

جامعة المسيلة

معهد التسيير و التقنيات الحضرية

تخصص علوم الأرض والكون

قسم تسيير المدينة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر

الموضوع

**تسيير الأجزاء المشتركة في الأحياء السكنية الإجتماعية**

**"دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمسيلة"**

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

خلف الله بوجمعة

من إعداد الطالب:

دريسي صدام حسين

دفعة جوان 2013

## إهداء

إلى منارة العلم والإيمان المصطفى الى الامي الذي علم المتعلمين الى سيد الخلق رسولنا الكريم سيدنا  
محمد صلى الله عليه وسلم .

إلى من جرع الكأس فارغاً ليستقيني قطرة حب إلى من كَلَّتْ أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة  
إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم إلى القلب الكبير والدي العزيز



إلى من أمرضعتني الحب والحنان إلى مرمر الحب وبلسم الشفاء

إلى القلب الناصع بالبياض والدتي الحبيبة



إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى مرياحين حياتي إخوتي



إلى عائلة الغالية



إلى الأرواح التي سكنت تحت تراب الوطن الحبيب شهداء الوطن



إلى إخواني الذين لم تلدهم أمي . . إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى يتابع الصدق الصافي إلى

من معهم سعدت ، وبرفتهم في دروب الحياة الحلوة والخزينة سررت إلى من كانوا معي على طريق

النجاح والخير

إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم أصدقائي



إلى الذين بذلوا كل جهدٍ وعطاءٍ لكي أصل إلى هذه اللحظة أسأتذتي الكرام ولا سيما الدكتور

خلف الله بوجعة

## بطاقة الشكر

في مثل هذه اللحظات يتوقف اليراع ليفكر قبل أن يخط الحروف ليجمعها في كلمات . . . تتبشر  
الأحرف وعبثاً أن يحاول تجميعها في سطور  
سطوراً كثيرة تمر في الخيال ولا يبقى لنا في نهاية المطاف إلا قليلاً من الذكريات وصور تجمعا برفاق  
كانوا إلى جانبنا.....

فواجب علينا شكرهم ووداعهم ونحن نخطو خطوتنا الأولى في غمار الحياة  
ونخص بالجزيل الشكر والعرفان إلى كل من أشعل شمعة في دروب عملنا و  
وإلى من وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير دربنا  
إلى الأستاذة الكرام في معهد التسيير والتقنيات الحضرية وتتوجه بالشكر الجزيل إلى  
الدكتور خلف الله بوجمعة

الذي تفضل بإشراف على هذا البحث فجزاه الله عنا كل خير فله منا كل التقدي والاحترام

كما لا أنسى شكر الأستاذ ميللي محمد وشخشوخ الصالح

و أشكر زملائي في الدفعة على الأيام الجميلة التي أمضيها معنا

دمريسي صدام حسين . بوهلال مراد . بوحجر شريف . قيرش محمد . سعدي احمد . خليفي

محمد شريف . عميش عبد الحق . بتشيم عادل . قريه هشام . طباحي . ثوامرنة . قادري

. مرقيق هشام . محشي بلقاسم . طاهري عبد الرحمان . عبد اللاوي .

فهرس المحتويات

أ-ح	فهرس المحتويات
ط	قائمة الجداول
بي-ك	قائمة الأشكال
ل	قائمة الصور الفوتوغرافية
الفصل التمهيدي	
1	مقدمة
3	الإشكالية
4	الفرضيات
4	أهداف الموضوع و أهميته
5	أسباب إختيار الموضوع
5	منهجية الدراسة
6	التقنيات المستعملة في إنجاز الدراسة
الفصل الأول: مفاهيم عامة.	
07	مقدمة
07	1 - السكن
07	1 - المفاهيم المتعدد للسكن :
07	1-1-1 مفهوم السكن
08	1-1-2 Logement collectif: السكن الجماعي
08	1-1-3 Immeuble: المبنى
08	1-1-4 Immeuble collectif المبانى الجماعية
08	1-1-5 Bâtiment: العمارة

## الفهرس

08	1-2- أنماط الأبنية السكنية:
09	1-2-1- كتل العمرانية المنفصلة عن بعضها
09	1-2-2- كتل العمرانية المترابطة مع بعضها
10	1-3- الحق في السكن و عناصره
10	1-3-1- الأمن القانوني للحياة
10	1-3-2- إتاحة الخدمات و المواد و البنية التحتية
11	1-3-3- القدرة على تحمل التكلفة
11	1-3-4- الصلاحية للسكن
11	1-3-5- السكن الذي يسهل الوصول إليه
11	1-3-6- الموقع
11	1-3-7- السكن المناسب ثقافيا
12	2- التسيير و التسيير الحضري
12	2-1- تعريف التسيير
14	2-2- مميزات التسيير
14	2-3- أنواعه
14	2-3-1- التسيير المباشر
15	2-3-2- التسيير غير مباشر
15	2-3-3- التسيير المشترك
15	2-4- التسيير الحضري
16	2-4-1- شروطه
17	2-5- المسير
17	2-5-1- تعريفه
17	2-5-2- أنواعه
18	3- الصيانة

