاز

هذا العمل بفضل توجيهاته،

وللأستاذ المساعد جمال الدحدوح وجعلهما الله ذخرا للمعهد وطلبة العلم كما اشكر كل

أعضاء اللجنة الممتحنة لهذا البحث

كما لا أنسي زملائي وكل من قدم لي يد المساعدة من قريب او بعيد

وفي الأخير أقول

ان أصبنا فمن عند الله وحده وان اخطانا فمن أنفسنا ومن الشيطان،

ولله الحمد والشكر أولا وأخير

## المخلص:

تعد ازمة السكن من المشاكل التي تعاني منها المدن الجزائرية ومنها مدينة المسيلة، ومن اجل التخفيف من حدتها في ظل الطلب المتزايد، ظهرت أنواع من السكنات منها السكن التساهمي ولان التفكير كان منصب على الكم اهملت أمور كثيرة كالتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة، خاصة صيانة الواجهات المباني والمساحات الخضراء ومختلف الشبكات بإضافة الى الأرصفة والطرق والسلم.... الخ

حيث يبقى تسيير هذه السكنات على عاتق السكان. وهذا ما دفع بالدولة الى القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية من اجل تسيير السكن التساهمي في ظل الملكية المشتركة، ومن بينها القانون الجزائري المدني المؤرخ في 23 أكتوبر 1976م، ولقد نصت المادة 14 والمادة 57 من هذا القانون على اعداد نظام الملكية المشتركة حسب النموذج القانوني الذي صدر وفق المرسوم 146\76

وتهدف دراستنا الى التطرق الى تقييم واقع الملكية المشتركة في الاحياء التساهمية، بأحد احياء مدينة المسيلة حي 100 مسكن تساهمي.

ولقد توصلنا من خلال هذا البحث ان كل من الدولة والسكان يتحملون التدهور الحاصل للسكنات بسبب غياب المراقبة والقوانين الرדعية والصيانة الدورية للسكنات من جهة، ومن جهة اخرى لا مبالاة السكان والتعدي على القوانين او جهلهم للقوانين المنظمة لعملية تسيير السكنات التساهمية.

الكلمات المفتاحية: السكن الاجتماعي التساهمي، الإجراءات القانونية، تسيير السكنات، الصيانة الدورية، التدهور، التجاوزات، الملكية المشتركة

| فهرس المحتويات                                 |                                |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| الصفحة                                         | الموضوع                        |
| I                                              | _الاهداء                       |
| II                                             | _التشكر                        |
| III                                            | _الملخص                        |
| IV                                             | _فهرس المحتويات                |
| IV                                             | _فهرس الجداول                  |
| IV                                             | _فهرس الاشكال البيانية         |
| XIII                                           | _فهرس المخططات                 |
| IV                                             | _فهرس الصور                    |
| IV                                             | _فهرس الملاحق                  |
| مقدمة عامة                                     |                                |
| 02                                             | _مقدمة                         |
| 03                                             | 1_ الاشكالية                   |
| 04                                             | 2_ الفرضيات                    |
| 04                                             | 3_ اهداف الموضوع واهميته       |
| 04                                             | 4_ اسباب اختيار الموضوع        |
| 04                                             | 5_ اسباب اختيار حالة الدراسة   |
| 05                                             | 6_ منهجية الدراسة              |
| 05                                             | 7_ التقنيات المستعملة في البحث |
| 06                                             | 8_ دراسات سابقة                |
| 06                                             | 9_ هيكله البحث                 |
| الفصل الأول: الملكية المشتركة والإطار القانوني |                                |
| 08                                             | _تمهيد                         |
| 08                                             | 1_ مفاهيم عامة حول السكن       |

|    |                                                          |
|----|----------------------------------------------------------|
| 08 | 1_1 مفهوم السكن: (habitat)                               |
| 08 | 2_1 مفهوم المسكن (habitation)                            |
| 09 | 3_1 مفهوم العقار: (foncier)                              |
| 09 | 4_1 تعريف الملكية المشتركة                               |
| 10 | 5_1 السكن التساهمي: Lsp (logement social participatif)   |
| 10 | 1_5_1 تعريفه                                             |
| 10 | 2_ الملكية المشتركة في الجزائر                           |
| 10 | 2_1 التطور التاريخي للملكية المشتركة في التشريع الجزائري |
| 12 | 3_ طبيعة القانونية للملكية المشتركة في الجزائر           |
| 12 | 3_1_1 الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك             |
| 12 | 3_1_1_1 الملكية التامة                                   |
| 13 | 3_2_1 الملكية الناقصة                                    |
| 13 | 3_3_1 الملكية المشتركة                                   |
| 13 | 4_ خصائص الملكية المشتركة                                |
| 14 | 5_ الأشخاص المؤهلون لإدارة الملكية المشتركة في الجزائر   |
| 15 | 5_1 جمعية الشركاء في الملكية المشتركة                    |
| 15 | 5_1_1 مهام وصلاحيات الجمعية                              |
| 15 | 5_2_ المتصرف                                             |
| 16 | 5_3_ التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة في الجزائر      |

|                                                |                                                                                          |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16                                             | 6_ نطاق تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة                                            |
| 17                                             | 7_ عيوب نظام الملكية العقارية المشتركة                                                   |
| 17                                             | 7_1_ التسيير والإدارة                                                                    |
| 17                                             | 7_2_ من الناحية الأمنية                                                                  |
| 17                                             | 7_3_ الكثافة السكانية                                                                    |
| 18                                             | 7_4_ مدة الحياة المباني                                                                  |
| 18                                             | 7_5_ التلوث البيئي                                                                       |
| 18                                             | 8_ مزايا نظام الملكية العقارية المشتركة                                                  |
| 18                                             | 8_1_ انخفاض كلفة السكن                                                                   |
| 19                                             | 8_2_ مدة البناء                                                                          |
| 19                                             | 8_3_ وفرة الفضاءات الخارجية                                                              |
| 19                                             | 9_ دراسات سابقة                                                                          |
| 20                                             | 9_1_ اشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين القانون والواقع دراسة حالة حي 1000مسكن بالمسيلة |
| 21                                             | خلاصة                                                                                    |
| الفصل الثاني: السكن التساهمي والملكية المشتركة |                                                                                          |
| 23                                             | _تمهيد                                                                                   |
| 23                                             | 1_ انواع السكن المدعم من طرف الدولة                                                      |
| 23                                             | 1_1_ السكن الاجتماعي: (logement social)                                                  |
| 24                                             | 1_2_ السكن الاجتماعي الايجاري: (logement social locatif)                                 |

|    |                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24 | 1_3_السكن الريفي (logement rural)                                                        |
| 25 | 1_3_السكن الترقوي المدعم (logement promotionnel aide)                                    |
| 25 | 1_4_البيع بالإيجار (location-vente)                                                      |
| 25 | 1_5_الترقيات العقارية                                                                    |
| 26 | 1_6_التجزئات الترابية                                                                    |
| 26 | 1_7_السكن التساهمي                                                                       |
| 26 | 1_8_1_لمحة تاريخية عن السكن التساهمي                                                     |
| 27 | 1_8_2_تعريف الدعم                                                                        |
| 27 | 1_8_2_1_أقسامه                                                                           |
| 28 | 1_8_2_2_اشكاله                                                                           |
| 28 | 1_8_2_2_1_برامج السكن المدعم للحصول على الملكية (P.L.A.A.P)                              |
| 28 | 1_8_2_2_2_برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقى العقاري (LSP-)<br>(PROMOTEUR) |
| 29 | 1_8_2_3_خصائص السكن التساهمي                                                             |
| 29 | 1_8_2_4_الفاعلون في إنتاج السكن التساهمي                                                 |
| 29 | 1_8_2_4_1_التخطيط                                                                        |
| 29 | 1_8_2_4_1_1_مديرية التعمير والبناء                                                       |
| 29 | 1_8_2_4_2_1_لجنة التهيئة والتعمير                                                        |

|                                                                    |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 30                                                                 | 1_8_2_4_2_العقار                                             |
| 30                                                                 | 1_8_2_4_2_1_مديرية أملاك الدولة                              |
| 30                                                                 | 1_8_2_4_2_2_مديرية مسح الأراضي                               |
| 30                                                                 | 1_8_2_4_2_3_اللجنة التقنية الولائية                          |
| 30                                                                 | 1_8_2_4_2_4_أعضاء اللجنة                                     |
| 31                                                                 | 1_8_2_4_2_1_مهامها                                           |
| 31                                                                 | 1_8_2_4_3_جهاز تمويل السكن الاجتماعي التساهمي                |
| 31                                                                 | 1_8_2_4_3_1_الصندوق الوطني للسكن                             |
| 32                                                                 | 1_8_2_4_3_2_مساهمة المستفيد                                  |
| 32                                                                 | 1_8_2_4_3_3_البنوك                                           |
| 33                                                                 | 1_8_2_4_3_4_البنوك المتدخلة                                  |
| 33                                                                 | 2_تسيير السكن الاجتماعي التساهمي في إطار الملكية المشتركة    |
| 33                                                                 | 2_1_صيانة وتسيير السكن الاجتماعي التساهمي                    |
| 35                                                                 | 3_فمن هم المسؤولون عن تسيير هذه الاحياء في إطار ما هو مشترك؟ |
| 35                                                                 | 3_1_جمعية الشركاء                                            |
| 35                                                                 | 3_1_1_تكوينها ومهامها                                        |
| 36                                                                 | 3_2_المتصرف                                                  |
| 37                                                                 | 3_2_1_تعيين المتصرف                                          |
| 37                                                                 | 3_2_1_1_اختصاصات المتصرف                                     |
| 38                                                                 | 3_3_التسيير الاستثنائي للملكية العقارية المشتركة             |
| 40                                                                 | خلاصة الفصل                                                  |
| الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة وحي 100 مسكن تساهمي |                                                              |
| 42                                                                 | _تمهيد                                                       |
| 42                                                                 | 1_تقديم مدينة المسيلة                                        |

|                                   |                                              |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| 42                                | 2_السكن في المدينة                           |
| 42                                | 2_1_الإطار المبني                            |
| 43                                | 4_1_1_أنماط السكن                            |
| دراسة عمرانية لحي 100 مسكن تساهمي |                                              |
| 46                                | _تمهيد                                       |
| 46                                | 1_تقديم الحي                                 |
| 46                                | 1_1_موقع الحي بالنسبة الى المدينة            |
| 47                                | 1_2_موقع الحي بالنسبة الى المحيط المجاور     |
| 48                                | 1_2_1_التجهيزات في المحيط المجاور            |
| 50                                | 2_طبوغرافية منطقة الدراسة                    |
| 51                                | 3_المنافذ                                    |
| 51                                | 3_1_منافذ الراجلين والسيارات                 |
| 53                                | 4_الإطار المبني والغير المبني                |
| 54                                | 4_1_الإطار المبني                            |
| 55                                | 4_1_1_التجهيزات                              |
| 55                                | 4_1_2_انماط العمارات                         |
| 56                                | 4_1_3_الواجهات                               |
| 56                                | 4_1_3_1_الواجهة في العمارة (a) + العمارة (c) |

|                                                            |                                                              |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 57                                                         | 4_1_3_2_ الواجهة في العمارة (b)                              |
| 57                                                         | 4_1_4_ التغير في الواجهات                                    |
| 58                                                         | 4_1_5_ حالة المباني                                          |
| 59                                                         | 4_1_6_ ارتفاع المباني                                        |
| 60                                                         | 4_1_7_ وظيفة العمارة                                         |
| 61                                                         | 4_1_8_ مدخل العمارة                                          |
| 61                                                         | 4_1_9_ قفص السلالم                                           |
| 62                                                         | 4_2_ الإطار الغير المبني                                     |
| 62                                                         | 4_2_1_ المساحات الخضراء                                      |
| 64                                                         | 4_2_2_ ساحات اللعب                                           |
| 64                                                         | 4_2_3_ مواقف السيارات                                        |
| 66                                                         | 4_2_4_ الشبكات التقنية داخل العمارة                          |
| 66                                                         | 4_2_5_ الارصفة والممرات                                      |
| 67                                                         | 4_2_6_ الطرقات                                               |
| 67                                                         | 4_2_6_1_ بنية الطرقات                                        |
| 68                                                         | 4_2_6_2_ حالة الطرقات                                        |
| 69                                                         | خلاصة الفصل                                                  |
| الفصل الرابع: التحقق من الفرضيات واهم الاقتراحات والتوصيات |                                                              |
| 71                                                         | _ تمهيد.                                                     |
| 71                                                         | 1_ تحديد وحدات العينة.                                       |
| 72                                                         | 2_ اعداد وسائل البحث.                                        |
| 72                                                         | 3_ تحليل المعطيات.                                           |
| 72                                                         | 3_1_ استمارة أسئلة متعلقة بالأسرة والمسكن موجهة للسكان.      |
| 96                                                         | 3_2_ استمارة أسئلة متعلقة بالمسكن الاسرة والتي وجهت للبلدية. |
| 98                                                         | 4_ الاستنتاج                                                 |
| 99                                                         | 5_ التحقق من الفرضيات                                        |

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 100 | 6_الاقتراحات والتوصيات |
| 102 | _خاتمة                 |

| فهرس الجداول |                                             |        |
|--------------|---------------------------------------------|--------|
| الرقم        | عنوان الجدول                                | الصفحة |
| 01           | _توزيع الدعم المالي حسب الدخل               | 28     |
| 02           | _ توزيع الدعم المالي حسب الدخل              | 28     |
| 03           | _ التركيز الحضري في مدينة المسيلة           | 43     |
| 04           | _أنماط السكن في مدينة المسيلة               | 44     |
| 05           | _التجهيزات المحاطة بالحي                    | 49     |
| 06           | _التوزيع النسبي لمساحة الحي                 | 53     |
| 07           | _ أنماط العمارات حسب الشكل                  | 55     |
| 08           | _مستوي ارتفاع العمارات في منطقة الدراسة     | 59     |
| 09           | _ وظيفة العمارة لمنطقة الدراسة              | 60     |
| 10           | _ اسئلة موجهة للسكان                        | 72     |
| 11           | _ تدخل البلدية في تسيير الحي                | 75     |
| 12           | _ عدد مرات التدخل                           | 76     |
| 13           | _ راي السكان حول عمليات تحسيس فيما هو مشترك | 77     |
| 14           | _ عمال نظافة البلدية                        | 78     |
| 15           | _ مجال تدخل البلدية                         | 79     |
| 16           | _ مدخول الاسرة                              | 80     |
| 17           | _ عدد الأشخاص اللذين قاموا بالتغيير         | 82     |
| 18           | _ أسباب التغيير                             | 82     |
| 19           | _ ونسبة العارفين بالقانون                   | 84     |
| 20           | _ الرضى عن وضعية الحي                       | 84     |
| 21           | _ يمثل التغييرات على حساب أملاك الغير       | 85     |

|    |                                                |    |
|----|------------------------------------------------|----|
| 86 | _ احترام الواجهة                               | 22 |
| 87 | _ إضافة مساحات للمنزل                          | 23 |
| 88 | _ رمي النفايات من النوافذ                      | 24 |
| 89 | _ تعدي على الأشجار من طرف الأولاد              | 25 |
| 90 | _ تطوع من طرف السكان لتنظيف الحي               | 26 |
| 91 | _ المساعدة المالية من طرف السكان               | 27 |
| 92 | _ يمثل جمعية عامة لتعيين ممثلي الحي            | 28 |
| 92 | _ رأي السكان حول عمليات التوعية والتحسيس       | 29 |
| 94 | _ الاهتمام بحل المشاكل الموجودة على مستوى الحي | 30 |
| 95 | _ القيام بجمع النفايات على مستوى الحي بشكل     | 31 |
| 96 | _ اسئلة موجهة للبلدية                          | 32 |

| فهرس الاشكال البيانية |                                             |        |
|-----------------------|---------------------------------------------|--------|
| الرقم                 | عنوان الاشكال البيانية                      | الصفحة |
| 01                    | _ هيكلية المذكرة                            | 06     |
| 02                    | _ انواع السكن المدعم                        | 23     |
| 03                    | _ المسيرين الرئيسين للسكن التساهمي          | 39     |
| 04                    | _ نمط وشكل واجهة في العمارة (a)+العمارة (c) | 56     |
| 05                    | _ نمط وشكل الواجهة في العمارة (b)           | 57     |
| 06                    | _ نسبة تدخل البلدية في تسيير الحي           | 75     |
| 07                    | _ عدد التدخل                                | 76     |
| 08                    | _ نسبة توفير عمال النظافة                   | 78     |
| 09                    | _ أعمدة بيانية تمثل نسبة مجالات التدخل      | 79     |
| 10                    | _ مدخول الاسرة                              | 81     |
| 11                    | _ أسباب اجراء التغير                        | 83     |
| 12                    | _ مدي احترام الواجهة                        | 86     |
| 13                    | _ نسبة إضافة المساحات                       | 88     |

|    |                                                   |    |
|----|---------------------------------------------------|----|
| 89 | _ تعدي على الأشجار من طرف الأولاد                 | 14 |
| 91 | _ نسبة تطوع السكان لتنظيف الحي                    | 15 |
| 93 | _ عمليات توعية والتحسيس من طرف السكان             | 16 |
| 94 | _ المشاركين في حل المشاكل الموجودة على مستوى الحي | 17 |
| 96 | _ القيام بجمع النفايات على مستوى الحي             | 18 |

| فهرس المخططات |                                    |    |
|---------------|------------------------------------|----|
| 47            | _ موقع الحي من المدينة المسيلة     | 01 |
| 48            | _ موقع الحي بالنسبة للمحيط المجاور | 02 |
| 49            | _ التجهيزات المحيطة بمنطقة الدراسة | 03 |
| 51            | _ منطقة الدراسة حي 100 مسكن تساهمي | 04 |
| 52            | _ منافذ الراجلين والسيارات للحي    | 05 |
| 54            | _ الإطار المبني والغير المبني      | 06 |
| 63            | _ المساحات الخضراء                 | 07 |
| 65            | _ موقف السيارات                    | 08 |

| فهرس الصور |                           |        |
|------------|---------------------------|--------|
| الرقم      | عنوان الصورة              | الصفحة |
| 01         | _ مركز التكوين المهني     | 50     |
| 02         | _ ثانوية الشهيد سعودي     | 50     |
| 03         | _ ابتدائية                | 50     |
| 04         | _ منفذ الحي               | 52     |
| 05         | _ نمط رقم 01 من حيث الشكل | 55     |
| 06         | _ نمط رقم 02 من حيث الشكل | 55     |
| 07         | _ نمط رقم 03 من حيث الشكل | 56     |

|    |                                    |    |
|----|------------------------------------|----|
| 58 | _تغير على مستوى واجهة العمارة      | 08 |
| 58 | _تغير على مستوى واجهة العمارة      | 09 |
| 58 | _تغير على مستوى واجهة العمارة      | 10 |
| 58 | _تغير على مستوى واجهة العمارة      | 11 |
| 59 | _حالة المباني جيدة                 | 12 |
| 59 | _حالة المباني متدهورة              | 13 |
| 59 | _حالة المباني متوسطة               | 14 |
| 60 | _ارتفاع المباني                    | 15 |
| 61 | _وظيفة العمارة سكنية               | 16 |
| 61 | _وظيفة سكنية + تجارة               | 17 |
| 61 | _مدخل العمارة في حالة متوسطة       | 18 |
| 61 | _مدخل العمارة في حالة جيدة         | 19 |
| 62 | _قفص السلالم في متدهورة            | 20 |
| 64 | _المساحات الخضراء متدهورة          | 21 |
| 64 | _المساحات الخضراء متدهورة          | 22 |
| 65 | _مواقف السيارات                    | 23 |
| 66 | _شبكة الكهرباء في حالة جيدة        | 24 |
| 66 | _شبكة الغاز في حالة متدهورة        | 25 |
| 66 | _شبكة الصرف الصحي في حالة متوسطة   | 26 |
| 67 | _حالة الأرصفة متوسطة               | 27 |
| 67 | _حالة الأرصفة متدهورة              | 28 |
| 67 | _حالة الأرصفة جيدة                 | 29 |
| 68 | _حالة الطريق الثانوي في حالة جيدة  | 30 |
| 68 | _حالة الطريق ثالثي في حالة جيدة    | 31 |
| 68 | _حالة الطريق ثالثي في حالة متدهورة | 32 |

| فهرس الملاحق |                                |       |
|--------------|--------------------------------|-------|
| الصفحة       | عنوان الملحق                   | الرقم |
| 100          | _استمارة استبيان موجهة للسكان  | 01    |
| 101          | _استمارة استبيان موجهة للبلدية | 02    |
| 102          | _جدول الترتيب التسلسلي للسكنات | 03    |

# مقدمة عامة

مقدمة

1\_ الاشكالية

2\_ الفرضيات

3\_ أهداف الموضوع وأهميته

4\_ أسباب اختيار الموضوع

5\_ أسباب اختيار حالة الدراسة

6\_ منهجية الدراسة

7\_ التقنيات المستعملة في انجاز الدراسة

8\_ هيكلية البحث

## مقدمة:

السكن إحدى الحاجيات الأساسية للإنسان وعنصرا هاما يحدد نوعية الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات التي تضفي على الحياة جمالها كالراحة والطمأنينة والامن، والسكن له اشكال خارجية وهيكل داخلي يتألف من الجدران والاسقف.

فالسياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تأخذ في الحسبان، وهي عبارة عن مجموعة منتظمة من القوانين الموضوعية من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع مجموعة من الوسائل وآليات التحكم والتدخل في التصميم العمراني، حيث نجد السكنات الموجودة في الجزائر، السكن الاجتماعي التي تتدخل الدولة في دعمه جزئيا او كليا (السكن التطوري الايجاري، سكن البيع بالإيجار، الترقوي، الريفي، والتساهمي) بإضافة الي الترقيات العقارية.

الملكية المشتركة في التشريع الجزائري وفقا للمادة 743 من القانون المدني المؤرخ في 23\10\1976م التي تنص ان الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية، التي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة اشخاص من السكان تشمل كل واحدة على جزء خاص، ونصيب مشترك في الأجزاء المشتركة سواء من الصنف الأول او الثاني والصنف الثالث نذكر من بينها (الباحات وطرق المرور شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية \_ الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل \_المصاعد والآلات الخاصة بها، وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات).

بحيث يعيش سكان احياء السكن التساهمي في إطار الملكية المشتركة في مدينة المسيلة بالحفاظ على ما هو مشترك بين الجميع واحترام الهياكل التي حددها القانون لتسيير الأجزاء المشتركة في هذه الاحياء.

ومن هنا تتطرق إشكالية بحثنا التي من خلالها نتساءل عن كيفية تسيير هذه الأجزاء المشتركة، ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا اختيار 100 مسكن تساهمي بالمسيلة.

ولمعالجة الموضوع المطروح قسم محتوى المذكرة الي مقدمة عامة وأربعة فصول حيث تناولنا في المقدمة العامة: مقدمة وإشكالية الموضوع، الفرضيات، اهداف الموضوع واهميته، أسباب اختيار الموضوع، أسباب اختيار حالة الدراسة، منهجية الدراسة، التقنيات المستعملة في انجاز الدراسة ويتبعه الفصل الأول الذي يتعرض للملكية المشتركة والإطار القانوني حيث سنتناول فيه بعض المفاهيم التي تخص موضوع الدراسة ثم الملكية المشتركة في الجزائر ، بإضافة الي دراسات سابقة ،يتبعه الفصل الثاني الذي تطرقنا فيه الي السكن التساهمي و الملكية المشتركة ،يليه الفصل الثالث الذي تناولنا فيه تقييم واقع الملكية المشتركة في الحي المدروس بالمسيلة ، وفي الأخير تناولنا الفصل الرابع الذي هو عبارة عن نتائج وتوصيات ثم خلاصة عامة حول موضوع البحث .

## 1\_الإشكالية:

باعتبار السكن التساهمي يموله المستفيد ال الدولة و المرقين العقاريين الخواص والعموميين الذي يستفيد من اعانة الدولة، حيث يبقى تسيير هذه الاحياء علي عاتق السكان في اطار الملكية المشتركة كما نصت عليه القوانين الجزائرية مثل القانون المدني سنة 1976م المؤرخ في 23 أكتوبر 1976م المتعلق بتنظيم التعاون العقاري و تملك المواطن للسكنات ،و لقد نصت المادة 14 و المادة 57 من هذا القانون علي اعداد نظام الملكية المشتركة حسب النموذج القانوني الذي صدر وفق المرسوم 146\76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة نجد أنه وصفه على انه اتفاقية جماعية بنص المادة الأول ،رغم وجود قوانين اخري تضبط السكن التساهمي في الواقع الا ان هذه الاحياء تعرف تدهور بعد استغلالها خاصة في الفضاءات الخارجية وذلك بظهور تشوهات في واجهات العمارات مثل(زخارف الواجهات ، الشرفات ،الاسطح ،الأطر المزججة ، مغاليق الشبابيك المحلات ، النوافذ...الخ) بالإضافة الي تدهور ساحات اللعب ومساحات

الخضراء و طرق المرور والأرصفة و قنوات الصرف الصحي وانايبب مساقط مياه الامطار، والأبواب والابهاء وممرات الدخول. ومن اجل التطرق لتقييم واقع الملكية المشتركة في حي 100 مسكن تساهمي في مدينة المسيلة انطلقنا من السؤال الرئيسي التالي:

\_فمن هم المسؤول عن احداث هذه التدهورات؟

## 2\_الفرضيات:

لمحاولة الإجابة على انتشار التدهورات في هذا الحي تساهمي تمت صياغة فرضيتين:

أ\_ الفرضية الرئيسية:

❖ المتدخلون ام النصوص القانونية في تسيير وتنظيم الملكية المشتركة المنظمة قد يساهمون في

تدهور الفضاءات المشتركة.

ب \_الفرضيات الثانوية:

❖ هل ثقافة وتقاليد الشاغل للسكن تدفعه لسلوك احداث تغيرات.

## 3\_أهداف الموضوع وأهميته:

لكل بحث غاية او هدف يسعى الباحث لبلوغه ومن ثمة الهدف الرئيسي من خلال بحثنا هذا يتمثل فيما يلي:

❖ تقييم تسيير وتنظيم احياء السكن التساهمي في إطار قوانين الملكية المشتركة.

## 4\_أسباب اختيار الموضوع:

لجأت الي اختيار هذا الموضوع لكوني طالبة في معهد تسيير التقنيات الحضرية ودرست تخصص تسيير المدينة، ونظرا لوجود العلاقة بين تخصصي وهذه الاحياء السكنية، درست عنها خلال السنوات السابقة، بالإضافة الى ان هذا الموضوع كثر الحديث عنه في الوقت الراهن، ولمعرفة المشاكل الموجودة على مستوى هذه الاحياء ومعالجتها، هذا ما دفعني الى اختيار هذا الموضوع.

## 5\_ أسباب اختيار حالة الدراسة:

تم اختيار مدينة المسيلة كنموذج لدراسة واقع تطبيق العملية في الميدان لأنها استفادت من عدة مشاريع من السكن الاجتماعي التساهمي سواء في إطار البرنامج القديم والجديد (منذ 1999م الي غاية 2019م)، حيث يلاحظ انها سجلت حجما سكانيا مهما واقبالا للمرقين العقاريين سواء خواص او عموميين، ولمعرفة مدى تطبيق الإجراءات القانونية في إطار الملكية المشتركة.

## 6\_ منهجية الدراسة:

اختيار المنهج المناسب هو افضلية مسبقة للبحث، من اجل الوصول الي نتائج ناجعة كان لزاما علينا ونحن نحاول دراسة موضوع تقييم واقع الملكية المشتركة في الاحياء التساهمية بين الإجراءات القانونية والواقع الميداني، ان نقوم بتحديد المنهج المناسب للبحث وهو المنهج التقييمي اين يتمكن الباحث من تقييم الظاهرة الموجودة في هذه الاحياء.

## 7\_ التقنيات المستعملة في انجاز الدراسة:

من اجل الوصول الي النتائج والأهداف المسطرة اعتمدنا على التقنيات التالية:

**\_الرسائل الاكاديمية:** منها مذكرات، المجالات، وهذا من اجل التزود بالمعلومات النظرية وإدراك الابعاد والمعايير التنظيمية والتقنية والقانونية.

**\_الملاحظة:** الملاحظة والمعاينة الميدانية من اجل التشخيص العلمي للظاهرة.

**\_المقابلة:** اعتمدنا على هذه التقنية من اجل الحصول علي أكبر كم من المعلومات وبدقة أكبر باتصال

المباشر مع السكان ومختلف المصالح والإدارات من بينها (مديرية السكن) للحصول على معلومات تخص منطقة الدراسة.

**\_استمارة استبيان:** بتوزيعها على مختلف سكان حي 100 مسكن تساهمي، والاتصال المباشر بهم

لمعرفة كيف يعيش سكان حي في إطار الملكية المشتركة.

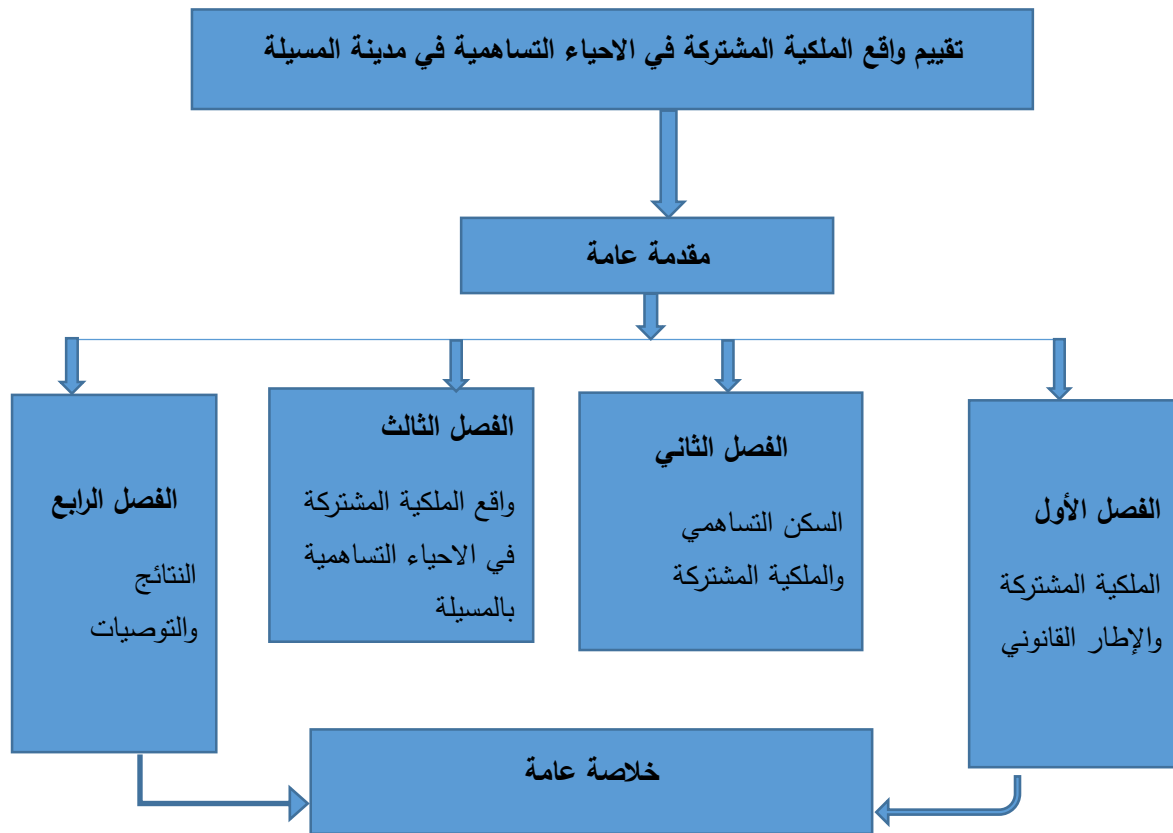
## \_الجريدة الرسمية:

8\_ دراسات سابقة: سنتطرق اليها من خلال الفصل الأول تمثلت في مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي:

تحت عنوان اشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين القانون والواقع دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمسيلة.

## 9\_ هيكلية البحث:

الشكل رقم (01): هيكلية المذكرة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019





# الفصل الأول: السند النظري

## الملكية المشتركة والإطار القانوني

### \_تمهيد

1\_ مفاهيم عامة حول السكن

2\_ الملكية المشتركة في الجزائر

3\_ طبيعة القانونية للملكية المشتركة في الجزائر

4\_ خصائص الملكية المشتركة

5\_ الأشخاص المؤهلون لإدارة الملكية المشتركة في الجزائر

6\_ نطاق تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة

7\_ عيوب نظام الملكية العقارية المشتركة

8\_ مزايا نظام الملكية العقارية المشتركة

9\_ دراسة سابقة

خلاصة

## تمهيد:

الملكية العقارية المشتركة هي حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، مقسمة بين عدة أشخاص، مع ضرورة وجود أجزاء خاصة كالشقق، كما لها أجزاء مشتركة غير قابلة للقسمة، وهي لصيقة بالأجزاء الخاصة ومع تبني أسلوب التعايش المشترك ضمن إطار الملكية المشتركة أصبح بروزها في البناءات الجماعية واضحا، كما لها دور في تسيير هذه الاحياء ومن هنا سوف نتطرق في هذا الفصل الي بعض المفاهيم التي تتعلق بموضوع الدراسة بالإضافة الي الملكية المشتركة في الجزائر.

## 1\_ مفاهيم عامة حول السكن:

### 1\_1\_ مفهوم السكن (habitat):

هو الإطار وظروف معيشة السكان عموما، ولاسيما أسلوب جميع المستوطنات البشرية في المناطق الحضرية من نسيج، تم بناؤه خصيصا للإسكان السكان والذي عادة ما يكون الوظيفة الرئيسية للمدن مرتبطة او غير مرتبطة بوظائف اخرى، وظيفة السكن لها اشكال خارجية وهيكل داخلي وأنماط استخدام الأراضي المتنوعة وفقا للمناطق والمدن والاحياء.<sup>(1)</sup>

\_ ويعرف أيضا على انه ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الي تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.

### 1\_2\_ مفهوم المسكن (habitation):

هو الوحدة السكنية في التجمع العمراني الذي يتمثل في بناء او جزء منه مخصص للسكن حيث يعيش

<sup>(1)</sup> توفيق محمد، الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1962، ص 119.

فيه العديد من الأشخاص معا سواء كانوا مرتبطين ببعضهم أو لا والذين يشكلون اسرة معيشية<sup>(1)</sup>.

### 1\_3\_ مفهوم العقار: (foncier)

عرفه قانون التوجيه العقاري رقم 25\90 المؤرخ في 18\11\1990 في المادة الثانية منه بان الأملاك العقارية هي الأراضي او الثروات العقارية الغير المبنية.

### 1\_4\_ تعريف الملكية المشتركة:

لقد جاء في التشريع الجزائري وفق المادة 74<sup>(3)</sup> حيث نصت ما يلي:

ـ الحالة القانونية يكون عليها العقار المبنى او مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة اشخاص تشمل جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

ـ المشرع الجزائري قام بوصف الملكية المشتركة على انها حالة قانونية تجب على كل عقار مبني او مجموعة عقارات مبنية وتكون ملكيتها مقسمة على عدة اشخاص وفق حصص يجب ان تحتوي كل حصة على جزء خاص بكل مالك بإضافة الي نصيب الأجزاء المشتركة وقد نقله المشرع عن التشريع الفرنسي<sup>(4)</sup>

ـ اما المشرع الفرنسي فقد نص في المادة (01) من القانون 557\65 على أن القانون ينظم كل عقار مبني او مجموعة عقارات مبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة على عدة اشخاص وفق عقار مبني او مجموعة عقارات تحتوي حصته على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

<sup>(1)</sup> توفيق محمد، الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1962، ص 119.

<sup>(3)</sup> الامر 58\75 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26\09\1975 المتضمن القانون المدني.

<sup>(4)</sup> Christian Attias jean –louis Bergel et al ،lexique droit immobilier Dalloz, 2eme édition, 1994 ,p59.

## 1\_5\_ السكن التساهمي: Lsp (logement social participatif)

1\_5\_1\_ تعريفه: هوسكن يتم إنجازاه او شراؤه عن طريق اعانة تمنحها الدولة وتسمى الاعانة للحصول على الملكية وذلك وفق المرسوم التنفيذي 308\94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن في إطار الدعم المالي للأسرة.

او هو برنامج اعد من طرف الدولة ليستفيد الذين هم بحاجة له ويسمي بسكن اجتماعي تساهمي، وله شروط يجب ان تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن.<sup>(1)</sup>

❖ عدم استفادة المترشح وزوجته من سكن من الحظيرة العقارية العامة أو أي إعانة مالية موجهة للسكن.

❖ عدم ملكية بناء مخصص للسكن.

❖ دخل المستفيد لا يتعدى خمسة أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

❖ استعداد غير الأجراء لتسديد مستحققاتهم مع عدم إمكانية حصولهم على سكن دون هذه الإعانة ويتم التأكد من خلال كشوف الضرائب.

## 2\_ الملكية المشتركة في الجزائر:

### 1\_2\_ التطور التاريخي للملكية المشتركة في التشريع الجزائري:

بعد خروج الاستعمار الفرنسي وجدت الجزائر نفسها بدون تشريعات في كل المجالات لذا كان من الضروري على النظام آنذاك إيجاد حلول سريعة، وبحيث كان من غير الممكن سن كل التشريعات في فترة قصيرة، خاصة وأن الفترة الأولى للمجلس

<sup>(1)</sup> بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د. م. ج، الجزائر، د ط، 2001 ص 122\_123.

التأسيسي قد انتهت مهامه في آخر سنة 1962م ، مما أجبر المسؤولين آنذاك على إيجاد حل مؤقت حيث جاء ذلك وفق القانون 157\62 المؤرخ في 31\12\1962م المتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات السارية المفعول الي غاية 31\12\1962م<sup>(1)</sup> هذا القانون الذي حدد الأسباب المؤدية لإقراره، كون أن الدورة الأولى للمجلس الوطني التأسيسي انتهت والظروف لم تسمح بعد بصدر التشريعات الملائمة لاحتياجات الوطن وطموحاته لذا كان من غير الممكن ترك البلد من غير قانون وقد وضع المشرع شرطا أساسيا عندما قام بسن القانون 157\62 يتمثل في استبعاد القوانين الفرنسية المخالفة للسيادة الوطنية ،ففيما يخص مجال بحثنا و التشريعات الخاصة به نجد ان الجزائر أصبحت تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين ،وهو الملاك المشتركين الصادر سنة 1938م وهو قانون ينظم العلاقات بين الملاك ولا يمس بالسيادة الوطنية، وبقيت الجزائر تعمل به نظريا بالموازاة مع بعض التشريعات الصادرة عن المجلس التأسيسي، لاسيما الأمر 62/020 المؤرخ 02/08/1962م والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة الملاحظة التي يمكن أن نبديها هنا ان المباني الجماعية آنذاك كانت جلها ان لم نقل كلها مملوكة من طرف المعمرين الفرنسيين الذين غادر معظمهم الجزائر و ادي ذلك إلى شغور أملاكهم، حيث تم بعد ذلك تطبيق الأمر 62/020 الذي كلف الولاية بإدارة هذه الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفق نص المادة 04من الأمر المذكور وكان ذلك وفق صيغة الإيجار المخفض، مما يوحي بأن الدول الجزائرية في تلك الفترة أخذت توجهها لا يسمح بتمليك الشقق الشاغرة، وهو ما يعني أنه لم يتم تطبيق نظام الملكية المشتركة، وبالرغم من ذلك فإننا حاولنا دراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في هذه الفترة التي ظهر فيها القانون الفرنسي المنظم لملكية العقارية المشتركة المتمثلة في القانون 65/557 المؤرخ في 10/07/1965م والذي بقي ساري المفعول إلى غاية اليوم بالرغم من أن نصوصا عديدة فيه تمت أو ألغيت.

(1) تم إلغاء القانون 62/157 بموجب الأمر 73-29 المؤرخ في 1973 م .

### 3\_طبيعة القانونية للملكية المشتركة في الجزائر:

ان حق الملكية بصفة عامة من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم ومن حقوق الملكية نجد الملكية العقارية التي كانت في قديم الزمان مقصورة علي فئة معينة من المجتمع ،و لكن بعد التطور الذي عرفته البشرية أصبحت الملكية في متناول الجميع ،و لقد حذت التشريعات الحديثة حذو الإسلام علي عدم التفرقة بين الناس في التملك مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض الدول كعدم إمكانية تملك للعقارات لاسيما في دول الخليج و المشرق العربيين .<sup>(1)</sup> ان المشرع الجزائري قد اعترف بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975 م بعد ان كان معظم الأراضي و المباني ملك المستوطنين الفرنسيين<sup>(2)</sup>، وكذا الاقدام السوداء حيث ان المستعمر الفرنسي حاول جاهدا امتلاك العقارات، لاسيما الأراضي الفلاحية الخصبة فوضع لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبئا على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم او الاستلاء عليها مباشرة وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية وكذا القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه فإننا نجد أن الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك وتنقسم إلى ملكية شائعة و ملكية مفرزة من حيث تحديدها :

### 3\_1\_الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك:

تنقسم الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك أو باعتبار محل الملك الي ملكية تامة و ملكية ناقصة.

#### 3\_1\_1\_الملكية التامة:

<sup>(1)</sup> بدأت تتلاشى ظاهرة تملك الأجانب للعقارات في أواخر القرن العشرين وبداية القرن الواحد والعشرين في دول الخليج العربي وكذا المشرق، أنظر في ذلك المواقع الالكترونية الآتية:

[www.ahewar.org](http://www.ahewar.org) / [www.aawsat.com](http://www.aawsat.com) / [www.uaesm.maktoob.com](http://www.uaesm.maktoob.com) / [www.ekaar.net](http://www.ekaar.net)

<sup>(2)</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، د ط، سنة 2000 ص 9\_11

هذا النوع من الملكية هو الأكثر شيوعا، ويكون فيه المالك متمتعاً بالسلطات الثلاث، المتمثلة في الحقوق المتفرعة على حق الملكية، وهي حق الاستعمال، وحق الاستغلال وحق التصرف.

### 3\_1\_2 الملكية الناقصة:

ويكون الملك الناقص هنا منحصرا على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عينا ومنفعة، فقد يقوم المالك بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنفعة<sup>(1)</sup>.

### 3\_1\_3 الملكية المشتركة:

فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة بحيث إذا فقدت ملكية الأجزاء الخاصة لأي سبب ذهبت معها الملكية المشتركة وتسميها بعض التشريعات نظرا لعدم إمكانية الخروج منها مقارنة بالشيوع المادي والإجباري، وأنها نوع خاص قائم بذاته يتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة<sup>(2)</sup>.

## 4\_خصائص الملكية المشتركة:

لقد ذكرنا سابقا أن الملكية المشتركة هي نظام قانوني يشمل المالكين وكذا المبني في نفس الوقت، ومن التعريفات المذكورة سابقا يمكن أن نستخلص الخصائص التالية:

❖ الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.

(1) بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د. م. ج، الجزائر، د ط، 2001 ص 122\_123.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية- ج6، د، ط، دار أحياء التراث العربي، بيروت 2004 ص 917.

❖ الملكية المشتركة تحتوي أجزاء خاصة بكل فرد، بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.

❖ الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر 75/58 وهناك اجتهادات قضائية كثيرة أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة.<sup>(1)</sup>

❖ لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفق نص المادة 743 من القانون المدني، بالرغم من أنه يمكن أن تكون عقارات غير مبنية وتكون هنا عبارة عن أجزاء مشتركة مملوكة ملكية مشتركة لجميع الملاك كل بحسب قيمة حصته في الأجزاء الخاص.<sup>(2)</sup>

❖ المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضهما البعض.<sup>(3)</sup>

## 5\_الأشخاص المؤهلون لإدارة الملكية المشتركة في الجزائر:

ان الحالة التي تعلقها الملكية المشتركة والمتمثلة في وجود جماعة من الشركاء تستوجب على اشخاص يقومون مقام الملاك بإدارة الملكية المشتركة.

(1) خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013-2014 ص 15.

(2) المادة 746 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) المادة 747 من الامر 58\_75 والمادة 09 من الفقرة 02 من المرسوم 666\83 المؤرخ في 12\11\1983م.

## 5\_1\_جمعية الشركاء في الملكية المشتركة:

تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة وقد جاءت في المواد من 14 إلى 19 من المرسوم 666/83 أكثر تفصيلا بحيث نصت المادة 14 على ما يلي: «تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته، أما المادة 15 فقد نصت على ما يلي: "تتشكل جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية.

## 5\_1\_1\_مهام وصلاحيات الجمعية:

لقد اقرت المادة 752\02 من القانون المدني علي انه تتولي الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة، والمهمة الأساسية للجمعية هي إدارة العقار والمحافظة عليه بصفة عامة أي انها مكلفة بالحفاظ على العقار بجزأيه الخاص والمشارك بالإضافة الي مهمتها في تسيير الأجزاء المشتركة، والمادة 16 من المرسوم 666\_83 التي نصت على انه تتمثل صلاحيتها في الحفاظ على العمارة وتسيير وهو في الحقيقة الامر الدور الأساسي لان إدارة العقار في جانبه الخاص يعتبر من صلاحيات ومسؤوليات كل مالك علي حدي بينما الدور الأساسي المناط بالجمعية هو إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة ،هذه الأخيرة التي تعتبر ملكيتها مشتركة بين كل الملاك الشيء الذي يستدعي وجود هيئة مكلفة بعملية صيانتها والحفاظ عليها ، هذا الدور بينته المادة 16 من المرسوم 666\83 والتي نصت على أنه تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة.

## 5\_2\_المتصرف:

لقد رأينا سابقا عند التطرق للجمعية التي تتكون من جماعة الشركاء في الملك وصلاحياتها في إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة حيث يتعين عليها القيام بتعيين متصرف للعمارة يقوم أساسا بتنفيذ مقرراته، والمتصرف يعتبر الهيئة التنفيذية المنوط بها تنفيذ مقررات وهذا بثلاثي الجمعية من جهة وكذا الممثل القانوني للشخص

المعنوي المتمثل في جمعية الشركاء. <sup>(1)</sup> يعين بطريق الاقتراح، وهذا بثلاثي أصوات الأعضاء الحاضرين نصت عليه المادة 29 في الفقرة الاولى من المرسوم 666\83، وهذا الاجراء أكدته كذلك المادة 34 من نفس المرسوم في إطار الفصل الثاني المعنون بالمتصرف في القسم الأول المتعلق بالنظام الأساسي حددت المادة المذكورة سابقا على أن مدة سنتان قابلتان للتجديد ولنفس المدة عدد المرات التي تراها الجمعية ضرورة.

### 5\_3\_التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة في الجزائر:

لقد عمل المشرع بعد صدور المرسوم 666/83 على تطبيقه فعليا لاسيما عدد المالكين المشتركين تزايد بكثرة بعد صدور قانون <sup>(2)</sup> الذي يعتبر المصدر الأساسي للملكية المشتركة بحيث يمكن لمستأجري المساكن التابعة للمؤسسات العمومية من اقتناء المنازل التي يستأجرونها وخاصة عند دواوين الترقية والتسيير العقاري وقد تمثلت عملية البيع في معظم الحالات في البيع بالتقسيط لمدة تصل الي 25 سنة. <sup>(3)</sup>

### 6\_نطاق تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة:

تسري تلك القواعد على العمارات المكونة من الشقق أو الطوابق، فلا مجال لسريان تلك القواعد في الأراضي غير المبنية، أو المباني المكونة من طبقة واحدة وأن تكون ملكية المبنى المملوك لشخص سواء كان إنسانا

(2) المادة 22 من القانون 01\81 نفس المرجع السابق.

(3) قانون 01\81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 م يتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال المهني والتجاري او الحرفي التابعة للدولة او الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسساتي.

(4) المادة 22 من القانون 01\81 نفس المرجع السابق.

أم جمعية للبناء تملك أفرادها شقق المبنى أو طبقاته، فيتعدد الملاك تتعدد الشقق والطبقات، وأن تكون كل طبقة أو كل شقة ملكا خاصا ومفزر لمالكها أن تكون هناك أجزاء مشتركة في المبنى مما يمكن أن يستعمله سائر ملاك الشقق والطبقات إما لأنهم يملكون هذه الأجزاء ملكية مشتركة، وإما لأن لهم حق ارتفاق عليها.

## 7\_ عيوب نظام الملكية العقارية المشتركة:

### 7\_1\_ التسيير والإدارة:

يترتب على توفير السكنات بعدد كبير في المباني الجماعية الصعوبة في تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يمس هذا النظام لاسيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها، وبالتالي تتدهور العلاقة بين المالكين.

### 7\_2\_ من الناحية الأمنية:

يمثل هذا النظام حالة مستعصية من الجانب الأمني بحيث أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته، وقد تمس بالمالكين، فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا أكبر من السكان يمثل خطرا كبيرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل، حيث تكون نسبة الوفيات مرتفعة بالإضافة للحريق والحروب<sup>(1)</sup>.

### 7\_3\_ الكثافة السكانية:

ارتفاع نسبة الكثافة السكانية، قد يؤثر على سلوك الفرد النفسي والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة، حيث أن البناء يخلق حالة خطيرة ويؤدي إلى الاضطرابات والقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا خاصة عند الشباب، وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات الجماعية والعالية كالإقامة في السجن فبكثره الأبناء في المجتمعات العربية خاصة الجزائر

(1) دروزاي عما ر، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2000\_2001 ص09.

يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد أن الأبناء قد تشاجروا فيما بينهم، إضافة إلى كثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي مثل تعاطي المخدرات<sup>(1)</sup>.

#### 7\_4\_مدة حياة المباني:

إن الحياة الجماعية نظرا لكثافة السكان فيها، وبالإضافة إلى نقص الصيانة، قد تعاني من قصر مدة امتلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء، لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيؤويه مدة حياته وسينتقل إلى عقبة سنوات عدة، الشيء الذي يمكن أن نراه في المباني الجماعية وهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية، هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها المتوسطة ب 21 سنة.

#### 7\_5\_التلوث البيئي:

من المعروف أن اجتماع الناس بشكل كثيف في مساحة ضيقة يؤدي بالضرورة إلى تلوث هذه المساحة لاسيما إذا كان غالبية السكان غير مباليين بالتلوث، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض خاصة المتنقلة عن طريق الحيوانات و الحشرات، وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا، يتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيفة او غير مصانة بشكل جيد، أما التلوث السمعي فمظاهره تتمثل في الازدحام في وأصوات السيارات، وهذا بالرغم من أن المشرع وضع احتياطات مسبقة لتفادي هاته المظاهر حيث نص في مادته 08 من المرسوم 184 193 على أنه «: تصمم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني وتتجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأراضيها على كتم الصوت.

#### 8\_مزاي نظام الملكية العقارية المشتركة:

##### 8\_1\_انخفاض كلفة السكن:

(1) دروزاي عما ر، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2000\_2001 ص 09. نفس المرجع السابق .

حيث أنه في مساحة صغيرة أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكان، بالإضافة لذلك فإنه لاسيما في المدن الضيقة والتي تكون محصورة و خاصة بالبحر و الأراضي الزراعية، فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية.

## 8\_2\_مدة البناء :

بالإضافة للمزية المتعلقة بتوفير السكن بأعداد معتبرة و في حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية و بنفس العدد قصيرة.

## 8\_3\_وفرة الفضاءات الخارجية :

حيث تتوفر البنايات الجماعية الخاضعة للملكية العقارية المشتركة على فضاءات خارجية تتكون من مساحات خضراء ومن مساحات للعب الأطفال و الترفيه و التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم و بالتالي تؤدي إلى راحة نفسية، ولكن هذه قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات<sup>(1)</sup>.

## 9\_دراسة سابقة:(2)

ان اطلاع الباحث علي جهود من سبقوه في المجال الذي يبحث فيه يعد قاعدة أساسية توجه جهوده حيث تجنبه من تكرار الدراسة وتسمح له بالإحاطة بموضوع البحث وتساعده على تحديد إشكالية بحثه بطريقة ناجحة، وهذا ما جعلنا نتطرق الي مذكرة تم دراستها بالمسيلة حيث تناولت المذكرة إشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين القانون والواقع دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمسيلة.

(1) مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زنين نوري \_رئيس جمعية العربي بن مهيدي في 20 اوت 2008 بالجزائر العاصمة.

(2) مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، إشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين القانون والواقع حالة دراسة 1000 مسكن بالمسيلة

## 9\_1 اشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين القانون والواقع دراسة حالة حي 1000 مسكن

بالمسيلة:

في مذكرة تخرج عززولي مصطفى لنيل شهادة ماستر أكاديمي في تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة سنة 2017<sup>(1)</sup>، تحدث الطالب ضمن الفصل الثاني على ما يلي: الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكنات الاجتماعية، المرسوم رقم 666\83 المحددة للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، وتمحور الهدف كله في التعرف على انعكاسات سياسة الإسكان في الجزائر وفي بعض الاحياء الاجتماعية، ومدى تفاعلها مع سلوكيات المجتمع وإعطاء صورة واضحة عن الحالة الفريائية وإصدار المرسوم 154\97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية .

### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا للملكية المشتركة والتي هي عبارة عن حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزأة بحيث يكون لكل مالك جزءا خاص به يتمتع به تمتعا كاملا ولا يقيد به في ذلك الا القانون وكذا جزء مشترك تابع للجزء المفزر كما سماه المشرع وتكون فيها سلطة المالك محدودة. إن هذه الحالة القانونية تنشئ علاقة بين الملاك تتسم بأنها علاقة مصالح مشتركة يستوجب على كل واحد منهم المحافظة عليها بالقيام بالواجبات المنوطة به، هذه العلاقة التي لا توجد إلا في هذا النوع من الملكية استدعت من المشرع وضع القواعد القانونية لتحديد أطرها، فالحفاظ على الملكية الخاصة بكل مالك تستدعي الحفاظ على الملكية الجماعية، مما أوجد نوعا من العلاقة بين الملاك ببعضهم البعض إثر الجوار المتنوع أفقيا وعموديا وجانبيا وبينهم وأملأهم، فالحالة الأولى جسدها المشرع بتكوين جمعية الملاك بقوة القانون، أما الحالة الثانية فقد جسدها بواجبات

(1) مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، نفس المرجع السابق.

جمعية الملاك بالحفاظ على الملكية المشتركة بينهم، ووضع لذلك قواعد قانونية آمرة يتوجب على كل مالك إتباعها محاولا بذلك فرض نظام للحفاظ على الملكية العقارية الذي يؤدي بالضرورة للحفاظ على الملاك، مما يجعل من العلاقة التي تتكون داخل هذا النمط المعيشي علاقة اجتماعية واقتصادية، تستوجب بالإضافة لوجود القانون تواجد نوع من الوعي والثقافة والحس المدني والابتعاد على اللامبالاة، التي يعيشها المجتمع الجزائري، لاسيما داخل هذا النوع من الملكية.

## الفصل الثاني

# السكن التساهمي والملكية المشتركة

تمهيد

1\_ أنماط السكنات المدعمة من طرف الدولة

2\_ تعريف الدعم

3\_ خصائص السكن التساهمي

4\_ الفاعلون في انتاج السكن التساهمي

5\_ تسيير السكن الاجتماعي التساهمي في إطار الملكية المشتركة

خلاصة

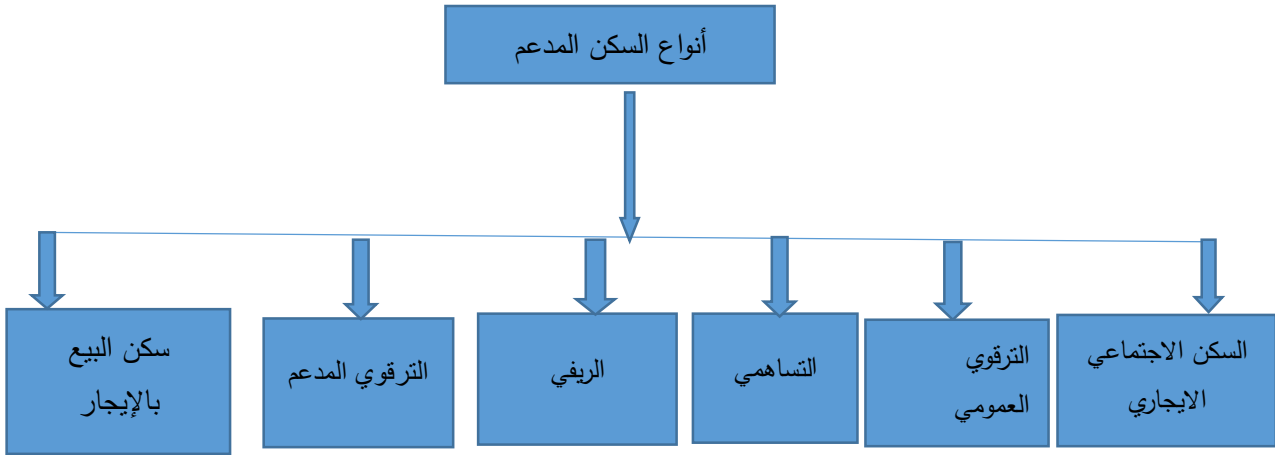
## تمهيد:

تعاني الجزائر من مشاكل في السكن على غرار بلدان العالم ومن أجل القضاء عليها وسد العجز المسجل وكذلك من أجل تلبية الطلب المتزايد للمواطنين على السكن انتهجت الجزائر سياسات متعاقبة. ومن بين هاته السياسات سياسة السكن التساهمي الذي اعتبرته الحلول العصرية للقضاء على أزمة السكن ومن هنا سوف نتطرق في هذا الفصل السكن التساهمي وخصائصه ومميزاته وعلاقة السكن التساهمي بالملكية المشتركة.

## 1\_أنواع السكن المدعم من طرف الدولة:

قطاع السكن من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية من طرف الدولة والمواطن لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، وللسكن العديد من الأنواع يوضحها الشكل التالي:

الشكل رقم (02): أنواع السكن المدعم



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

## 1\_1\_السكن الاجتماعي: (logement social)

هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية، ولإعانة الأسر ضعيفة الدخل أو متوسطة الدخل بغرض الحصول على سكن\_انواعه:

❖ السكن الاجتماعي الايجاري.

❖ السكن الريفي.

❖ السكن الاجتماعي التساهمي.

❖ السكن الترقوي المدعم.

❖ سكن البيع بالإيجار.

❖ السكن الترقوي العمومي.

### 1\_2\_ السكن الاجتماعي الايجاري (logement social locatif)

السكن العمومي الايجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 142\_08 المؤرخ في 11 ماي سنة 2008م. هو السكن الممول من طرف الدولة او الجماعات المحلية، والموجة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة او التي تقطن في سكنات غير لائقة لا تتوفر على ادنى شروط الحياة. كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية او ذات منفعة عامة (1).

### 1\_3\_ السكن الريفي (logement rural)

يأتي السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الازمة الأمنية (2)، اذ ادي غياب الامن وشعور الآلاف من العائلات بانها مهددة في ارواحها، وظهور بناءات الصفيح على مشارف المدن وبروز تجمعات سكنية انعدمت فيها ادنى ضروريات الحياة، وقد ادي ذلك كله الي خلق وضع اجتماعي مزري للسكان، وقد عجلت هذه الأوضاع الي دفع السلطات العمومية بالتفكير الي خلق نمط السكن الريفي. هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، اذ تشرف عليه وزارة الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على

(1) المرسوم التنفيذي رقم 142\_08 المؤرخ في 11مايو سنة 2008م.

(2) مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زنين نوري \_رئيس جمعية العربي بن مهيدي في 20 اوت 2008 بالجزائر العاصمة.

إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية والصرف الصحي والماء والكهرباء إضافة الى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة وفضلا عن ذلك يوفر لهم بمنح حصة لإفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف والمنحدرين عادة من أوساط ريفية.

#### 1\_4\_ السكن الترقوي المدعم<sup>(1)</sup>: (logement promotionnel aide)

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للموصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدعم

#### 1\_5\_ البيع بالإيجار<sup>(2)</sup>: (location-vente)

يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105\_01 المؤرخ في افريل 2001م المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها. تعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الايجار المحددة في إطار عقد. ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين يتعدى مستوي دخلهم خمس مرات الاجر الأدنى المضمون وبالتالي يتعلق الامر بالمواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الاولى ولا الترقوي لارتفاع سعره.

#### 1\_6\_ الترقيات العقارية:

في فيفري عام 1985م ظهر برنامج السكن الترقوي الموجه أساسا الى الفئة الميسورة التي تطلب سكنا ذات مواصفات عالية. وهو الوسيلة لتشجيع الاستثمار الخاص او العام في مجال السكن وتوفير نوعية مميزة من

(1) ايت عمار كريم، تمويل السكنات في الجزائر مذكرة نهاية الدراسة، المدرسة العليا للإدارة، 2001، ص14.

(2) pierre Laborde. (Les espaces urbaniaes dans le monde). Collection Nathan universite.france.1992p92

السكنات مع تكاليف بناء المساكن تكون من أموال المستفيد الخاصة أو باقتراض من إحدى المؤسسات المفوضة بضمان المشاريع المنجزة على أن يتم التسديد عند بيع المسكن <sup>(1)</sup>

**1\_7\_التجزعات الترابية:** هي عبارة عن تقسيم أرضية قابلة للتعمير إلى قطعتين أو أكثر.

### 1\_8\_السكن التساهمي:

هو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك وفق المرسوم التنفيذي 308\94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن في إطار الدعم المالي للأسرة.

أو هو برنامج أعد من طرف الدولة ليستفيد الذين هم بحاجة له ويسمى بسكن اجتماعي تساهمي، وله شروط يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن. <sup>(2)</sup>

❖ عدم استفادة المترشح وزوجته من سكن من الحظيرة العقارية العامة أو أي إعانة مالية موجهة للسكن.

❖ عدم ملكية بناء مخصص للسكن.

❖ دخل المستفيد لا يتعدى خمسة أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

استعداد غير الأجراء لتسديد مستحقاتهم مع عدم إمكانية حصولهم على سكن دون هذه الإعانة ويتم التأكد من خلال كشوف الضرائب.

### 1\_8\_1\_لمحة تاريخية عن السكن التساهمي:

تعود هذه الصيغة في الأصل إلى إنجاز نواة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر متوسطة الدخل، التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء، إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها:

<sup>(1)</sup> الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 07 أكتوبر 2010

<sup>(2)</sup> مذكرة تخرج لصادي احمد، تهيئة التجزئة ترابية في المدن الصحراوية سنة 2007م

الجماعات المحلية، عرفت العملية بالسكن التطوري الذي ظهر سنة 1995م من أحد أشكاله السكن المدعم الموجه للتمليك الذي ظهر سنة 1997م تميزت بـ:

❖ عرض الدولة للأراضي المهيأة بأسعار مدعمة لاستقبال هذه السكنات.

❖ مساحة عقارية صغيرة تتراوح بين (150-100م<sup>2</sup>) بمساحة استحواذ تتراوح بين 55-35م<sup>2</sup>

لكن العملية عرفت فشلا كبيرا مما أدى إلى توقيف مشاريع جديدة برمج انطلاقتها سنة 1998م بسبب:

❖ الانتقادات الكثيرة التي وجهها المستفيدون لعجزهم على إتمام الأشغال نظرا لارتفاع أسعار مواد

البناء وعدم قدرتهم المالية.

❖ عدم إدراك وفهم سير العملية.

لذلك تم التخلي عن هذه التجربة واستبدالها بصيغة جديدة تعرف بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي

يقوم على مبدأ الدعم والملكية، وذلك بصدور التعليم رقم 287\1999م الصادرة في 7 أوت

1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتمليك.

### 1\_8\_2\_ تعريف الدعم:

هو نظام يقوم على مجموعة إعانات موجهة لإنتاج السكن تتغير حسب الصيغة ومدخول الأسرة، يخصص

لعمليات البناء أو للمركبي العقاري أو لفئات محددة من المجتمع، بهدف تشجيع الاستثمار في القطاع<sup>(1)</sup>

1\_8\_2\_1 أقسامه: ينقسم نظام الدعم إلى ستة أنواع.

❖ تخفيض في سعر بيع الأرض.

❖ مساعدة مالية خاصة بأعمال التهيئة

❖ مساعدات تقدمها الخزينة لتغطية مصاريف البناء. إعانات مالية تمنح مباشرة للمواطن لامتلاك

(1) القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ

في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي.

❖ إعانات مالية تمنح مباشرة للمواطن لامتلاك مسكن عن طريق شرائه أو بنائه.

❖ تخفيض نسبة فوائد البنوك.

## 1\_8\_2\_2\_اشكاله:

ظهرت برامج الدعم في السكن التساهمي في الميدان على شكلين:

1\_8\_2\_2\_1 برامج السكن المدعم للحصول على الملكية (P.L.A.A.P):

جدول رقم (01): يمثل توزيع الدعم المالي حسب الدخل.

| الفئة   | الدخل                                 | قيمة الدعم (دج) |
|---------|---------------------------------------|-----------------|
| الاولي  | الدخل > 2.5 (د.و. أ.م)                | 400000          |
| الثانية | الدخل (د.و. أ.م) > الدخل > (د.و. أ.م) | 350000          |
| الثالثة | 4 (د.و. أ.م) > الدخل > 5 (د.و. أ.م)   | 30000           |

المصدر: القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2002م

1\_8\_2\_2\_2 برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقى العقاري (LSP-PROMOTE)

جدول رقم (02): يمثل توزيع الدعم المالي حسب الدخل

| الفئة   | الدخل                                 | قيمة الدعم (دج) |
|---------|---------------------------------------|-----------------|
| الاولي  | الدخل > 2.5 (د.و. أ.م)                | 500000          |
| الثانية | 2.5 (د.و. أ.م) < الدخل < 4 (د.و. أ.م) | 450000          |
| الثالثة | 4 (د.و. أ.م) < الدخل < 5 (د.و. أ.م)   | 400000          |

المصدر: القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2002م

### 1\_8\_2\_3\_خصائص السكن التساهمي:

- ❖ يمكن إنجازها في إطار برنامج مسكن جماعي، نصف جماعيا أو فردي.
- ❖ يحدد البرنامج الجماعي والنصف الجماعي بنصفه أي 50% على شكل شقق بثلاث غرف والنصف الآخر بأربع غرف.
- ❖ يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل السكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل تتراوح 400.000 دج إلى 7.00.000 دج.

### 1\_8\_2\_4\_الفاعلون في إنتاج السكن التساهمي:

عملية مشتركة بين الدولة والمركبيين العموميين والخواص والمستفيد يتعدد الفاعلون وتتباين تدخلاتهم في تجسيد هذه المشاريع كل حسب نشاطه بدءا ب:

#### 1\_8\_2\_4\_1\_التخطيط:

##### 1\_8\_2\_4\_1\_1\_مديرية التعمير والبناء:

هيئة ولاتية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير والبناء، وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 1998/07/14م، المحدد لنوعية التنظيم والصلاحيات لإدارة التعمير والبناء والسكن على مستوى الولاية، تقوم في إطار السكن الاجتماعي التساهمي ب:

❖ إنجاز الدراسات والمخططات: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرض لتوقيع المشاريع السكنية بأنواعها.

❖ استقبال طلبات المرقين لإنجاز المشروع وتوضيح الإجراءات اللازمة لذلك.

❖ إنجاز شهادات التعمير والمطابقة ورخص البناء.

❖ مراقبة حالة تقدم أشغال المشاريع ووضع تقارير توجه للصندوق الوطني للسكن.

##### 1\_8\_2\_4\_1\_2\_لجنة التهيئة والتعمير:

أنشأت بمقتضى التعليم رقم 123 المؤرخة في 15/4/1991م الخاصة بإنشاء لجنة للتهيئة والتعمير، تتمثل في الوالي رئيساً، مدير التعمير، المصالح التقنية المعنية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية كأعضاء، يتمثل دورها في:

❖ دراسة ملفات المشاريع.

❖ تتولى عملية توزيع الأراضي على المرقين العقاريين.

1\_8\_2\_4\_2\_العقار :

1\_8\_2\_4\_2\_1\_ مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهامها في:

❖ التكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

❖ تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار حسب المخطط والوضعية القانونية بالرجوع إلى سعر السوق المتداول

حسب صنف المنطقة (الأولى، الثانية...) واستخراج السعر القاعدي للمتر المربع، ثم تقوم بإحداث نسبة

التخفيض في إطار المشاريع ذات الطابع الاجتماعي.

❖ دراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن التساهمي، خاصة إذا تضمن المشروع إنجاز محلات

ذات طابع غير سكني لإلغاء نسبة التخفيض على مساحة القطعة الأرضية الخاصة بها حفاظاً على مصالح

الدولة.

❖ إعداد عقود البيع لصالح المرقين العقاريين.

1\_8\_2\_4\_2\_2\_ مديرية مسح الأراضي:

تعمل على تحديد وحساب مساحات الأراضي المراد شراؤها وإنجاز مخططات طبوغرافية خاصة بها.

1\_8\_2\_4\_2\_3\_ اللجنة التقنية الولائية:

انشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 07 افريل 2002م المحدد لشروط التنازل

عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة لأملاك الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير والبناء.

## 1\_8\_2\_4\_2\_4 أعضاء اللجنة:

تتكون من 07 أعضاء: الأمين العام للولاية كرئيس ومديري أملاك الدولة، السكن والتجهيزات العمومية المكلف بالتعمير والبناء، والمكلف بالتهيئة العمرانية والتخطيط، المصالح الفلاحية، المكلف بالتنظيم والشؤون العامة كأعضاء.

## 1\_8\_2\_4\_2\_4 مهامها:

تقوم اللجنة الولائية بما يلي:

- ❖ ضمان الإشهار للأراضي التابعة لأملاك الدولة والمخصصة للاستفادة من مشاريع الترقية العقارية.
- ❖ البحث في الطلبات المقدمة وذلك بعد:
- ❖ إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة وبنيتها ومدى وملاءمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة وبشأن ما تطلبه هذه المشاريع من وسائل.
- ❖ فحص مدى مطابقة المواقع التي سيتم شراؤها مع أدوات التعمير في حالة وجودها ضمن مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لمعرفة إذا كانت أراضي مهيأة أم لا لتحديد وضعية العقار.

## 1\_8\_2\_4\_3 جهاز تمويل السكن الاجتماعي التساهمي:

ويتكون من ثلاثة فاعلين أساسيين:

## 1\_8\_2\_4\_3\_1 الصندوق الوطني للسكن:

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تحت وصاية وزارة السكن والتعمير، أنشأت بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991م، تتمثل مهامه الرئيسية في:

- ❖ تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف.

إن صلاحيات الصندوق المباشرة بمهامه تستلزم:

- ❖ تسيير مساهمات وإعانات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي الإيجاري، التساهمي، البيع بالإيجار وامتصاص السكن القصديري، وإعادة الهيكلة وترميم وصيانة البناءات.
  - ❖ ترقية كل شكل من أشكال تمويل السكن بالبحث عن مصادر مالية غير مرتبطة بالميزانية.
  - ❖ في حين تتلخص تدخلاته في مجال السكن الاجتماعي التساهمي كآتي:
  - ❖ مراجعة ومراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من مسكن اجتماعي إيجاري أو دعم من الدولة في إطار السكن.
  - ❖ تحديد مبلغ الدعم الإجمالي لكل مشروع وطلب تحويله وتحريره من وزارة السكن.
  - ❖ منح الدعم المالي المخصص حسب حالة تقدم الأشغال لصالح المرقى العقاري.
- 1\_8\_2\_3\_2\_مساهمة المستفيد:

بحثا عن مصادر أخرى لتمويل السكن وتخفيفا لأعباء، التمويل على الدولة فإن برامج السكن الاجتماعي التساهمي تفتح للمستفيد المجال للمشاركة في تمويل مسكنه وذلك بدفع النصيب المتبقي من ثمن المسكن بعد الإعانة المالية التي تقدمها الدولة، على شرط أن تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه، يتم دفع مساهمته على شكل أقساط أو دفعة واحدة حسب ما يتفق عليه مع المرقى العقاري.

#### 1\_8\_2\_3\_3\_البنوك:

تساهم الدولة بدعم موجه للمواطنين ذوي الدخل المتوسط لامتلاك مسكن عائلي من وضع شراكة مع البنوك التي تتدخل في:

- ❖ منح قروض طويلة المدى للمستفيد لاستكمال ثمن مسكنه وتمويل إنجازهِ.
- ❖ تحويل القروض والإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن للمستفيد إلى المرقى العقاري لتمويل المشروع، لأنه لا يمكنه الاستفادة منها مباشرة.

## 1\_8\_2\_4\_3\_4\_ البنوك المتدخلة:

في إطار البرامج السكنية التساهمية المدعمة ضببطت شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية المتمثلة في: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بنك التنمية المحلية (BDL)، البنك الوطني الجزائري.

## 2\_تسييرالسكن الاجتماعي التساهمي في إطار الملكية المشتركة:

## 2\_1\_1\_صيانة وتسيير السكن الاجتماعي التساهمي:

ان مفهوم التسيير الذي نتناوله في إطار هذا البحث، هو تلك العمليات الإدارية، التقنية والتشريعية التي تهدف الى انجاز الإطار المبني والغير مبني في ان واحد، من جهة، والقيام بكل الإجراءات القانونية، من اجل الحفاظ على الإطار العمراني وصيانتته بعد استلامها جهة أخرى، حتى نتمكن من إيجاد مناخ اجتماعي وبيئي ملائم للحياة الاجتماعية داخل الحي، ومن اهم المراجع القانونية التي تشير الى صيانة وتسيير هذه الاحياء في إطار الملكية المشتركة.

\_القانون المؤرخ في 1873\07\26م المعروف بمشروع ورنبير (Warner) المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية، والذي كان يهدف إلى فرصة شاملة للأراضي والعقارات المبنية، دون النظر للأحكام والأعراف المحلية السائدة.

\_يصدر القانون المدني الفرنسي في القرن 18م الاعتراف بتوزيع تكليف البناء، الترميمات المحدثة على مستوى العقار المبني.

\_08افريل 1986م صدر المرسوم رقم 88\68والذي كان من بين أهم أحكامه إلزام شاغلي كل عقار مبني للاشتراك، مؤلف من محلات معدة للسكن أو لممارسة حرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المدنية، مكونة من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار.

\_ صدور الأمر رقم 92\76 المؤرخ في 23\10\76 والذي نص على إنشاء تعاونيات عقارية" كشرركات أشخاص المدنية، تهدف للمساعدة في الحصول على ملكية سكن عائلي، وفق نمط يتميز بتكوين شركة أشخاص المدنية طبقا لنص المادة الأولى منه: يؤسس النظام التعاوني الخاضع للأحكام التالية و ذلك لتجسيد الحق المفتوح لكل رب عائلة لاكتساب مسكنه الشخصي بكامل الملكية «ولقد تم النص على ذلك في عدة مواد من الأمر لاسيما المواد 14 الفقرة 05 وكذا المادة 57 الفقرة 10 هذه الأخيرة أوجبت على الشركاء إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة حسب النموذج القانوني الذي صدر وفق المرسوم 146\76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والذي تطرق لنظام الملكية المشتركة كاتفاقي جماعية، بين الشركاء في الملك ضم حوالي 144 مادة.

\_ صدر قانون 01\81 المؤرخ في 07\02\1981م والذي حدد أنواع العقارات القابلة للتنازل عنها، وشروط للمستفيدين بها، وكيفية تقويم قيمة الأملاك والتنازل عنها وتسليم عقود للبيع للمستفيدين، حيث أن هذا التنازل يتم بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وهو معفى من كل الرسوم والحقوق.

\_ وبتاريخ 02\12\1983م تم إصدار المرسوم رقم 666\83 الذي ألغى المرسوم رقم 146\76 وتضمن قرابة 63 مادة تنظم الملكية المشتركة وتبين في إطار أحكام المادة 748 من الأمر رقم 75 \58 ومصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وشروط الانتقاع وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.

\_ومن اهم ما تضمنه هذا المرسوم نذكر ما يلي:

ان تسيير هذا النوع من الملكية تقوم به جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين له والتي تتأسس في جمعية تتمثل صلاحيتها في الحفاظ على العمارة وتسيير اجزائها المشتركة وهي المسؤولة عن الاضرار التي تلحق بالشركاء او الشاغلين او تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها.

تم من خلالها تقسيم الملكية المشتركة الى أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة سواء من الصنف الأول او الثاني والثالث.

### 3\_ فمن هم المسؤولون عن تسيير هذه الاحياء في إطار ما هو مشترك؟

لقد اوجد المشرع أسلوبا من أجل وضع نظام لضمان حسن الانتفاع بالملكية المشتركة في العقارات المبنية وحن تسييرها، وذلك من طرف أشخاص مؤهلين لإدارتها تتمثل في:

#### 3\_1\_ جمعية الشركاء:

تنص المادة 14 من ال مرسوم 666\83 على ما يلي: " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته. <sup>(1)</sup> وكذلك تنص المادة 756 مكرر 2 تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية، <sup>(2)</sup> إضافة إلى المادة 15 من المرسوم 666\83 على ما يلي: "تتشكل الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية المدنية. <sup>(3)</sup> ونستنتج من هذه المواد أن المشرع منح لجمعية الشركاء إدارة وتسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي، وهذه الجمعية تتمتع بالشخصية المدنية. حسب الرأي الخاص ومن خلال هذه المواد فالمشرع الجزائري لم يتطرق إلى ذكر جمعية ثانوية أو عدة جمعيات ثانوية في حالة وجود المبنى محل الملكية المشتركة يتكون من عدة مباني، بل اقتصر على إنشاء الجمعية العامة لإدارة العمارة أو المجموع العقاري فقط.

(1) المرسوم رقم 666\83 المؤرخ في 12\11\1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

(2) القانون رقم 56\75 المؤرخ في 26\09\1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 30\09\1975 المعدل والمتمم  
بالقانون رقم 05\07 المؤرخ في 13\06\2007.

(3) المرسوم رقم 666\83 المؤرخ في 12\11\83 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

## 3\_1\_1\_ تكوينها ومهامها:

الجمعية العامة هي كجهاز أساسي في نظام الملكية المشتركة، وأولها المشرع اتخاذ قراراتها فهي تشكل وسيلة التعبير القانونية لإدارة المالكين المشتركين.

ومن خلال المادة 15 من المرسوم 83 / 666 المذكور، حيث تتشكل جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية ولذلك فعلى الملاك تأليف جمعية لإدارة الملك المشترك وتتألف الجمعية من جميع ملاك الأجزاء المفردة والشاغلين للملك المشترك كذلك، كما لا يجوز أن يكون الحرمان من الاشتراك في الجمعية العامة جزءا لا من خلال بعض الملاك بالتزاماتهم سواء المتعلقة بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة وإذا كان المالك شخص معنوي فلممثله الاشتراك في الجمعية. ويكون تشكيل الجمعية مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله وظهر ذلك من دور الجمعية حيث يركز أساسا على العمارة،

كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية من ناحية الأضرار التي تلحق بالشركاء والشاغلين أو الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة فهناك جمعيات تؤسس مثلا مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية نص المادة 765 مكرر 2 الفقرة 2 من القانون المدني على أنه " تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة وتنص المادة 16 من المرسوم 666\83 على أنه " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة" فمن خلال هاتين المادتين يتبين لنا أن الجمعية العامة تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث أن تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة الأجزاء المشتركة. إضافة إلى ما سبق فمن بين صلاحياتها، فالجمعية العامة مؤهلة للتقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري. كما يمكنها التقاضي بالاشتراك مع أحد الشركاء في الملك قصد ممارسة صلاحياتها من أجل الحفاظ على المجموع العقاري. وإضافة إلى صلاحياتها فيمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.

## 3\_2\_ المتصرف:

يكون للجمعية العامة التي تتكون من جماعة الشركاء في الملك جهاز محرك والفاعل حيث يتولى تنفيذ قراراتها يدعى المتصرف حيث يعتبر الممثل القانوني للجمعية ويتولى أمرها.

## 3\_2\_1\_ تعيين المتصرف:

من خلال المادة 756 مكرر 3 التي تنص على ما يلي: "ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء. وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار"

## 3\_2\_1\_1\_ اختصاصات المتصرف:

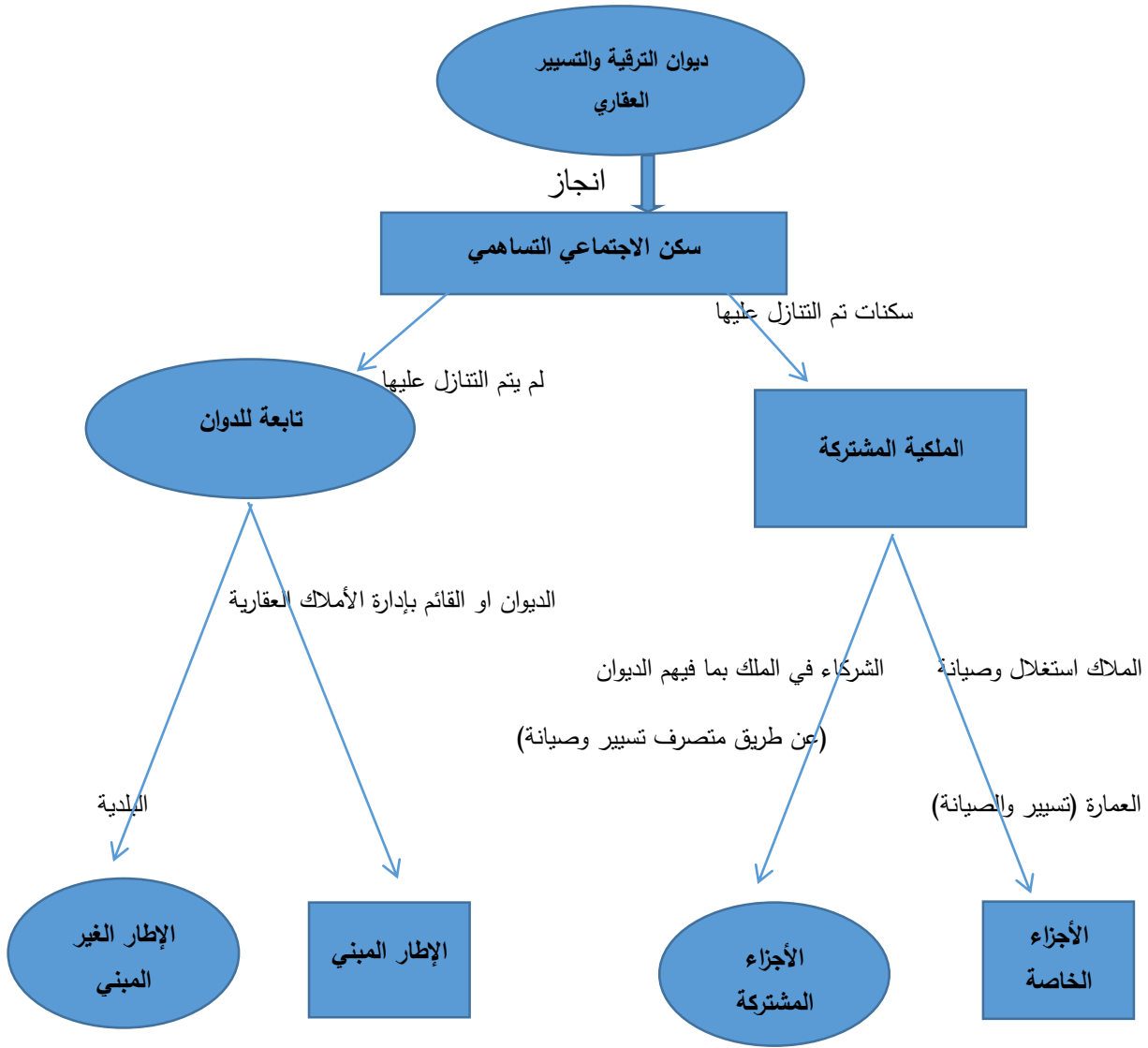
بما أن المتصرف ملزم ببذل عناية الرجل العادي في تنفيذ قرارات الجمعية فله العديد من الاختصاصات تم ذكرها في المواد من 38 إلى 45 من المرسوم التنفيذي 666\83 وهي على التالي:

- \_ يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداورات الجمعية.
- \_ ملزم بفرض احترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة، وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.
- \_ اوجب على المتصرف أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية لاسيما الأشغال التي تقررها وفي حالة حدوث عوائق غير متوقعة فله أن يستدعي الجمعية أو حتى رفع قضية إلى المحكمة.
- \_ مكلف بإدارة العمارة، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها، يسهر على الهدوء في العمارة، واعداد التنظيم الداخلي وتعليقه بعد مصادقة الجمعية العامة.
- \_ إدارة الأجزاء المشتركة من العمارة. ويكفل صيانتها، ويسهر على نظافة العمارة وعلى أمنها، ويوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة، وتحديد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها. والجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.

## 3\_3\_التسيير الاستثنائي للملكية العقارية المشتركة:

فمن خلال هذين الجهازين فلقد عمل المشرع بعد صدور المرسوم 666\83 على تطبيقه فعليا لاسيما وعدد المالكين المشتركين تزايد بكثرة بعد صدور قانون 01\83. ووفق المرسوم التشريعي 03\93 المتعلق بالنشاط العقاري، بحيث نجد أن المشرع قد أفرد فيه مادتين لتسيير الملكية المشتركة بشكل استثنائي يسمح لأحد الملاك الحلول مكان أجهزة الملكية المشتركة. فقد نصت المادة 25 من المرسوم التشريعي على أن يمكن أن تتخذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 02 و 756 مكرر 03 من الأمر 58\75 المؤرخ في 26\09\1975. ويخول المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة" فنستخلص من أن المشرع عندما رأى عدم فعالية نظام الملكية المشتركة غير مطبق في أرض الواقع خاصة عدم تكوين الجمعيات وتعيين المتصرف، أراد فتح المجال أمام المالكين الراغبين في المحافظة على أملاكهم، وأن يبادروا بفرض نظام الملكية المشتركة على الملاك الآخرين، حيث يكون عليهم اللجوء للعدالة للاستصدار أمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة ولو كان ذلك من طرف واحد فقط منهم. حيث نصت المادة 26 من المرسوم التشريعي على أنه " : تثبت كفاءات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 من المرسوم المذكور أعلاه بناء على أمر بسيط يستند على عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني وتصبح منذ ذلك الحين قرارات التسيير والإدارة مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليهم في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية.

الشكل رقم (03) يمثل المسيرين الرئيسيين للسكن الاجتماعي التساهمي.



المصدر: دحدوح جمال، تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الاجتماعية، ماجستير المسيلة 2001 ص49.

## خلاصة الفصل:

بعد التعرض إلى مختلف جوانب صيغة السكن الاجتماعي التساهمي؛ مفهومه، خصائصه، وعناصره العملية وتركيبته المالية والإعانات من أجل ملاءمتها مع مداخل الأسر والاستجابة لأكثر عدد من الاحتياجات كما يختص هذا الاتجاه الجديد بدعم الأسر للحصول على ملكية والعيش فيها في إطار الملكية المشتركة عن طريق عدد من صيغ السكن الاجتماعي منها السكن الاجتماعي التساهمي، حيث يركز على تركيبة مالية مشتركة بين إعانة الدولة والمساهمة الشخصية للمستفيد التي أصبحت النقطة البارزة في المسعى الجديد الذي بادرت به الحكومة، كما يمكن اللجوء للبنوك قصد الحصول على قرض متوسط أو طويل المدى لاستكمال المسكن، بالإضافة، إلى أهم الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكنات الاجتماعية التساهمية ومن ضمنها المرسوم الجزائري رقم 666\63 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات في هذا الإطار، وكذا المرسوم رقم 154\97، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، الذي يسمح لدواوين الترقية والتسيير العقاري، المتعاقد مع القائم بإدارة الأملاك العقارية، من أجل التسيير لحسابها .







# الفصل الثالث

## الدراسة التحليلية للمدينة والحي

### الجزء الأول

### دراسة تحليلية لمدينة المسيلة

\_تمهيد

1\_تقديم مدينة المسيلة

2\_السكن في المدينة







# الفصل الثالث

## الدراسة التحليلية للمدينة والحي

### الجزء الأول

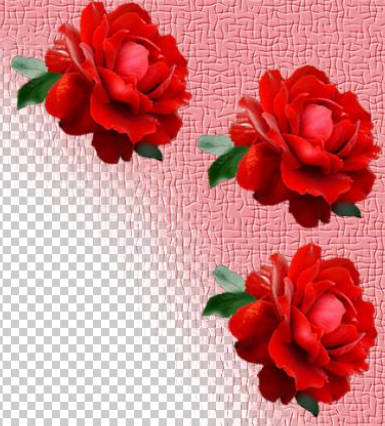
### دراسة تحليلية لمدينة المسيلة

\_تمهيد

1\_تقديم مدينة المسيلة

2\_السكن في المدينة





## الجزء الثاني

# دراسة عمرانية لحي 100 مسكن

## تساهمي

تمهيد

1\_تقديم الحي

2\_ موقع الحي بالنسبة الى المدينة

3\_الإطار المبني والغير المبني

خلاصة



## تمهيد:

ان الدراسة الميدانية تعتبر عاملا هاما من شأنه اثراء البحث وفتح مجال لمعرفة الأسباب الحقيقية لإشكاليته، وطرح الحلول المناسبة استنادا الى المعطيات المتاحة، ومن هذا المنطلق ارتأينا انه من الضروري القيام بدراسة ميدانية شاملة للمدينة كمرحلة اولي تم التطرق الي دراسة حي 100 مسكن تساهمي ،والذي اتخذناه حالة للدراسة ،وقمنا بجمع اكبر قدر من المعلومات حول الحي وكذا الوضع الراهن له باعتباره عينة من السكن الاجتماعي التساهمي و مقارنته بالإجراءات القانونية الخاصة بتسييره (والتي تطرقنا اليها في السند النظري)و قمنا بإجراء استمارة استبيان للسكان ومقابلات مع مسؤولي الإدارات ومسؤولي الحي التي لها علاقة بتسيير الحي ،ومن تم الخروج بالنتائج .

### 1\_تقديم مدينة المسيلة: (1)

المسيلة كما يطلق عليها عاصمة الحضنة نشأت منذ زمن قديم يعود تاريخ تأسيسها الى القرن الثاني تقع مدينة المسيلة بالجنوب الشرقي على بعد (260م) من الجزائر العاصمة ومدينة المسيلة كغيرها من المدن الجزائرية بعد ترقيتها الى مقر ولاية سنة 1974م أصبحت نقطة جذب لمختلف فئات السكان سواء من التجمعات المجاورة او الأرياف، والذي كان سببا مباشرا في زيادة حجمها سواء من الناحية العمرانية او السكانية وقد تم تشييد عدة احياء تساهمية ومن اجل تقييم واقع الملكية المشتركة في احياء السكن التساهمي ارتأينا الي اختيار 100 مسكن تساهمي بالمسيلة

### 2\_السكن في المدينة :

#### 2\_1\_الإطار المبني :

تقدر الحظيرة السكنية لمدينة المسيلة ب 24669 مسكن.

(1) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2012م

جدول رقم (03): التركيز الحضري في مدينة المسيلة

| السنة | عدد المساكن<br>الإجمالي | المساكن<br>المشغولة | بنايات ذات<br>استعمال مهني | مساكن غير<br>مشغولة | معدل شغل<br>السكن |
|-------|-------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-------------------|
| 1998  | 19733                   | 15969               | 385                        | 3746                | 7.62              |
| 2008  | 24669                   | 20548               | 924                        | 4121                | 6                 |

المصدر: مديرية البرمجة والميزانية 2018+معالجة الطالبة 2019

2\_2\_ أنماط السكن:

يوجد في مدينة المسيلة الأنماط التالية من المساكن:

\_السكن العمومي الايجاري.

\_السكن الترقوي المدعم.

\_السكن الريفي.

\_سكن البيع بالإيجار.

\_السكن الترقوي العمومي.

## جدول رقم (02): يمثل أنماط السكن في مدينة المسيلة

| السنة       | قبل 1999 | 2004_1999 | 2009_2005 | 2014_1010 | 2019_2015 | المجموع<br>2019_1999 |
|-------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------|
| أنواع السكن |          |           |           |           |           |                      |
| العامي      | 13189    | 8400      | 3000      | 30670     | 00        | 55259                |
| الإيجاري    |          |           |           |           |           |                      |
| الرفي       | 5855     | 5300      | 16320     | 20698     | 6227      | 544259               |
| الترقوي     | 00       | 00        | 2500      | 2710      | 1000      | 6210                 |
| المدعم      |          |           |           |           |           |                      |
| البيع       | 00       | 00        | 00        | 1900      | 1000      | 2900                 |
| بالإيجار    |          |           |           |           |           |                      |
| الترقوي     | 00       | 00        | 00        | 108       | 00        | 108                  |
| العامي      |          |           |           |           |           |                      |

المصدر: مديرية السكن بالمسيلة 2018

# الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة 100

## مسكن تساهمي بالمسيلة

**تمهيد:**

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة يمكن ان نتعرف على مختلف أنواع المشاكل التي تعاني منها الاحياء السكنية التساهمية، ومعرفة الأسباب الحقيقية لهذه المشاكل، من اجل تفاديها ومحاولة إيجاد بعض الحلول لها.

**1\_تقديم الحي:**

نتيجة للتطور السكاني الذي شهدته المدينة ابتداء من نهاية السبعينات جراء الهجرة الجماعية للسكان من الأرياف الى الحضر، لجأت السلطات الى تشيد جملة من الاحياء الجماعية للقضاء على ازمة السكن، ومن بينها الاحياء التساهمية، وفعلنا شرع في عملية تشييد حي 100 مسكن تساهمي في 18 جوان 2006م، تحت اشراف مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري (o p g i) بالمسيلة، وقد تم تسليم المساكن واستغلالها ابتداء من سنة 19 جويلية 2008م، حيث يحتوي الحي على 13 عمارة من نوع (f3). (f4).

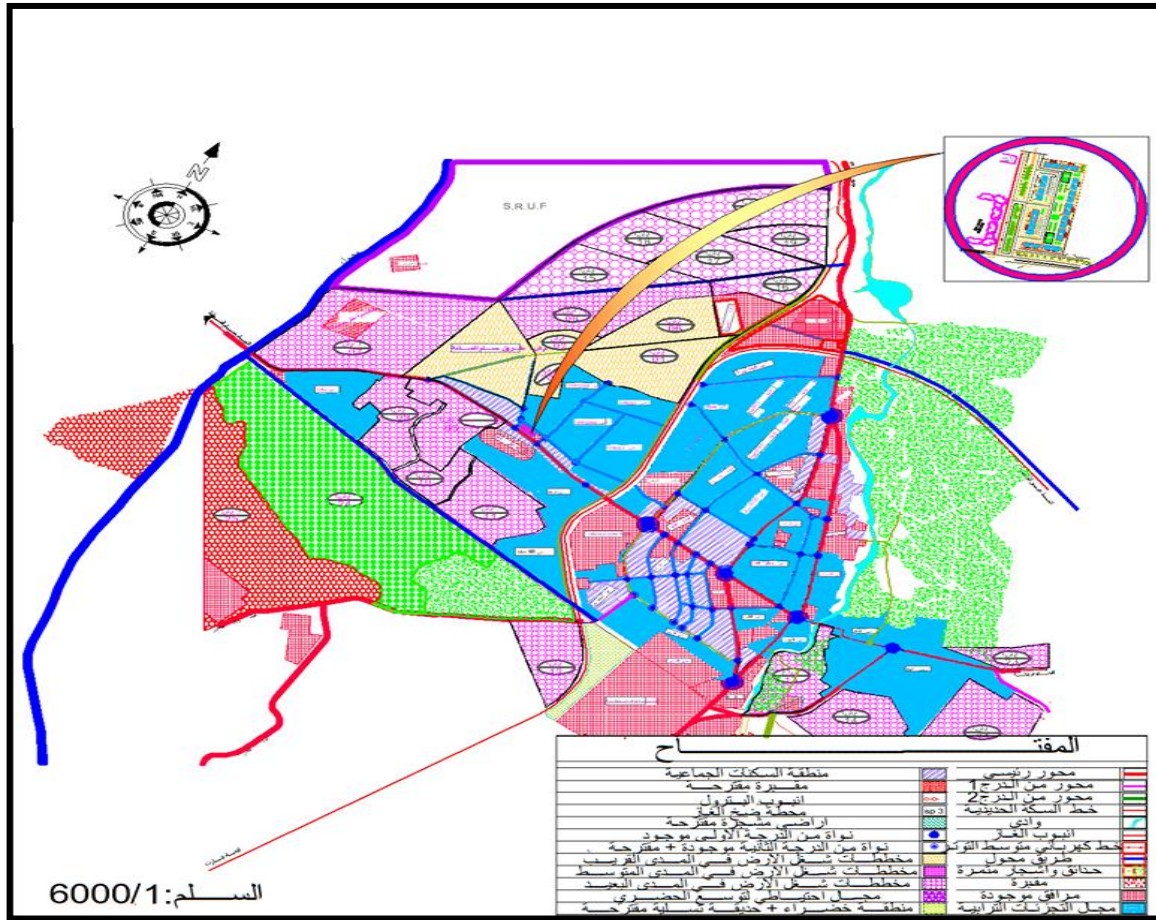
**1\_1\_موقع الحي بالنسبة الى المدينة:**

يقع الحي وسط مدينة المسيلة وبمساحة تقدر ب<sup>(1)</sup> 8164.00م<sup>2</sup>، وهو يقع بمحاذاة الطريق الذي يربط بركة وحمام الضلعة بجواره مجموعة من التجهيزات التعليمية والثقافية،

---

(1) مكتب الدراسات معروف إبراهيم. سنة 2005

## مخطط رقم (01): يمثل موقع الحي من المدينة المسيلة



المصدر: مكتب الدراسات معروف 2005+معالجة الطالبة.

### 1\_2\_ موقع الحي بالنسبة الى المحيط المجاور:

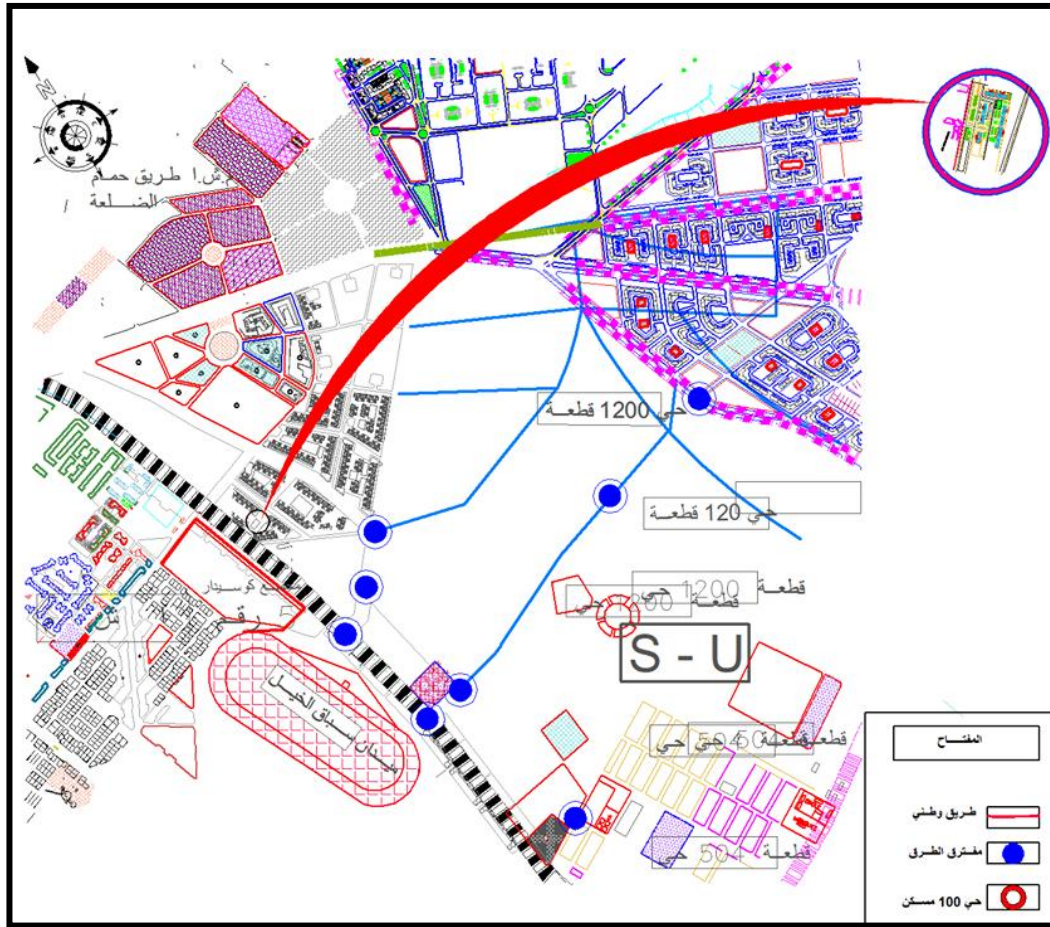
يحدّه من الشمال: مخطط شغل الارض حمام الضلعة.

يحدّه من الجنوب: طريق رقم 60 الرابط بين بركة وحمام الضلعة

يحدّه من الغرب: حي سكني اجتماعي

يحدّه من شرق: حي 100 مسكن

## مخطط رقم (02): موقع الحي بالنسبة للمحيط المجاور.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المسيلة 2012 + معالجة الطالبة 2019

## 1\_2\_1\_ التجهيزات في المحيط المجاور:

تتمركز التجهيزات بالقرب المحيط المجاور لمنطقة الدراسة، بحيث لها تأثير كبير على المنطقة المدروسة، وتتمثل في

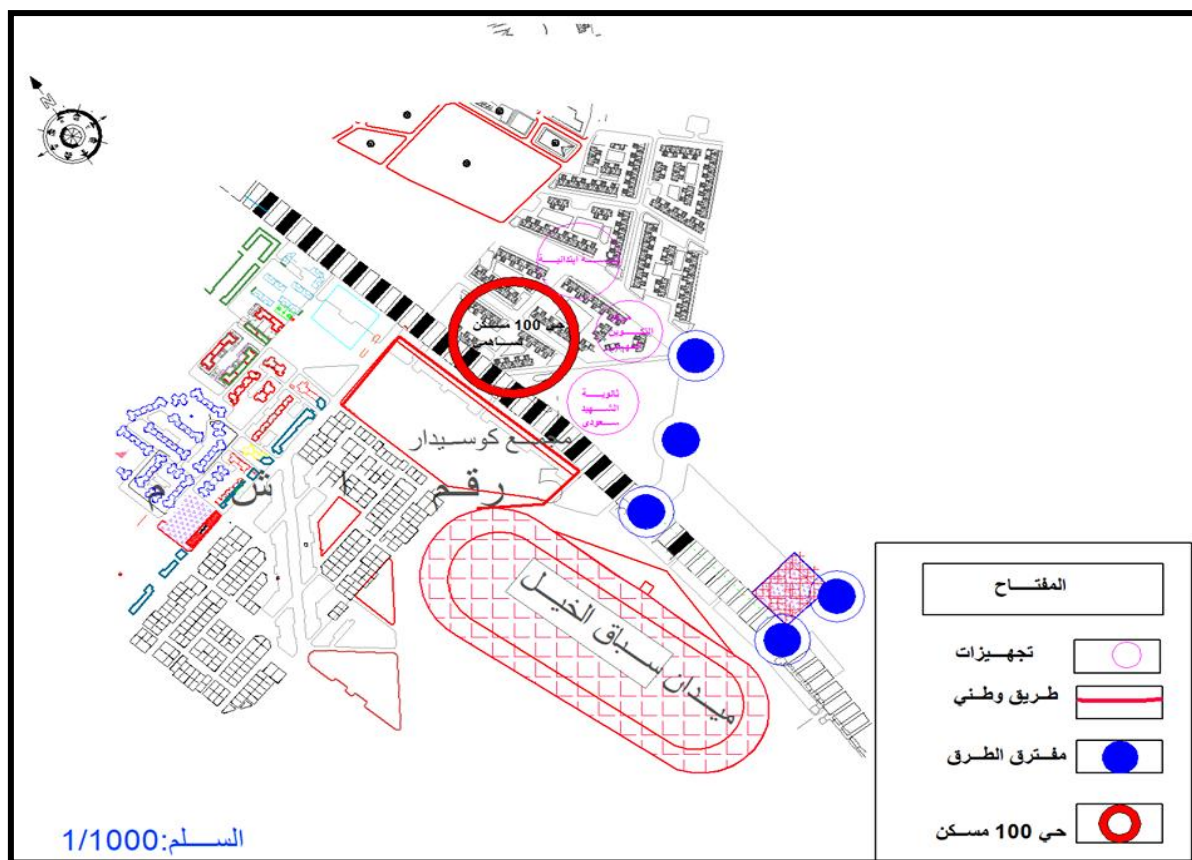
\_تجهيزات تعليمية: ثانوية، ابتدائية، ومركز للتكوين المهني.

## الجدول رقم (05): يمثل التجهيزات المحاطة بالحي

| التجهيزات           | العدد |
|---------------------|-------|
| مدرسة ابتدائية      | 1     |
| مركز للتكوين المهني | 1     |
| ثانوية              | 1     |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

## مخطط رقم (03): تمثل التجهيزات المحاطة بمنطقة الدراسة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالمسيلة 2012+معالجة الطالبة 201

## الصورة رقم (01): مركز للتكوين المهني



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

## الصورة رقم (02): ثانوية الشهيد سعودي



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

## الصورة رقم (03): مدرسة ابتدائية



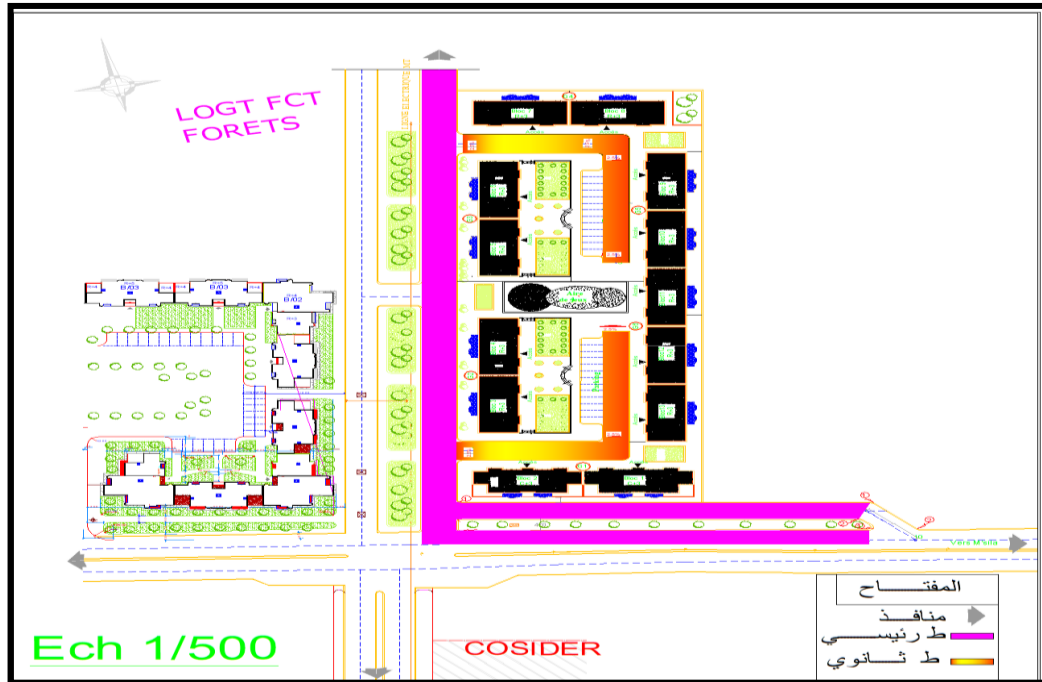
المصدر: من اعداد الطالبة 2019

## 2\_طبوغرافية منطقة الدراسة: (1)

تموضع حي 100 مسكن تساهمي على أرضية مستوية 0٪، خالية من الانحدارات.

(1) مكتب الدراسات معروف إبراهيم. سنة 2005 نفس المرجع السابق

مخطط رقم (04): منطقة الدراسة حي 100 مسكن تساهمي



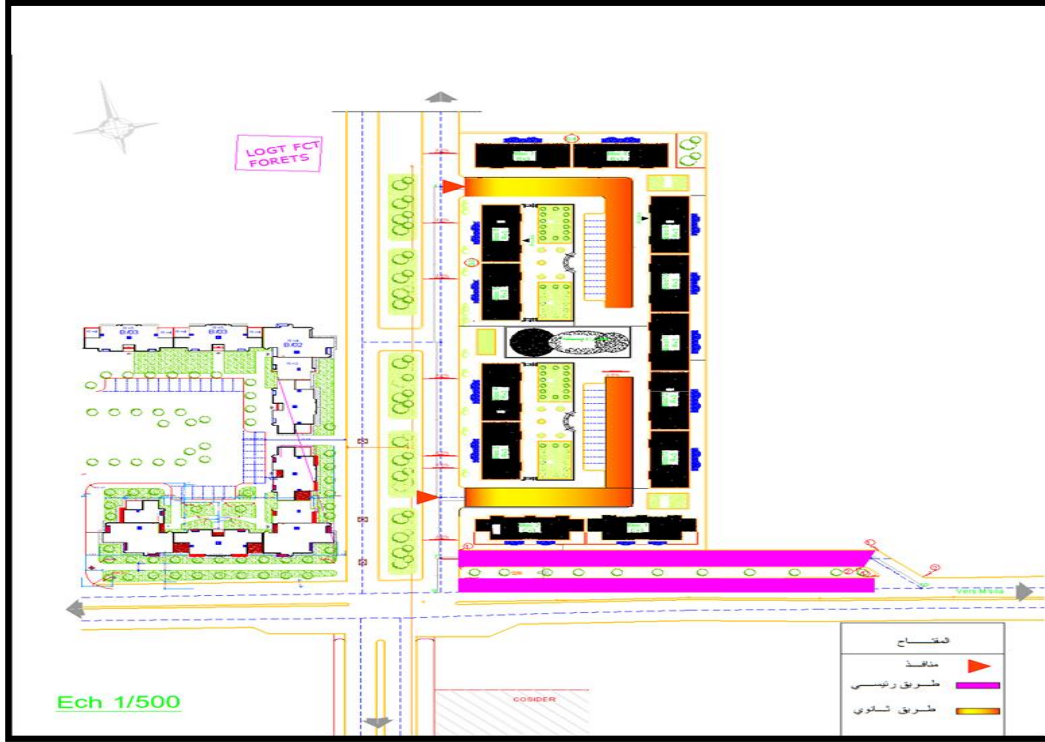
المصدر: اعداد الطالبة 2019

### 3\_المنافذ:

#### 3\_1\_3\_منافذ الراجلين والسيارات:

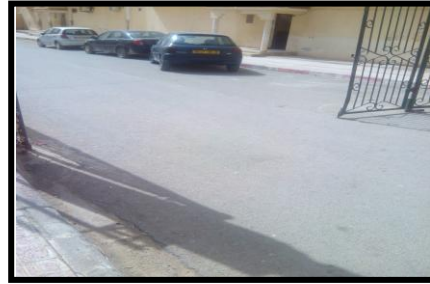
يوجد على مستوى الحي منفذين سواء للراجلين او للسيارات وهي في حالة جيدة وتؤدي دورها.

### مخطط رقم (05): يمثل منافذ الراجلين والسيارات للحي



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

### صورة رقم (04): تمثل منفذ الحي



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

### التعليق:

الصورة تمثل منفذ الحي وهو في حالة جيدة ويؤدي دوره سواء من ناحية السكان أي المشي على الاقدام او من ناحية السيارات الساكنين.

#### 4\_ الإطار المبنى والغير المبنى :

تقدر المساحة العقارية ب 8164.00م<sup>2</sup>، <sup>(1)</sup> وتمثل المساحة المبنية حوالي 2448.9706م<sup>2</sup> أي بنسبة 29.99٪، اما مساحة الإطار الغير المبنى فتقدر بحوالي 5715.03م<sup>2</sup> أي بنسبة 69.01٪ من المساحة الاجمالية للحي، ومن خلال القيم سابقة الذكر تم حساب معامل الاخذ من الأرض (c e s)، كالتالي

المساحة المبنية المساحة الاجمالية والذي يقدر ب 0.2.

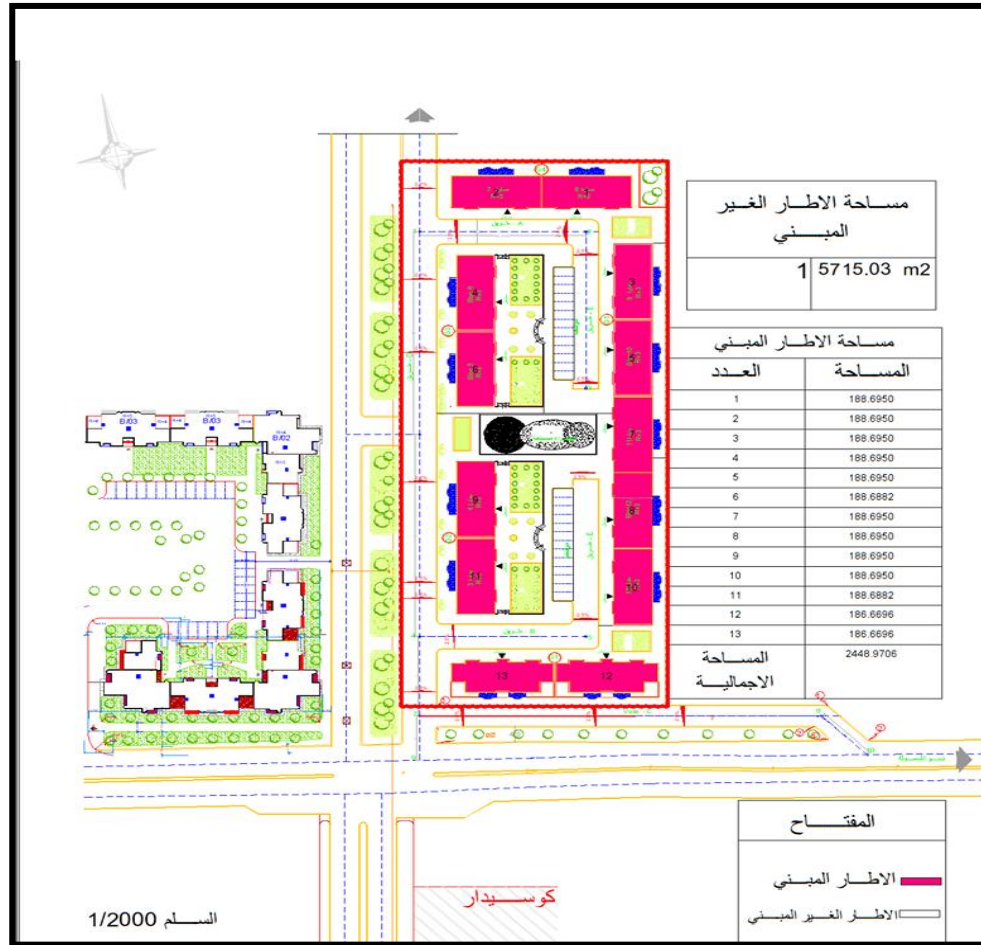
الجدول رقم (06) التوزيع النسبي لمساحة الحي

| التعيين              | المساحة م <sup>2</sup> | النسبة % |
|----------------------|------------------------|----------|
| المساحة المبنية      | 2448.9706              | 29.99    |
| المساحة الغير مبنية  | 5715.03                | 69.01    |
| المساحة الكلية       | 8164.00                | 100      |
| معامل الاخذ من الأرض | 0.2                    |          |

المصدر من اعداد الطلبة 2019

<sup>(1)</sup> مكتب الدراسات معروف إبراهيم. 2005، نفس المرجع السابق

## مخطط رقم (06): يمثل الإطار المبنى والغير المبنى:



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

## 4\_1\_ الإطار المبنى:

يخص كل ما هو مبني فوق الأرضية مهما كان نوعه سواء سكنات او تجهيزات وغيرها، حيث بلغت نسبة

مساحة السكنات 29.99% وهي تمثل نسبة مئة بالمئة من المساحة الاجمالية للإطار المبنى. في حين

نري بأن التجهيزات منعدمة داخل الحي.

**4\_1\_1\_التجهيزات:**

تعتبر التجهيزات مهمة وذلك لتعلقها بمدى تنقل السكان والوصول إليها، ولما لها من انعكاسات في توزيع السكان وتنظيمهم واستقرارهم، كما تختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها حسب نوعها وحجمها وأيضا لها دور مهيكل في المجال الا اننا نجد ان الحي يفتقر الي التجهيزات، بمختلف أنواعها.

**4\_1\_2\_أنماط العمارات:**

يوجد على مستوى الحي 13 عمارة، ذات نمطين من حيث الشكل.

جدول رقم (07): يمثل أنماط العمارات حسب الشكل.

| المنطقة                | عدد العمارات | عدد السكنات | شكل العمارة |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|
| منطقة الدراسة 100 مسكن | 13           | 100         | شكلين       |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

**التعليق:**

هناك عمارات سكنية فقط وقدرت ب 9 عمارات + (عمارات سكنية وتجارية) قدرت ب 4 عمارات، وقدرت المساحة الاجمالية المسكونة للسكن ب 6710.00م<sup>2</sup>، حيث كل شكل من العمارة يحتوي علي 3+2 في حين ان الطابق الأرضي في 4 عمارات مخصص للتجارة.

**الصورة رقم (06): نمط رقم 02**

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

**الصورة رقم (05): نمط رقم 01**

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

## الصورة رقم (07): نمط رقم 03



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

**التعليق:** الصور الثلاث تمثل العمارات سكنية وعمارات سكنية وتجارية وهي في حالة جيدة الا انها تظهر عليها بعض التشوهات مثل أجهزة وهذا ما ادي الي تشوهاها.

## 4\_1\_3\_الواجهات:

هناك نوعين من الواجهات في الحي حسب نمط العمارة. حيث كل عمارة تحتوي واجهة رئيسية وواجهة خلفية

## 4\_1\_3\_1\_الواجهة في العمارة (a)

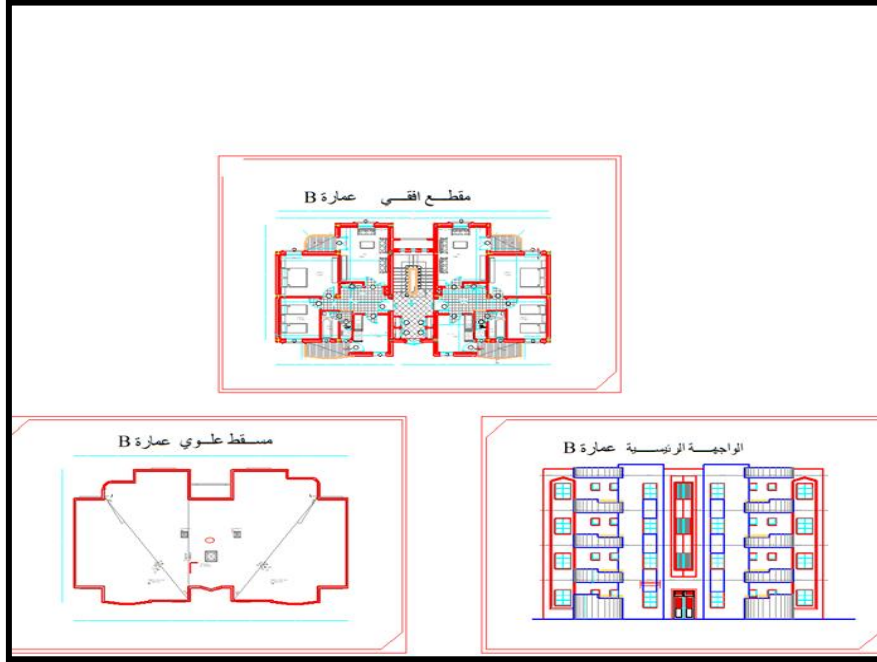
## الشكل رقم (04): نمط وشكل + مخطط واجهة في العمارة (a)



المصدر: اعداد الطالبة 2019

## 4\_1\_2\_3\_2\_ الواجهة في العمارة (b)

الشكل رقم (05): يمثل نمط وشكل مخطط + الواجهة في العمارة (b)



المصدر: اعداد الطالبة 2019

## 4\_1\_2\_4\_ التغير في الواجهات:

من خلال زيارتنا الميدانية لمنطقة الدراسة لاحظنا هنالك بعض السكان يقومون بتزويد الشرفات والنوافذ بالشبابيك وبستائر لتوفير الامن والحرمة واستعمالها لتجفيف الملابس، ووضع المستلزمات، او القيام بعمليات التوسعة الداخلية للمسكن بغلق هذه الشبابيك، بالإضافة الى ظاهرة هوائيات وأجهزة التبريد وهذا ما اعطى صورة مشوهة لواجهات العمارة.

حيث تعتبر الجدران الخاصة بالواجهة وبواجهة السقف أجزاء مشتركة من الصنف الثاني حسب المادة 07 من المرسوم رقم 666\83 ولا يجوز المساس بها.

وتنص المادة 11 من نفس المرسوم انه لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، ولا يوضع أي شيء على حافة النوافذ والشرفات دون تثبيته لتفادي سقوطه ولا يتم وضع الزهريات اوغير ذلك من النباتات حتى لا يتسبب سقوطها في اتساخ واجهة العمارة ولا تزعج المارة ولا الجيران عند سقييها. ومنه فان هذه

نسبة التغييرات التي مست تغير في الواجهات قدرت ب 75%، هي اذن مخالفة للمرسوم 183\666 بصفة عامة والمادة 13 بصفة خاصة والتي تنص على انه لا يجوز ادخال أي شيء على الأجزاء المشتركة.

صورة رقم (08): تغير على مستوى الواجهة  
صورة رقم (09): تغير على مستوى الواجهة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (11): تغير على مستوى الواجهة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (10): تغير على مستوى الواجهة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

**التعليق:** الصور الأربع تمثل تغير على مستوى واجهة العمارة فمن من تم غلق بعض الفتحات ومنهم من تم وضع حاملات الماء على الواجهة ومنتم تشويهها بنشر الثياب ومنهم من وضع شبابيك .

**4\_1\_5\_ حالة المباني:**

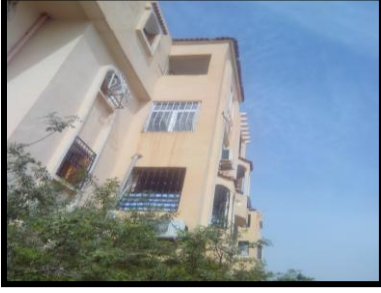
يوجد على مستوى الحي نوعان من المباني، مباني في حالة جيدة ومباني في حالة متوسطة. نتيجة لعدم صيانتها.

صورة رقم (12): المبنى في حالة متدهورة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (13): المبنى في حالة جيدة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (14): المبنى في حالة متوسطة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

التعليق: الصور تم حالة المباني منها من هو جيد ومنها من هو متوسط ومنها منهو رديئة.

4\_1\_6\_ارتفاع المباني:

جدول رقم (08) يوضح مستوي ارتفاع العمارات في منطقة الدراسة

| الارتفاع             | العدد    | النسبة |
|----------------------|----------|--------|
| مستوى ارضي + 3 طوابق | 13 عمارة | 100%   |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (15): تمثل ارتفاع المباني



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

التعليق: الصورة توضح حالة المبني وهو جيد

4\_1\_7\_وظيفة العمارة:

هناك نوعان من الوظائف للعمارة، اما عمارة سكنية فقط او عمارة للسكن زائد محلات تجارية.

جدول رقم (09): يوضح وظيفة العمارة لمنطقة الدراسة

| النسبة % | العدد | العمارة                   |
|----------|-------|---------------------------|
| 65       | 9     | عمارة للسكن فقط           |
| 35       | 4     | عمارة للسكن +محلات تجارية |
| 100      | 13    | المجموع                   |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

نلاحظ من خلال الجدول ان منطقة الدراسة تحتوي على وظيفتين للعمارة، سكن فقط وعددها 9 عمارات قدرت نسبتها ب 65٪، اما عمارة للسكن +محلات للتجارة فعددها 4 عمارات وقدرت نسبتها ب 35٪، والسبب هو تلبية الحاجيات الأساسية للسكان، وان هذا الحي في الاغلب هو سكني، ونلاحظ في هذا الجانب أيضا هناك محل واحد غير مستغل.

صورة رقم (16): وظيفة العمارة سكنية



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (17): وظيفة العمارة تجارية سكنية



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

التعليق: الصورتان توضح وظيفة العمارة وهي وظيفتان سكنية وتجارية

#### 4\_1\_8 مدخل العمارة:

هو نقطة تربط المجال الخارجي بالداخلي، حيث يعتبر باب المدخل هو الذي يوفر الحماية داخل العمارة، فمن خلال الزيارة الميدانية نجد 08 مداخل في حالة جيدة، و05 مداخل في حالة متوسطة، وكلها تؤدي دورها. ومنه نجد ان حالة هذه المداخل مرتبطة بتطوع سكان العمارة بتنظيفها واصلاحها.

صورة رقم (18): مدخل العمارة في حالة متوسطة صورة رقم (19): مدخل العمارة في حالة جيدة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

التعليق: الصورتان توضح مداخل العمارة وهو في حالة جيدة

## 4\_1\_9\_قفص السلام:

من خلال زيارتنا الميدانية لا قفاص السلام وجدنا ان 09 في حالة متوسطة، و02 في حالة جيدة و02 في حالة متدهورة، حيث نجد ان الجدران تكاد تكون غير مطلية ودرج السلام متهرئ وكذلك تعاني من نقص النظافة فنجد تراكم الاوساخ في معظم اجزائها. وهذا راجع الى الغياب التام لأي نوع من أنواع الصيانة باستثناء بعض المبادرات الفردية لبعض الساكنين.

## صورة رقم (20): قفص السلام في حالة متدهورة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

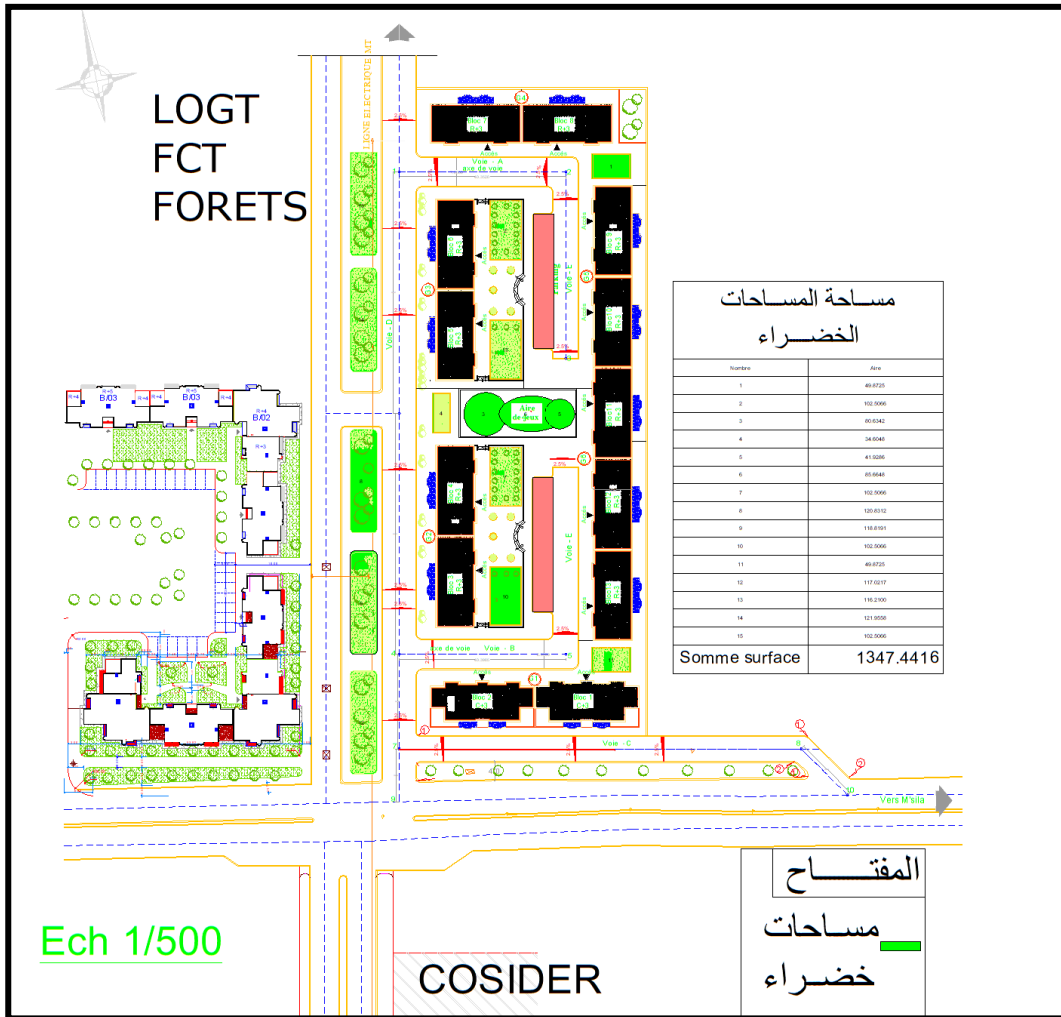
التعليق: الصورة تمثل حالة قفص السلام وهو في حالة جيدة

## 4\_2\_الإطار الغير المبني:

## 4\_2\_1\_المساحات الخضراء:

ان المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجتمعات السكنية حيث انها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة الى الجانب الجمالي والحيوي الذي تلعبه، والملاحظ في هذا الحي انها في حالة متدهورة بسبب قلة الاهتمام بها رغم وجودها وهي في اشد الحاجة الى صيانتها. حيث انها لا تؤدي وظيفتها فهي لا تخدم الصغار ولا الكبار، وقدرت مساحتها ب 1347.16م<sup>2</sup>

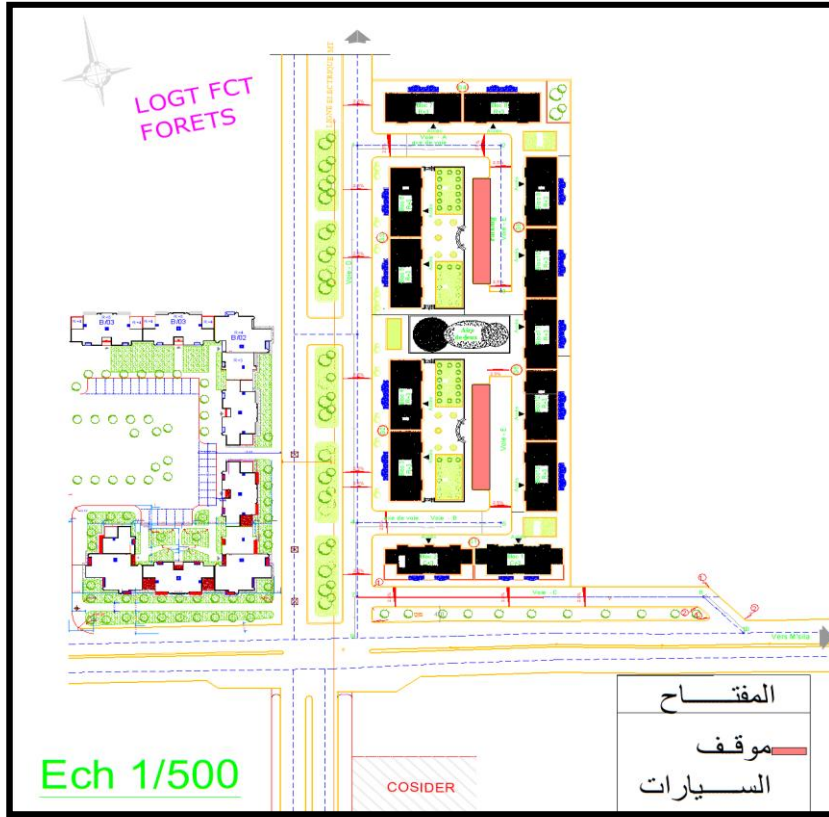
مخطط رقم (07): يمثل المساحات الخضراء



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

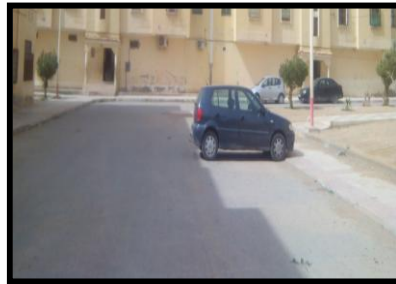
64

مخطط رقم (08): يمثل مواقف السيارات



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صور رقم (23): تمثل مواقف السيارات



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

التعليق: الصورة تمثل مواقف السيارات وهو في حالة متوسطة

#### 4\_2\_4\_ الشبكات التقنية داخل العمارة:

جميع العمارات في منطقة الدراسة موصولة بجميع الشبكات التقنية، حيث نسجل ان شبكة الكهرباء، في حالة جيدة، ولا تعاني من مشاكل، اما شبكة الغاز والماء فهي تعاني من تدهور مما ادي بالسكان الى استعمال مضخات الماء والصهاريج، بشكل عشوائي وغير مخطط له، اما بالنسبة الى شبكة الصرف الصحي فهي متوسطة ان جميع الشبكات موجودة بنسبة 100%.

صور رقم (24): شبكة الكهرباء في حالة جيدة صورة رقم (25): شبكة الغاز في حالة متدهورة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (26): شبكة الصرف الصحي في حالة متوسطة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

التعليق: الصور الثلاث تمثل مختلف الشبكات فمنها من هو جيد ومنها من هو متوسط ومنها من هو متدهور وهذا من خلال ملاحظتنا الميدانية

#### 4\_2\_5\_ الارصفة والممرات:

يوجد على مستوي الحي نوع واحد من الأرصفة حسب مواد البناء المستعملة، وهو من الخرسانة، حيث نلاحظ ان هناك ارصفة متدهورة ومتوسطة وجيدة. اما بالنسبة الي الممرات الخاصة بالمشاة لاحظنا نقص ماعدا تلك المجاورة للطرق الرئيسية والثانوية

صورة رقم (28): الأرصفة في حالة متدهورة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (27): الأرصفة في حالة متوسطة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (29): الأرصفة في حالة جيدة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

التعليق: الصور الثلاث تمثل الأرصفة حيث نجد ثلاث جيد متوسط ومتدهور

#### 4\_2\_6\_ الطرق:

تعتبر الطرق العنصر المهيكل للحي فهي تلعب دورا مهما في ربط مختلف اجزائه، وكذلك ربط الحي بمحيطة المجاور.

#### 4\_2\_6\_1\_ بنية الطرق:

يحتوي الحي على ثلاث أنواع من الطرق قمنا بتصنيفها حسب الكثافة المرورية الى (طريق رئيسي، طريق ثانوي، طريق ثالثي) وتبلغ مساحة الطرقات<sup>(1)</sup> 27311.1م<sup>2</sup> أي بنسبة 29.03% من المساحة الاجمالية.

\_طريق رئيسي: وهي ذات كثافة مرورية كبيرة يتراوح عرضها بين 10 الى 12م، وهو الطريق الواقع بمحاذاة الحي الرابط بين بركة وحمام الضلعة. وهو في حالة جيدة ويؤدي دوره.

\_طريق ثانوي: وهو الطريق ذات كثافة مرورية متوسطة ويكون عرضها 5م، وهو الذي يربط بين منطقة الدراسة والاحياء المجاورة وهو في حالة جيدة.

\_طريق ثالثي: وهي الطرق التي توصل الي العمارات ومواقف السيارات حيث يتراوح عرضها بين 3 الى 5م، حيث هناك طرق في حالة متوسطة وطرق في حالة متدهورة.

#### 4\_2\_6\_2\_ حالة الطرقات:

في منطقة الدراسة توجد ثلاث أنواع للطرقات من حيث النوعية، حيث نجد طرق في وضعية جيدة ومتوسطة، وطرق في حالة متدهورة نتيجة لعملية الترميم على مستوى الشبكات المختلفة.

صورة رقم (30) طريق ثانوي في حالة جيدة      صورة رقم (31): طريق ثالثي في حالة متوسطة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

صورة رقم (32): طريق ثالثي في حالة متدهورة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

**التعليق:** الصور الثلاث تمثل حالة الطرق وهي ثلاث انواع (اولي، ثانوي، ثالثي) منها من هو جيد ومنها من هو متوسط منها من هو متدهور

### خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لحي 100 مسكن تساهمي وزيارتنا الميدانية، استنتجنا ما يلي:

✓ موقع الحي مميز وسط مدينة المسيلة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 وقربه من التجهيزات التعليمية.

✓ نسبة الإطار الغير المبني كبيرة وتقدر بـ 69.01% ب مقارنة بالإطار المبني 29.99%

✓ نسبة المساحات الخضراء في الحي تقدر بـ 23.56% من اجمالي المساحة الغير المبنية وهي كبيرة مقارنة بالمعايير الوطنية.

✓ توجد وظيفتين للعمارة عمارات سكنية فقط وعمارات سكنية +محلات تجارية.

✓ تدهور الشديد للأجزاء المشتركة داخل العمارة والتي تعاني اهمالا كبيرا، وذلك لغياب الصيانة من جهة ولا مبالاة السكان من جهة اخرى.

✓ تعديل الواجهات حسب الاحتياجات والاذواق مما ادي الى تدهورها وتشويهها.

- ✓ غياب الصيانة الدورية للحي فغالبا ما تكون بناء على شكاوى يقدمها السكان للمصالح المعنية.
- ✓ الاعتماد التام على البلدية في حالة حصول أي خلل في أحد الأجزاء المشتركة.
- ✓ عجز الدولة علي توفير سكن ملائم توفر فيه شروط الحياة اليومية للمواطن وتتوافق مع عاداته وتقاليده، حيث ان الساكن يقوم بتغيير في الواجهة او المسكن وفقا ما يتماشى مع عاداته وتقاليده.

## الفصل الرابع

# تحليل الفرضيات واستخلاص النتائج

\_تمهيد

1\_تحديد وحدات العينة

2\_اعداد وسائل البحث

3\_تحليل المعطيات

3\_1\_ استمارة متعلقة بالأسرة والمسكن موجهة للسكان

3\_2\_ استمارة متعلقة بالمسكن الاسرة والتي وجهت للبلدية

4\_استنتاج

5\_التحقق من الفرضيات

6\_الاقتراحات والتوصيات

\_خاتمة



## الفصل الرابع

# تحليل الفرضيات واستخلاص النتائج

### تمهيد:

تكلمة لتحليل معطيات الحي، سنتعرض في هذا الفصل الى جمع وتحليل العناصر الهامة عن مجتمع الدراسة.

نهدف من وراء هذا التحليل التعرف عن المعطيات التي تخدم البحث من جهة وتحديد أسباب احداث هذه التغيرات من جهة أخرى. بغية الحصول على معطيات أكثر دقة،

### 1\_تحديد وحدات العينة:

الحي به 100 مسكن حيث شاغلي هذه السكنات هم اللذين يمثلون مجتمع الدراسة. قد حدنا عينة بنسبة 12% بغية الحصول على معطيات أكثر دقة، وإذا كان كل مسكن يمثل عينة، فان وحدات العينة الاجمال يكون: 12 وحدة حيث  $(100 \setminus 12 * 100)$

ولكوننا حصلنا على ترقيم السكنات في العمارة الحي، فالتقنية الملائمة، والتي تستعمل لتعيين وحدات العينة هي المعاينة العشوائية المنظمة (د. فضيل دليلو.د.علي غربي وآخرون 1999.156.157)

هذه المعاينة تعتمد أولاً على ترتيب وحدات مجتمع الدراسة، ترتيباً تسلسلياً حسب الحالات التي نريد دراستها فقد رتبنا السكنات من 1 الى 100، ونعمل على تحديد وحدات العينة، بواسطة معامل الرفع الذي نحصل عليه عن طريق معادلة خاصة.

يتم تحديد وحدات العينة حسب المعادلة التالية (د. فضيل دليلو، ibik):  $K = N \setminus E$

بحيث  $K$  =معامل الرفع

$N$  =عدد وحدات المجتمع

$E$  =عدد وحدات العينة

$N$  =عدد وحدات المجتمع = 100

$E$  =عدد وحدات العينة = 12

اذن  $ك = 100 \setminus 12 = 8$

## 2\_ اعداد وسائل البحث:

يعتمد منهج التحقيق الذي اتبعناه في هذا البحث على العينة (échantillonnage)، التي تم تحديدها بطريقة المعاينة العشوائية. وتم الاتصال بها عن طريق توجيه استمارة أسئلة شملت (22) سؤالاً الملحق رقم (01) والتي قد مست محورين البلدية والسكان.

المحور الأول: أسئلة متعلقة بالأسرة والمسكن موجهة للسكان.

المحور الثاني: أسئلة متعلقة بالمسكن الاسرة والتي وجهت للبلدية.

## 3\_ تحليل المعطيات:

ان اتصال بالسكان (وحدات العينة) مكنا من الحصول على الإجابات الموافقة للأسئلة المطروحة وبعد تدقيقها وترتيبها في جداول خاصة، لتسهيل استغلالنا للمعلومات المتوفرة، وبالتالي نستطيع تحليل المعطيات الظاهرة واستنتاج ما خفي منها. وقد صيغت هذه الأسئلة بحيث تغطي كل جوانب موضوع البحث من جهة وتساعدنا على التحليل الفرضيات وعلى التقييم الذي طرحناه كهدف من جهة اخرى من خلال عدة معايير.

### 3\_1\_ استمارة أسئلة متعلقة بالأسرة والمسكن موجهة للسكان.

جدول رقم (10): استمارة موجهة للسكان

| المعيار | السؤال                             | الجواب                                      |
|---------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| البلدية | 1_ هل تتدخل البلدية في تسيير الحي؟ | _نعم (9 اشخاص)<br>_ لا (3 اشخاص)            |
|         | 2_ كم عدد مرات التدخل في الأسبوع؟  | _مرة (0)<br>_مرتين (0)<br>_ أحيانا (12 شخص) |

|                                                                                                                                                       |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 3_ هل البلدية تقوم بعمليات تحسيسية فيما يخص ما هو مشترك؟<br>_نعم (07 اشخاص)<br>_لا (05 اشخاص)                                                         |          |
| 4_ هل البلدية توفر عمال النظافة؟<br>_نعم (0)<br>_لا (شخص 12)                                                                                          |          |
| 5_ ماهي مجالات تدخل البلدية؟<br>_الصيانة (اشخاص 05)<br>_الطرق (04 اشخاص)<br>_رفع القمامة (0)<br>_مساحات اللعب (0)<br>_شبكات الصرف الصحي<br>(03 اشخاص) |          |
| 6_ كم عدد سكان المقيمين بالمساكن؟<br>62 شخص                                                                                                           | السكان   |
| 7_ كم مدخول الاسرة؟<br>_35000 دج (04 اشخاص)<br>_45000 دج (05 اشخاص)<br>_60000 دج (03 اشخاص)                                                           |          |
| 8_ هل قمت بإجراء التغيير على مستوى المسكن؟<br>_نعم (09 اشخاص)<br>_لا (03 اشخاص)                                                                       |          |
| 9_ ماهي أسباب اجراءك لهذه التغييرات؟<br>_الامن (03 اشخاص)<br>_الحرمة (04 اشخاص)<br>_التوسع في المسكن<br>(شخصين)                                       |          |
| 10_ هل انت على علم بالإجراءات القانونية التي تمنع هذه التغييرات؟<br>_نعم (10 مسكن)<br>_لا (02)                                                        |          |
| 11_ هل انت راض عن وضعية الحي؟<br>_نعم (10 اشخاص)<br>_لا (02 اشخاص)                                                                                    |          |
| 12_ هل التغييرات كانت على حساب أملاك الغير؟<br>_نعم (0)                                                                                               | الاحترام |

|                          |                                                        |                                                                           |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                          |                                                        | _لا (12 شخص)                                                              |
|                          | 13_ هل تم احترام الواجهة؟                              | _نعم (07 اشخاص)<br>_لا (05 اشخاص)                                         |
|                          | 14_ هل تم إضافة مساحات للمنزل؟                         | _نعم (شخصين)<br>_لا (10 اشخاص)                                            |
| الثقافة                  | 15_ هل تقوم برمي النفايات من النافذة؟                  | _نعم (0)<br>_لا (12)                                                      |
|                          | 16_ هل هناك تعدي على الأشجار من طرف الأولاد؟           | _نعم (0)<br>_لا (12)                                                      |
|                          | 17_ هل هناك تطوع لتنظيف الحي؟                          | _نعم (06 اشخاص)<br>_لا (03 اشخاص)<br>_أحيانا (03)                         |
|                          | 18_ هل يقوم بتقديم المساعدة المالية من أجل صيانة الحي؟ | _نعم (12 شخص)<br>_لا (0)                                                  |
| التصرفات<br>(اللامبالاة) | 19_ هل هناك جمعية عامة لتعيين ممثلي الحي؟              | _نعم (0)<br>_لا (12 شخص)                                                  |
|                          | 20_ هل هناك عمليات تحسيس وتوعية من طرفكم؟              | _نعم (7 اشخاص)<br>_لا (5 اشخاص)                                           |
|                          | 21_ هل تهتمون بحل المشاكل الموجودة على مستوى الحي؟     | _أحيانا (02 اشخاص)<br>_دائما (04 اشخاص)<br>_نعم (04 اشخاص)<br>_لا (شخصين) |
|                          | 22_ هل تقومون بجمع النفايات على مستوى الحي؟            | _أحيانا (04 اشخاص)<br>_لا (04 اشخاص)                                      |

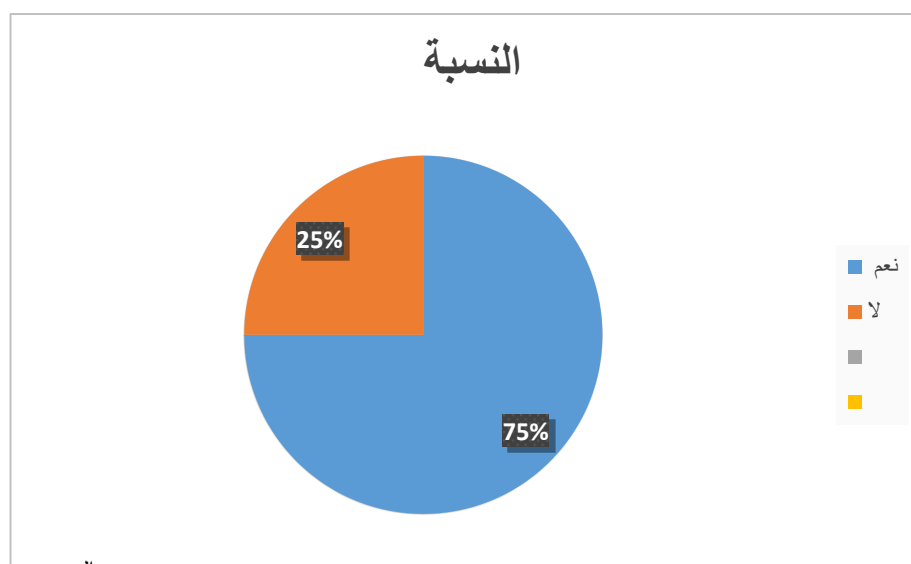
\_ نعم (04 اشخاص)

السؤال الأول: هل تتدخل البلدية في تسيير الحي؟

جدول رقم (11): تدخل البلدية في تسيير الحي

| النسبة % | عدد الأشخاص النسبة |         |
|----------|--------------------|---------|
| 75       | 09                 | نعم     |
| 25       | 03                 | لا      |
| 100      | 12                 | المجموع |

شكل رقم (06): نسبة تدخل البلدية في تسيير الحي



المصدر من اعداد الطالبة 2019

من خلال الجدول والدائرة النسبية نسبة 75% يقول بان البلدية تتدخل في تسيير الحي ونسبة 25% البلدية لا تتدخل في تسيير الحي.

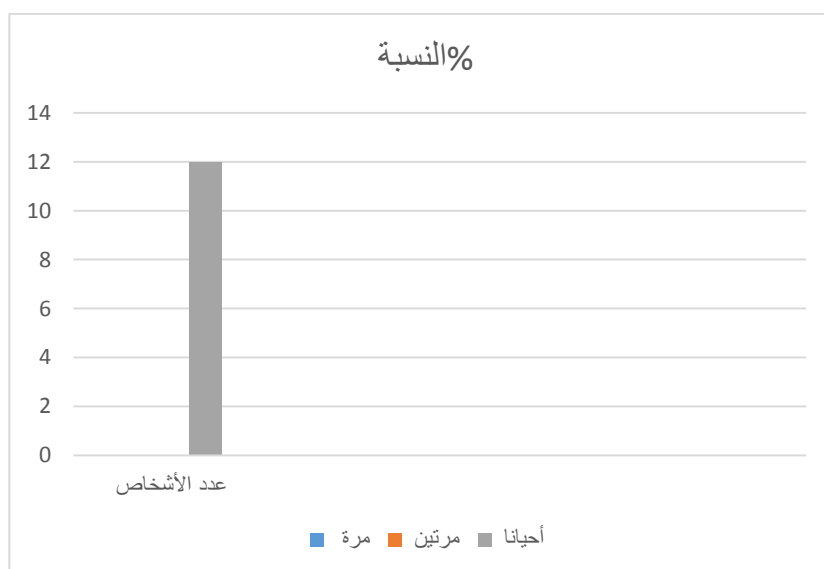
السؤال الثاني: كم عدد مرات التدخل في؟

جدول رقم (12): عدد مرات التدخل

| أحيانا | مرتين | مرة |             |
|--------|-------|-----|-------------|
| 12     | 0     | 0   | عدد الأشخاص |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

الشكل رقم (07): يمثل عدد التدخل



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

نسبة التدخل انعدمت في كل من مرة ومرتين، وكانت نسبة 100% في التدخل أحيانا.

السؤال الثالث: هل البلدية تقوم بعمليات تحسيسية فيما يخص ما هو مشترك؟

جدول رقم (13): رأي السكان حول عمليات تحسيس فيما هو مشترك

| عدد الأشخاص | النسبة % |         |
|-------------|----------|---------|
| 7           | 59       | نعم     |
| 5           | 41       | لا      |
| 12          | 100      | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال اراء السكان الذين تم استجوابهم فان نسبة 59% يقولون انهم قد تلقوا حملات توعية وتحسيس من طرف البلدية بينما في الآونة الأخيرة يؤكدون انهم قد تم انقطاعها. وبالنسبة الى 41% من السكان لم تسمع اطلاقا بهاتة الحملات.

السؤال الرابع: هل البلدية توفر عمال النظافة؟

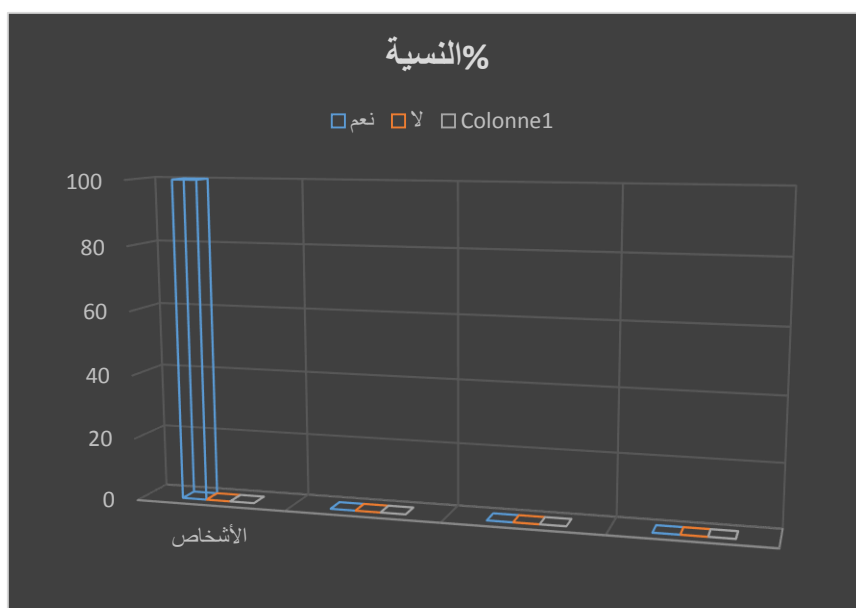
جدول رقم (14): عمال نظافة البلدية

| النسبة % | عدد الأشخاص |         |
|----------|-------------|---------|
| 0        | 0           | نعم     |
| 100      | 12          | لا      |
| 100      | 12          | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

نسبة 100 % من هذه الفئة تؤكد انه لا يوجد عمال النظافة من طرف البلدية وهي غير راضية. ويقولون بان هناك صيانة للحي وتكون عن طريق تقديم شكوى من طرف السكان للبلدية.

شكل رقم (08): نسبة توفير عمال النظافة



المصدر : من اعداد الطالبة 2019

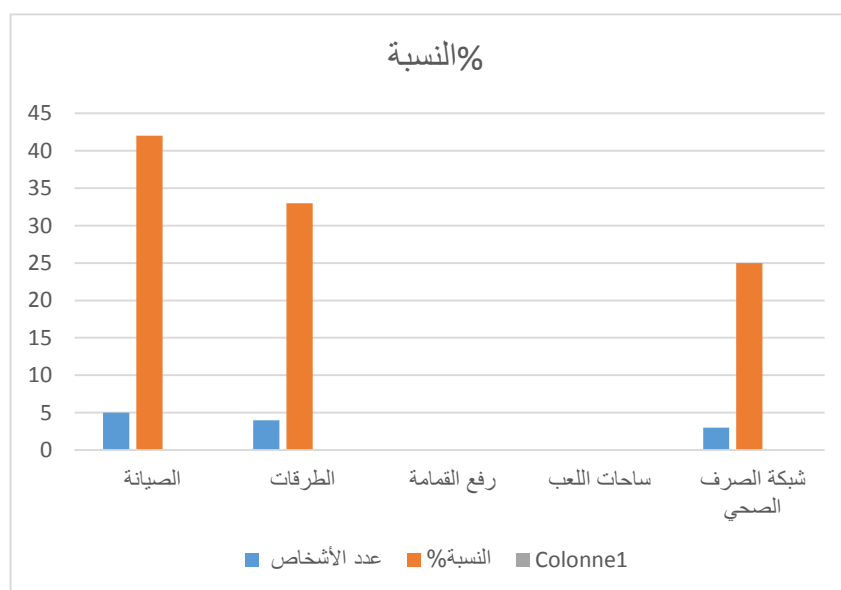
السؤال الخامس ماهي مجالات تدخل البلدية؟

جدول رقم (15): مجال تدخل البلدية

| مجال التدخل | الصيانة | الطرق | رفع القمامة | ساحات اللعب | شبكة الصرف الصحي |
|-------------|---------|-------|-------------|-------------|------------------|
| عدد الأشخاص | 05      | 04    | 00          | 00          | 03               |
| النسبة %    | 42      | 33    | 00          | 00          | 25               |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

شكل رقم (09): أعمدة بيانية تمثل نسبة مجالات التدخل



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال الجدول والاعمدة البيانية نسبة تدخل كانت متقاربة في كل من الصيانة نسبة 42% والطرق بنسبة 33% تم تليه شبكة الصرف الصحي بنسبة 25% ومنعدمة في كل من رفع القمامة وساحات اللعب

السؤال السادس: كم عدد سكان المقيمين بالمساكن؟

حسب العينة المدروسة والتي بلغت 12 مسكن فان مجموع عدد الأشخاص المقيمين في المساكن هو 62 أي ان معدل شغل المسكن هو  $tol=5.16$  مقارنة ب  $tol$  المحدد في الإحصاء العام الوطني ل 2008 والذي يساوي 6.

السؤال السابع: كم مدخول الاسرة؟

مدخول الاسر يتراوح ما بين 35000 دج الى 60000 دينار جزائري

جدول رقم (16): مدخول الاسرة

| الفئة       | الفئة 01 | الفئة 02 | الفئة 03 |
|-------------|----------|----------|----------|
| عدد الأشخاص | 4 اشخاص  | 5 اشخاص  | 3 اشخاص  |
| الدخل (دج)  | 35000 دج | 45000 دج | 60000 دج |

المصدر من اعداد الطالبة 2019

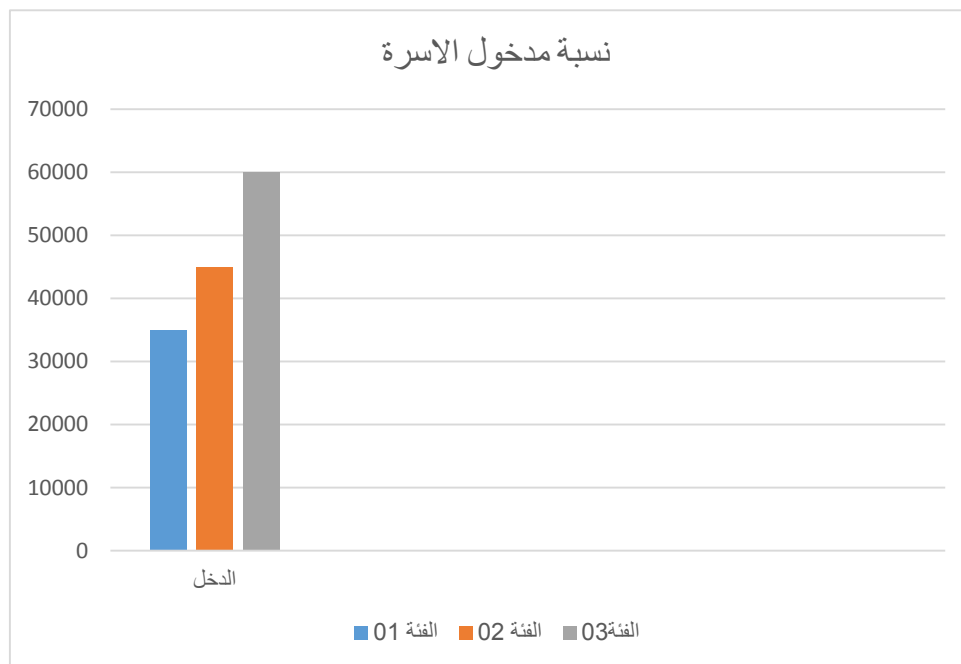
نلاحظ من الجدول ان العينة المأخوذة والتي تم تقديم اليها استمارة ان مدخولها الشهري يتراوح ما بين 35000 دج الى 60000 دج، وقد تم حصره في 03 فئات.

\_دخل يساوي 35000 دج

\_دخل متوسط يساوي 35000\_45000 دج

\_دخل مرتفع 45000\_60000 دج

شكل رقم (10): مدخول الاسرة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

### السؤال الثامن: هل قمت بإجراء تغيير على مستوى المسكن؟

من خلال زيارتنا وملاحظاتنا الميدانية واستجواب العينة وجدنا ان نوع التغير كان على واجهة العمارة او داخل المنزل، ومن بين أنواع التغيرات التي مست الواجهات كانت على مستوى الشرفات والنوافذ اما بالنسبة للمنزل كانت في التصميم الداخلي للغرف.

الجدول رقم (17): يمثل عدد الأشخاص الذين قاموا بالتغيير

| النسبة % | عدد الأشخاص |         |
|----------|-------------|---------|
| 75       | 9           | نعم     |
| 25       | 3           | لا      |
| 100      | 12          | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال الجدول نلاحظ ان نسبة 75% من السكان قد قاموا بإجراء التغييرات في المسكن او الواجهة وهي كبيرة جداً، وهذا ما يدل على عدم تلاؤم تصميم المساكن مع معيشتهم، وجهلهم للقوانين التي تمنع المساس بالمسكن، اما نسبة 25% من السكان لم تجر في تغيير المسكن.

السؤال التاسع: ماهي أسباب إجرائك لهذه التغييرات؟

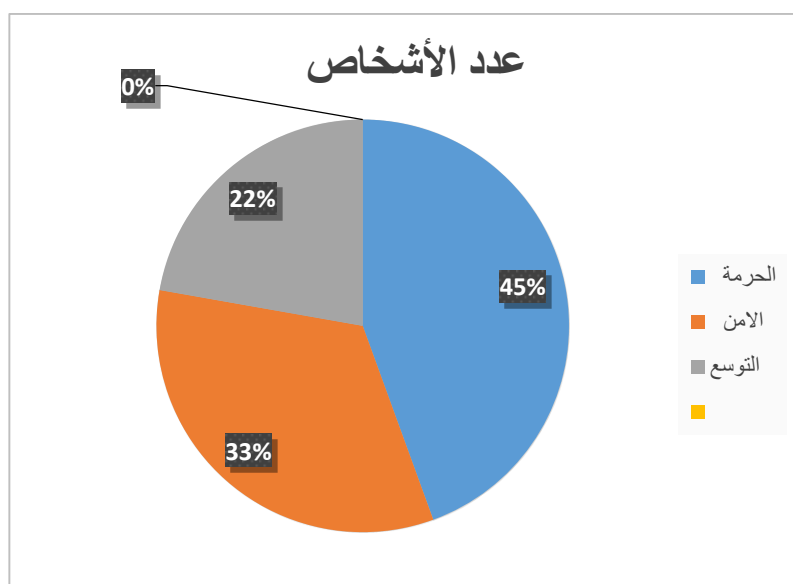
الجدول رقم (18): تمثل أسباب التغيير

| أسباب       | الحرمة | الامن | توسع في المسكن |
|-------------|--------|-------|----------------|
| عدد الأشخاص | 4      | 3     | 2              |
| النسبة %    | 45     | 33    | 22             |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال النتائج المتحصل عليها من الجدول نجد ان 45% من السكان ترجع أسباب التغير الى عامل الحرمه، في حين نجد 33% يرجعون السبب الى الامن، بينما 22% ترجع السبب الى ضيق المسكن وهذا ما الجأهم الى ضم الشرفة الى المنزل.

شكل رقم (11): يمثل أسباب اجراء التغير



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

السؤال العاشر: هل انت على علم بالإجراءات القانونية التي تمنع هذه التغيرات؟

الجدول رقم (19): عدد ونسبة العارفين بالقانون

| العلم بالقانون | العدد | النسبة % |
|----------------|-------|----------|
| نعم            | 10    | 83.33    |
| لا             | 2     | 16.66    |
| المجموع        | 12    | 100      |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

نلاحظ من خلال الجدول ان معظم السكان على علم بالإجراءات التي تمنع تغير والتي قدرت بنسبة 83.33% اما نسبة 16.66% فهم يجهلون القانون.

سؤال الحادي عشر: هل انت راض عن وضعية الحي؟

جدول رقم (20): الرضى عن وضعية الحي

| عدد الأشخاص | النسبة % |         |
|-------------|----------|---------|
| 2           | 16.66    | نعم     |
| 10          | 83.33    | لا      |
| 12          | 100      | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال النتائج المتحصل عليها وجدنا ان معظم السكان غير راضية عن وضعية الحي وهم بنسبة 83.33%، اما نسبة 16.66% فهي راضية عنه.

سؤال الثاني عشر: هل التغيرات كانت على حساب أملاك الغير؟

جدول رقم (21): يمثل التغيرات على حساب أملاك الغير.

| لا  | نعم |             |
|-----|-----|-------------|
| 12  | 0   | عدد الأشخاص |
| 100 | 0   | النسبة %    |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال الجدول نلاحظ ان هناك تغيرات ولكن لم تكن على حساب أملاك الغير، والتي قدرت بنسبة 100%.

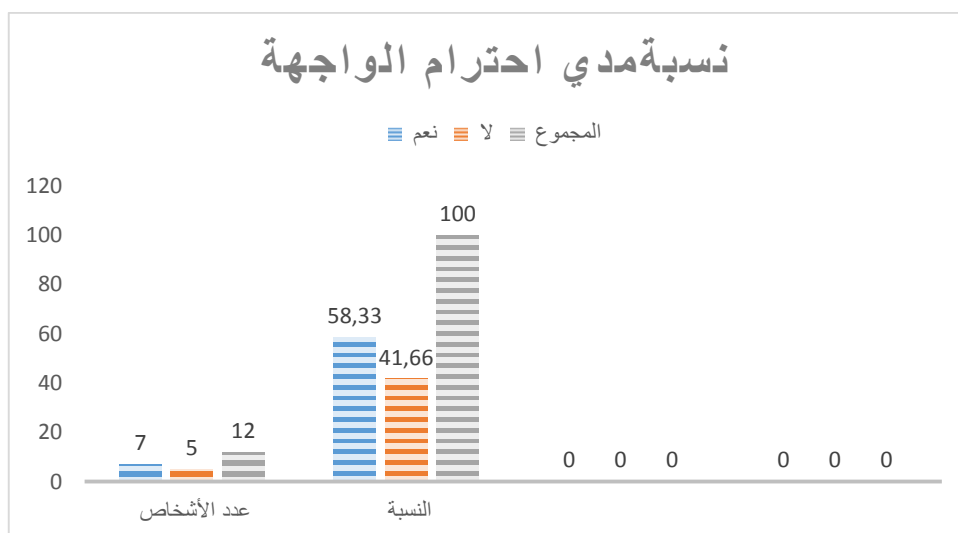
السؤال الثالث عشر: هل تم احترام الواجهة؟

جدول رقم (22): احترام الواجهة

| النسبة % | عدد الاشخاص |         |
|----------|-------------|---------|
| 58.33    | 07          | نعم     |
| 41.66    | 05          | لا      |
| 100      | 12          | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

شكل رقم (12): مدي احترام الواجهة



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

نسبة احترام الواجهة من طرف السكان متوسطة وقدرت بنسبة 58.33% وكانت من طرف 07 اشخاص  
اما نسبة 41.33 لم يحترموا الواجهات وغيروا فيها وذلك لعدة أسباب اما الحرمة او الخوف او بغية  
التوسيع.

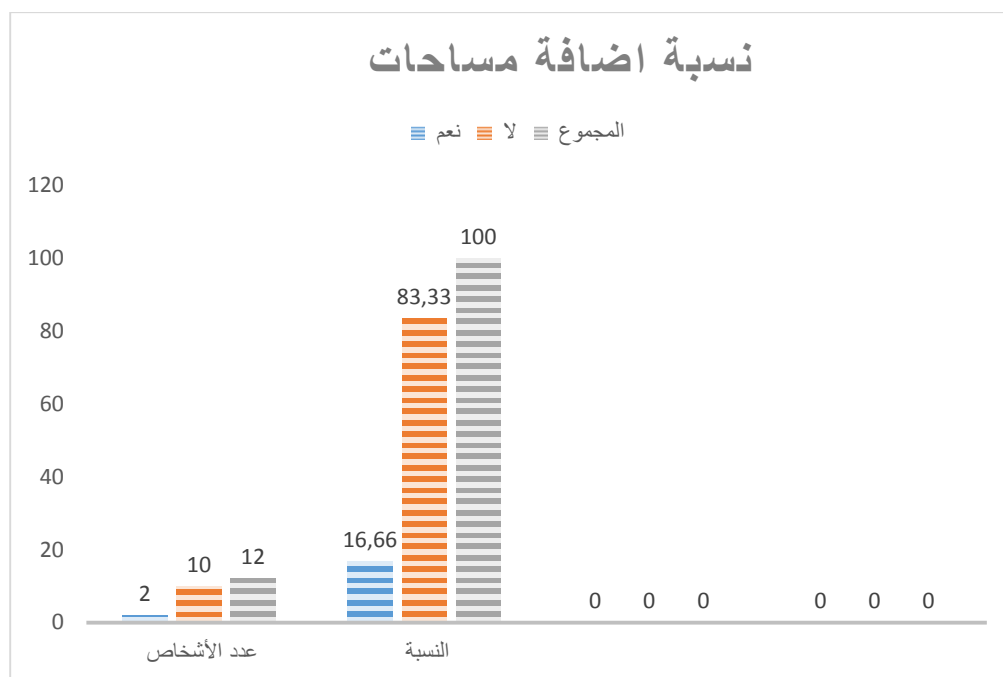
السؤال الرابع عشر: هل تم إضافة مساحات للمنزل؟

جدول رقم (23): إضافة مساحات للمنزل

| عدد الأشخاص | النسبة % |         |
|-------------|----------|---------|
| 02          | 16.66    | نعم     |
| 10          | 83.33    | لا      |
| 12          | 100      | المجموع |

المصدر من اعداد الطالبة 2019

شكل رقم (13): نسبة إضافة المساحات



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

نسبة إضافة المساحات قدرت ب 16.66% وكانت عن طريق إضافة الشرفة الي المطبخ. اما نسبة 83.33 لم تم إضافة أي مساحات.

السؤال الخامس عشر: هل يقوم برمي النفايات من النافذة؟

جدول رقم (24): رمي النفايات من النوافذ

| النسبة % | عدد الأشخاص |     |
|----------|-------------|-----|
| 0        | 0           | نعم |
| 100      | 12          | لا  |

المصدر من اعداد الطالبة 2019

من خلال الجدول نسبة 100 % لا يرمون النفايات من النوافذ

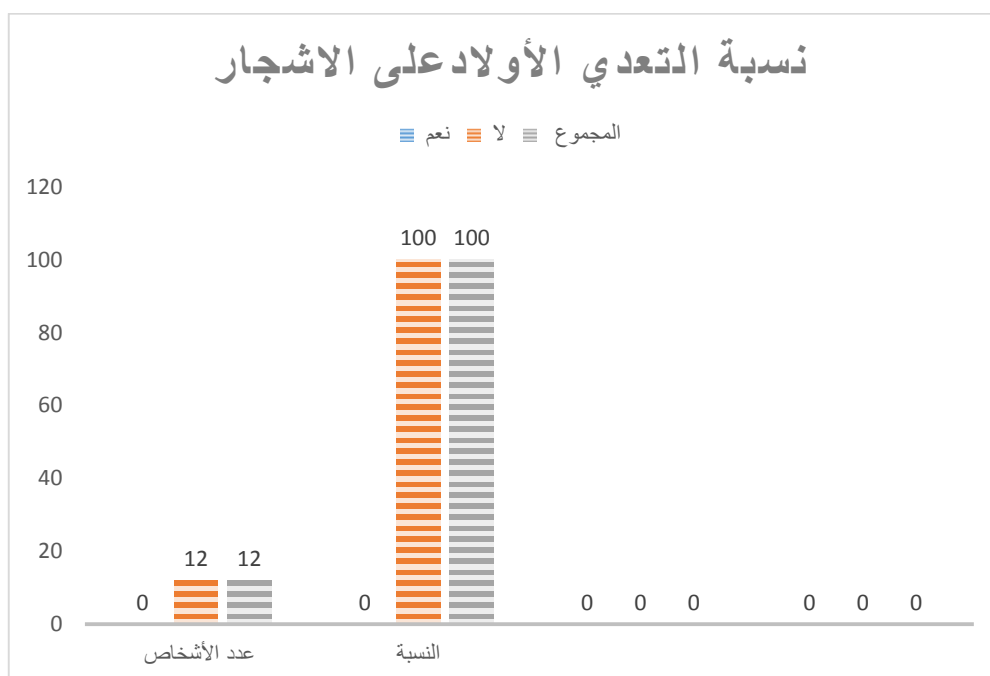
السؤال السادس عشر: هل هناك تعدي على الأشجار من طرف الأولاد؟

جدول رقم (25): تعدي على الأشجار من طرف الأولاد

| النسبة % | عدد الأشخاص |     |
|----------|-------------|-----|
| 0        | 0           | نعم |
| 100      | 12          | لا  |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

شكل رقم (14): يمثل تعدي على الأشجار من طرف الأولاد



المصدر اعداد الطالبة 2019

رغم نقص الأشجار بالحي ان نسبة 100% من السكان يتأكدون ان لا دخل للأولاد في تكسيورها بل بسبب عدم الاقتناء بها وصيانتها من طرف الجميع.

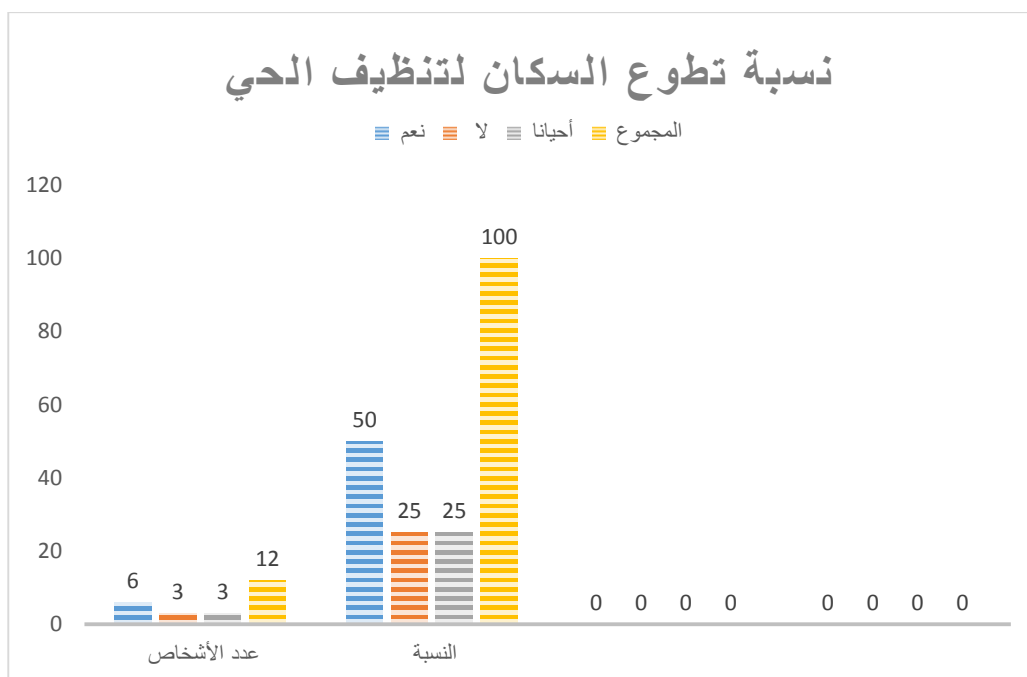
السؤال السابع عشر: هل هناك تطوع لتنظيف الحي؟

جدول رقم (26): تطوع من طرف السكان لتنظيف الحي

| النسبة % | عدد الأشخاص |         |
|----------|-------------|---------|
| 50       | 06          | نعم     |
| 25       | 03          | لا      |
| 25       | 03          | أحيانا  |
| 100      | 12          | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

شكل رقم (15): نسبة تطوع السكان لتنظيف الحي



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

نسبة 50% يقومون بحملات تنظيف دائمة مستمرة، ونسبة 25% يشاركون في تنظيف أحيانا، ونسبة 25% لا يشاركون في عمليات التنظيف بسبب ارتباطاتهم الدائمة في عملهم.

السؤال الثامن عشر: هل تقوم بتقديم المساعدة المالية من اجل صيانة الحي؟

جدول رقم (27): المساعدة المالية من طرف السكان

| النسبة % | عدد الأشخاص |         |
|----------|-------------|---------|
| 100      | 12          | نعم     |
| 100      | 12          | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

كل السكان الذي تم استجوابهم هم مستعدون لتقديم المساعدة المالية من اجل صيانة حيهم فكانت النسبة 100%.

السؤال التاسع عشر: هل هناك جمعية عامة لتعيين ممثلي الحي؟

جدول رقم (28): يمثل جمعية عامة لتعيين ممثلي الحي

| النسبة % | عدد الأشخاص |     |
|----------|-------------|-----|
| 0        | 0           | نعم |
| 100      | 12          | لا  |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال الجدول جميع العينة المأخوذة التي تم استجوابها تأكد بانها لا توجد جمعية لتعيين ممثلي الحي.

السؤال العشرون: هل هناك عمليات تحسيس وتوعية من طرفكم؟

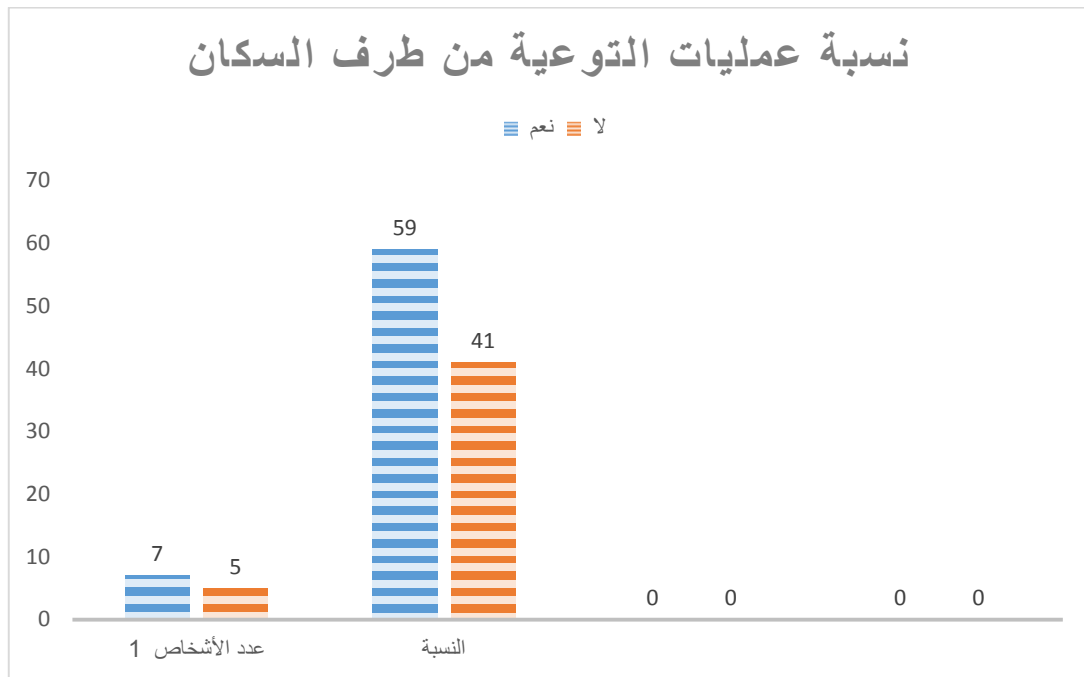
جدول رقم (29): راي السكان حول عمليات التوعية والتحسيس

| النسبة % | عدد الأشخاص |         |
|----------|-------------|---------|
| 59       | 7           | نعم     |
| 41       | 5           | لا      |
| 100      | 12          | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال اراء السكان الذين تم استجوابهم فان نسبة 59% يقولون انهم قد تلقوا حملات توعية وتحسيس من طرف بعضهم البعض، لكن في الآونة الأخيرة يؤكدون انهم قد تم انقطاعها. وبالنسبة الى 41% من لم يشاركوا في هذه العملية.

شكل رقم (16): نسبة عمليات توعية والتحسيس من طرف السكان



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

مشاركة السكان في عمليات التوعية بنسبة 59%، اما نسبة 41 فهي لم تشارك.

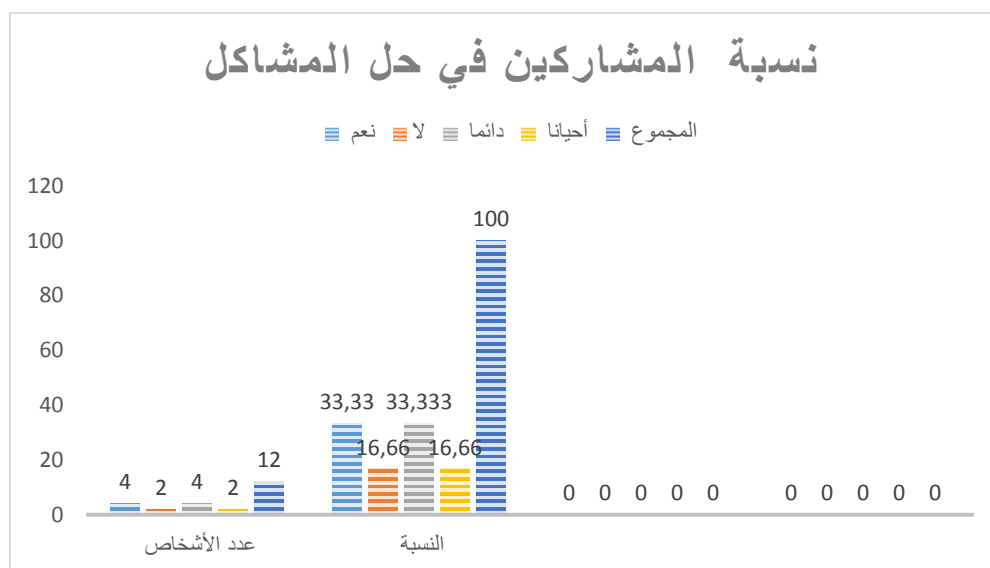
السؤال الواحد والعشرون: هل تهتمون بحل المشاكل الموجودة على مستوى الحي؟

جدول رقم (30): الاهتمام بحل المشاكل الموجودة على مستوى الحي

| النسبة % | عدد الأشخاص |         |
|----------|-------------|---------|
| 33.33    | 4           | نعم     |
| 16.66    | 2           | لا      |
| 33.33    | 4           | دائما   |
| 16.66    | 2           | أحيانا  |
| 100      | 12          | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

شكل رقم (17): نسبة المشاركين في حل المشاكل الموجودة على مستوى الحي



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

من خلال الجدول والاعمدة البيانية نلاحظ ان نسبة مشاركة السكان في حل المشاكل كانت بنسبة 33.33% في كل من المشاركة الدائمة ونعم، اما نسبة 16.66% كانت في المشاركة لحيانا او عدم المشاركة.

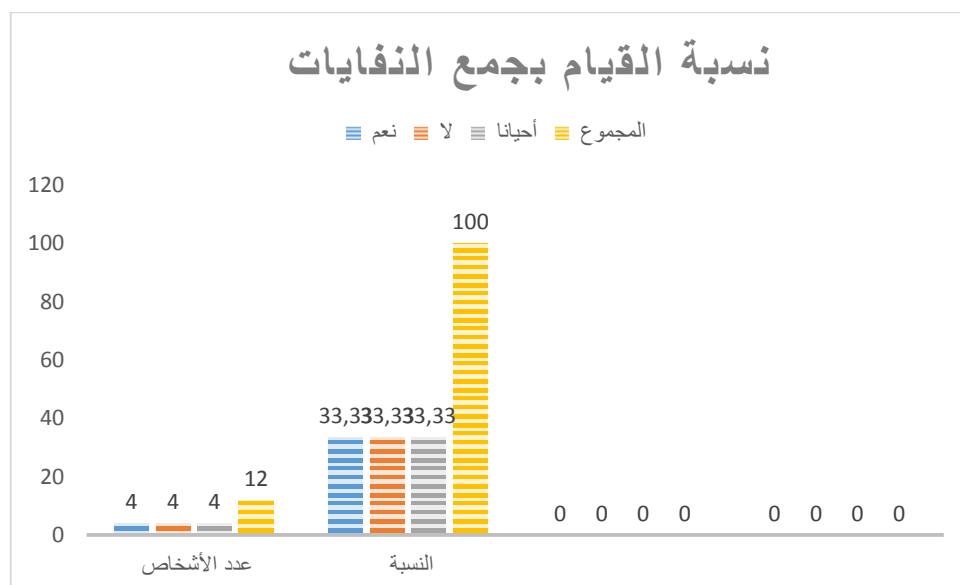
السؤال الثاني والعشرون: هل تقومون بجمع النفايات على مستوى الحي بشكل؟

جدول رقم (31): القيام بجمع النفايات على مستوى الحي بشكل

| النسبة % | عدد الأشخاص |         |
|----------|-------------|---------|
| 33.33    | 4           | نعم     |
| 33.33    | 4           | لا      |
| 33.33    | 4           | أحيانا  |
| 100      | 12          | المجموع |

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

شكل رقم (18): نسبة القيام بجمع النفايات على مستوى الحي



المصدر: من اعداد الطالبة 2019

نسبة جمع النفايات 33.33 % عند جميع الاقتراحات، حيث ان جميع السكان يقوم بجمع النفايات على مستوى الحي.

### 3\_2\_ أسئلة متعلقة بالمسكن الاسرة والتي وجهت للبلدية.

جدول رقم (32): أسئلة وجهت للبلدية

| المعيار | السؤال                                                   | الجواب |
|---------|----------------------------------------------------------|--------|
| البلدية | 1_ هل تتدخل البلدية في تسيير الحي؟                       | نعم    |
|         | 2_ كم عدد مرات التدخل في الأسبوع؟                        | أحيانا |
|         | 3_ هل البلدية تقوم بعمليات تحسيسية فيما يخص ما هو مشترك؟ | نعم    |
|         | 4_ هل البلدية توفر عمال النظافة؟                         | نعم    |

|          |                                                                     |                                                                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                     | 5_ ماهي مجالات تدخل البلدية؟<br>_الصيانة<br>_الطرق<br>_شبكات الصرف الصحي |
| السكان   | 6_ كم عدد سكان المقيمين بالمساكن؟                                   | 62 شخص                                                                   |
|          | 7_ كم مدخول الاسرة؟                                                 | 35000 دج (04 اشخاص)<br>45000 دج (05 اشخاص)<br>60000 دج (03 اشخاص)        |
|          | 8_ هل هناك من اجري تغييرات على مستوى المسكن                         | _نعم                                                                     |
|          | 9_ ماهي أسباب اجراء التغييرات؟                                      | _الامن<br>_الحرمة<br>_التوسع في المسكن<br>_التصميم                       |
|          | 10_ هل السكان على علم بالإجراءات القانونية التي تمنع هذه التغييرات؟ | _نعم                                                                     |
|          | 11_ هل أنتم راضين عن وضعية الحي؟                                    | نعم                                                                      |
| الاحترام | 12_ هل هناك من اجري تغييرات على حساب أملاك الغير؟                   | نعم                                                                      |
|          | 13_ هل تم احترام الواجهة؟                                           | _ البعض منهم تم احترامها<br>والبعض الاخر لا.                             |
|          | 14_ هل تم إضافة مساحات للمنزل؟                                      | نعم                                                                      |
| الثقافة  | 15_ هل هناك من السكان من يقومون برمي النفايات من المنزل             | لا                                                                       |
|          | 16_ هل هناك تعدي على الأشجار من طرف الأولاد؟                        | _لا                                                                      |
|          | 17_ هل هناك تطوع لتنظيف الحي من طرف سكان الحي؟                      | _نعم                                                                     |

|                                                                 |        |                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|
|                                                                 |        |                          |
| 18_ هل يقوموا السكان بتقديم المساعدة المالية من اجل صيانة الحي؟ | أحيانا |                          |
| 19_ هل هناك جمعية عامة لتعيين ممثلي الحي؟                       | نعم    | التصرفات<br>(اللامبالاة) |
| 20_ هل هناك عمليات تحسيس وتوعية من طرفكم أي من طرف البلدية؟     | نعم    |                          |
| 21_ هل تهتمون بحل المشاكل الموجودة على مستوى الحي؟              | نعم    |                          |
| 22_ هل تقومون بجمع النفايات على مستوى الحي؟                     | لا     |                          |

#### 4\_ النتائج المتحصل عليها من تحليل الاستمارة:

استغلال استجواب سكان حي 100 مسكن تساهمي، واختيار نسبة 12% (افراد العينة) مكننا من تسجيل الملاحظات التالية.

\_نسبة 75% يقرون بان البلدية لا تتدخل في تسيير، الا انها المسؤول الأول، ونسبة 25% يقرون انها تتدخل وذلك الا إذا تم تقديم شكاوى من طرفهم.

\_نسبة 100% من هذه الفئة تؤكد انه لا وجود لعمال النظافة من طرف البلدية وهي غير راضية عن هذا.

\_نسبة 75% قاموا بأحداث تغيير على مستوى مساكنهم ونسبة 25%، لم تحدث أي تغيير.

\_نسبة 83.33% هي على علم بالإجراءات القانونية التي تمنع أي تغيير، الا ان نسبة 8.33% من هذه الفئة رغم علمها بالقانون الا انها اجرت هذا التغير لأسباب امنية او الحرمة او التوسيع في المنزل.

\_نسبة 58.33% احترمت الواجهة ولم تجرى أي تغيير عليها ونسبة 41.66% أجرت عليها تغيير.

\_نسبة 16.66% تمت إضافة مساحات للمنزل غير راضية عن التصميم الهندسي للمنزل، ونسبة

83.33% تري ان المنزل يتلاءم واحتياجاتها.

\_نسبة 16.66% هي راضية عن الحي ونسبة 83.33% هي غير راضية.

لنقد هذه النتائج المتحصل عليها كان ذلك من خلال التحقق من صحة الفرضيات:

#### 5\_التحقق من الفرضيات:

بهدف التحقق من الفرضيات خصصنا استبيان موجهة للسكان، واستمارة استبيان موجهة للبلدية

بإضافة الى الدراسة التحليلية والمعاينة الميدانية توصلنا الى بعض النتائج التي تؤكد الفرضيات المقترحة.

وقد كانت النتائج والفرضيات المسجلة كالتالي:

#### ❖ الفرضية الرئيسية:

\_المتدخلون في تسيير وتنظيم الملكية المشتركة حسب النصوص القانونية المنظمة قد يساهمون في

تدهور الفضاءات المشتركة.

النتيجة: لا مبالاة المتدخلون في تسيير وتنظيم الملكية المشتركة حسب النصوص القانونية قد ساهموا في

تدهور الفضاءات المشتركة، من خلال عدم توفير الصيانة الدائمة والدورية وعدم مراقبة التدهورات

والتشوهات الناتجة في واجهات السكنات هذا الحي وهذا ما تؤكد صحة الفرضية الأولى.

#### ❖ الفرضية الثانوية:

❖ \_ هل ثقافة وتقاليد الشاغل للسكن تدفعه لسلوك احداث تغييرات

النتيجة: نسبة كبيرة قامت بإجراء تغييرات على مستوى السكن سواء بالتعديل أو الإضافة كتعديل الشرفات الخاص بهم، بحجة الحرمة أو الامن وهذا ما يؤكد عدم تلاؤم ثقافة العيش السكان في إطار الملكية المشتركة ، متجاهلين القوانين التي تنظم عمليات تسيير السكنات التساهمية بالإضافة الى اعتمادهم التام على مؤسسات الدولة في حالة حصول خلل في الأجزاء المشتركة وهذا نتيجة استقرار فكرة ان الدولة ومؤسساتها هي التي تتكفل بكل شيء وهذا يتجلى من خلال التصرفات التي توحى لنا غياب الحس الحضري في إطار الملكية المشتركة، وهذا دليل على صحة الفرضية الثانية .

بعد تحليل الاستثمار واستخلاص النتائج أردنا ابداء رأينا من خلال بعض الاقتراحات والتوصيات نأمن ان تأخذ بعين الاعتبار في المستقبل:

#### 6\_الاقتراحات والتوصيات:

بعد الدراسة التحليلية لحي 100 مسكن تساهمي والملاحظات والسلبيات التي وجدناها وجب علينا ان نقدم بعض الاقتراحات والتوصيات التي نعتقد انها قد تساهم ولو بجزء بسيط في حل المشكلة حتى لا يتفاقم الوضع في المستقبل مع التزايد المستمر للسكنات التساهمية التي تعتمد في تسييرها على نظام الملكية المشتركة.

اهم هذه الاقتراحات نذكر:

❖ تكثيف عمليات الشرح وتوزيع دليل يحتوي على نظام الملكية المشتركة (المرسوم التنفيذي 666\83)

بما فيه من حقوق وواجبات كل شريك، وهذا من اجل تغيير الذهنيات وسلوك السكان بهذه الاحياء.

❖ تفعيل مشاركة السكان وتحسيسهم بامتلاكهم لهذه الأجزاء المشتركة، وهذا من اجل اشراكهم في

ابداء آرائهم واخذها بعين الاعتبار واشراك السكان في اتخاذ القرار وهذا ما يسهل تنفيذه.

- ❖ الصيانة الدورية والدائمة للعمارات من طرف المسؤولين عنها.
- ❖ تطبيق واحترام القوانين الخاصة بتسيير السكن التساهمي.
- ❖ خلق جو تنافسي بين هذه الاحياء التساهمية، وهذا بإدراج نشاطات ومنافسات تحت شعار نظافة
- حينا وجه لسكانها، ولترسيخ السلوك الحضري داخل هذه الاحياء.
- ❖ عدم التسامح مع كل من يخالف القوانين وفرض غرامات مالية على المخالفين.
- ❖ توحيد واجهات العمارة الحي يضيف جمالا على العمارات ويحد من التشوهات، ويحافظ على جمال
- هذه الواجهات، كما يجب فرض الرقابة الدائمة على السكنات بعد الاستعمال وفرض غرامات مالية
- في حق الذين يقومون بإجراء تغييرات على واجهاتها.

## خاتمة:

ان معالجة ظاهرة ما تمر حتما عبر دراستها، فهمها، وتحليل معطياتها حتى يتسنى لنا بعد ذلك اقتراح حلول مناسبة وهذا ما تم تطبيقه في موضوع بحثنا «تقييم واقع الملكية المشتركة في الاحياء التساهمية» دراسة حالة حي 100 مسكن تساهمي بالمسيلة.

ولمعالجة هذا الموضوع قسم محتوى المذكرة الى مقدمة عامة تتناول المقدمة الإشكالية، الفرضيات، أسباب اختيار الموضوع وحالة الدراسة، التقنيات المستعملة في البحث، يتبعه الباب الأول من السند النظري الذي يتعرض الى الملكية المشتركة والإطار القانوني، يليه الباب الثاني الذي تطرقنا فيه الى السكن التساهمي والملكية المشتركة واهم الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكن التساهمي وبالأخص المرسوم 666\83 تليه الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة والتي مكنتنا من الوقوف على واقع الملكية المشتركة في الاحياء التساهمية وتسجيل العديد من الملاحظات من أهمها :

- ❖ تدهور الشدود للأجزاء المشتركة داخل العمارة والتي تعاني اهمالا كبيرا، وذلك لغياب الصيانة من جهة ولا مبالاة السكان من جهة اخرى.
- ❖ تعديل الواجهات حسب الاحتياجات والاذواق مما ادي الى تدهورها وتشويهها.
- ❖ غياب الصيانة الدورية للحي فغالبا ما تكون بناء على شكاوى يقدمها السكان للمصالح المعنية.
- ❖ الاعتماد التام على مؤسسات الدولة في حالة حصول أي خلل في أحد الأجزاء المشتركة.
- ❖ عجز الدولة علي توفير سكن ملائم توفر فيه شروط الحياة اليومية للمواطن وتتوافق مع عاداته وتقاليده، حيث ان الساكن يقوم بتغيير في الواجهة او المسكن وفقا ما يتماشى مع عاداته وتقاليده.



## خاتمة عامة:

ان اهتمام الدولة بقطاع السكن ادي الي بروز برامج سكنية عديدة من بينها برنامج السكن التساهمي الذي نافس في وقت من الأوقات البرامج السكنية، وتميز عنها في طريقة الدراسة والانجاز، ولتقييم واقع الملكية المشتركة في الاحياء التساهمية، ادي بنا الي طرح فرضية رئيسية وفرضيات ثانوية، التي صغناها كمايلي: المتدخلون في تسيير وتنظيم الملكية المشتركة حسب النصوص القانونية المنظمة قد يساهمون في تدهور الفضاءات المشتركة.

والتي قد توصلنا من خلال كل التحاليل السابقة «تحليل الحي، تحليل الاستثمار، وتحليل المقابلة» الى تأكيدها وصحتها.

وقد تم اهمال الجانب الاجتماعي اثناء التخطيط وما انجر عنه من تعدي على الإطار المبني بالخصوص من طرف المستعملين الذين غيروا في الواجهات او في التصميم الداخلي للمسكن وما نتج عنه من تشوهات وتدهورات. ومن جهة أخرى عدم مراقبته وصيانته من طرف البلدية.

ومن خلال النتائج المتحصل عليها ومن اجل تقييم واقع الملكية المشتركة في الاحياء كان لابد من المساهمة ببعض الاقتراحات والتوصيات والتي تم اقتراحها.

وفي الأخير نأمل ان تكون هذه الدراسة تطلع اجيالنا القادمة من اجل التغلغل فيها، والعمل على إزالة كل المخاطر التي تضر بقطاعنا السكني بصفة عامة.

# قائمة المراجع



❖ قائمة الكتب

الكتب باللغة العربية:

- 1\_ إبراهيم يوسف \_ اشكالية العمران سنة 2000 \_ ص 159.
- 2\_ بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د. م. ج، الجزائر، د ط، 2001 ص 122\_123.
- 3\_ توفيق محمد، الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1962 ص 119.
- 4\_ خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013-2014 ص 15.
- 5\_ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية- ج6، د، ط، دار أحياء التراث العربي، بيروت 2004 ص 917.
- 6\_ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، د ط، سنة 2000 ص 9\_11.
- 7\_ مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006 ص 199.

❖ قائمة المذكرات:

- 1\_ ايت عمار كريم، تمويل السكنات في الجزائر مذكرة نهاية الدراسة، المدرسة العليا للإدارة، 2001، ص 14.
- 2\_ دروزاي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2000\_2001 ص 09.
- 3\_ مذكرة تخرج لصادي احمد، تهيئة التجزئة ترابية في المدن الصحراوية سنة 2007م

4\_ مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، إشكالية السكن الاجتماعي بين القانون والواقع حالة دراسة 1000 مسكن بالمسيلة سنة 2017 ص 13.

❖ قائمة القوانين والمراسيم:

- 1\_ الامر 58\75 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26\09\1975 المتضمن القانون المدني.
- 2\_ المادة 746 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 3\_ المادة 747 من الامر 58\_75 والمادة 09 من الفقرة 02 من المرسوم 666\83 المؤرخ في 12\11\1983م.
- 4\_ القانون 01\81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 م يتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال المهني والتجاري او الحرفي التابعة للدولة او الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.
- 5\_ المرسوم 08/034 المؤرخ في 27\07\1993م.
- 6\_ المرسوم التنفيذي رقم 08\_142 المؤرخ في 11مايو سنة 2008م
- 7\_ الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 07 اكتوبر 2010
- 8\_ القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي.
- 9\_ المرسوم رقم 666\83 المؤرخ في 12\11\1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.
- 10\_ القانون رقم 56\75 المؤرخ في 26\09\1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 30\09\1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05\07 المؤرخ في 13\06\2007.

11\_ تم إلغاء القانون 62/157 بموجب الأمر 29-73 المؤرخ في 1973م.

12\_ نصوص المرسوم 82\_73 لاسيما المادة 02\_01.

❖ تقارير الدوائر والمؤسسات:

\_ تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2012\_ص1

\_ مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة 2018م.

\_ مديرية السكن بالمسيلة 2018.

\_ مكتب الدراسات معروف إبراهيم. سنة 2005.

❖ التظاهرات العلمية:

مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زين نوري \_رئيس جمعية العربي بن مهدي في 20 اوت 2008 بالجزائر العاصمة.

❖ مواقع انترنت:

بدأت تتلاشى ظاهرة تملك الأجانب للعقارات في أواخر القرن العشرين وبداية القرن الواحد والعشرين في دول الخليج العربي وكذا المشرق، أنظر في ذلك المواقع الالكترونية الآتية:

1\_ [www.ahewar.org](http://www.ahewar.org) / [www.aawsat.com](http://www.aawsat.com) / [www.uaesm.maktoob.com](http://www.uaesm.maktoob.com) /

[www.ekaar.net](http://www.ekaar.net).

الكتب باللغة الفرنسية:

1\_ pierre Laborde. (Les espaces urbaines dans le monde). Collection Nathan universite.france.1992p92.

2\_ Christian Attias jean –louis Berge et al ،lexique droit immobilier Dalloz, 2eme édition, 1994 ،p59.



الملاحق