## الفهرس

19	1-3- الصيانة التعريفية وتدقيق المفهوم
20	2-3- المفاهيم المختلفة لأنواع الصيانة التي تحتاجها المباني السكنية
20	1-2-3- الصيانة البسيطة والمستمرة
21	2-2-3- الصيانة الوقائية
21	3-2-3- الصيانة التنبؤية
22	4-2-3- الصيانة الدورية
22	5-2-3- الصيانة التصحيحية
22	6-2-3- الصيانة المرجئة
22	7-2-3- الصيانة العامة
23	8-2-3- الصيانة الإسعافية أو الطارئة
23	9-2-3- الصيانة العلاجية
23	10-2-3- الفحص
23	11-2-3- الإطلام
الفصل الثاني: السكن الاجتماعي.	
24	مقدمة
24	1- السياسة السكنية:
24	1-1- السياسات السكنية المنتهجة في الجزائر منذ 1962م
25	1-1-1- السياسات السكنية المنتهجة في الفترة ما بين 1962م - 1969م
26	2-1-1- السياسات السكنية المنتهجة في الفترة ما بين 1970م - 1979م
26	3-1-1- السياسات السكنية المنتهجة في الفترة ما بين 1980م - 1989م
27	4-1-1- السياسات السكنية المنتهجة في الفترة ما بين 1990م - 1999م
29	5-1-1- السياسات السكنية المنتهجة في الفترة ما بين 2000م - 2009م
31	2-1- أنواع السكن

## الفهرس

31	1-2-1- السكن الاجتماعي
31	1-1-2-1- السكن الاجتماعي الايجاري
32	2-1-2-1- السكن الريفي
33	3-1-2-1- السكن التطوري
33	4-1-2-1- السكن الاجتماعي التساهمي
34	2-2-1- البيع بالإيجار
35	3-2-1- الترفقات العقارية
36	4-2-1- التجزئة الترابية
37	2- السكن الاجتماعي الايجاري
37	1-2- تعريفه
37	2-2- خصائص السكن الاجتماعي الايجاري
38	3-2- شروط منح السكن الاجتماعي الايجاري
38	4-2- تمويل السكن الاجتماعي الايجاري
40	5-2- المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري
41	6-2- تسيير السكن الاجتماعي الايجاري
42	7-2- مراحل إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري
45	3- العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي الجماعي
45	1-3- التأثيرات السياسية
45	2-3- العرض والطلب
46	3-3- المعايير التصميمية والكفاءة الاقتصادية
46	4-3- الأوامر التقنية
47	4- إيجابيات وسلبيات السكن الجماعي
47	1-4- إيجابيات السكن الجماعي
47	2-4- سلبيات السكن الجماعي

## الفهرس

50	خلاصة
الفصل الثالث: آليات تسيير الأجزاء الملكية المشتركة	
51	1 -تعريف الملكية المشتركة
53	2 - خصائص الملكية المشتركة
53	3- مشتملات الملكية المشتركة
54	3-1- الأجزاء الخاصة
55	3-2- تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها
55	3-2-1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول
56	3-2-2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني
57	3-2-3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث
57	4- حقوق الشركاء في الملكية و واجباتهم في إستعمال أجزاء العمارة
57	4-1- حقوق الشركاء في الملكية و واجباتهم في إستعمال الأجزاء الخاصة للعمارة
60	4-2- حقوق الشركاء في الملكية و واجباتهم في إستعمال الأجزاء المشتركة للعمارة
64	5- الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة
66	6- التمويل و طرق تحصيل الأعباء
66	6-1- المخطط السنوي للصيانة
66	6-2- أشغال الصيانة العامة
67	6-3- التحصيل الجبري للأعباء
69	7- الأشخاص المؤهلون لتسيير الملكية المشتركة
69	7-1- جمعية الشركاء في الملكية المشتركة
75	7-2- المتصرف
79	7-3- التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة

83	الخلاصة
الفصل الرابع: المشاركة الشعبية كأداة لتسيير الأجزاء الملكية المشتركة	
84	مقدمة
84	1- مفهوم المشاركة الشعبية
85	2- أساليب المشاركة الشعبية و صورها
85	1-2- المشاركة المباشرة
85	2-2- المشاركة غير المباشر
85	3- أساسيات المشاركة الشعبية
85	1-3- العقلانية
86	2-3- المحتوى والمضمون
86	3-3- التنفيذ العملي
86	3-4- القابلية للتطبيق
86	4- العوامل المؤثرة في المشاركة الشعبية
87	5- معوقات المشاركة الشعبية
88	6- المسؤولون في عمليات المشاركة
89	7- أنماط المشاركة الجماهيرية وعلاقتها بالمجتمع المشارك
86	8- نماذج المشاركة الشعبية
91	9- مبادئ ومتطلبات المشاركة الشعبية
91	10- درجات المشاركة الشعبية
93	11- تقنيات المشاركة الشعبية
98	12- أدوات تنظيم المجتمع
98	1-12- اللجان كأداة من أدوات تنظيم المجتمع
99	2-12- العوامل التي تساعد اللجان على النجاح في أعمالها
101	الخلاصة

الفصل الخامس: واقع الأجزاء المشتركة في منطقة الدراسة	
102	الدراسة التحليلية لحي 1000 مسكن بالمسيلة
102	تقديم مدينة المسيلة و موقع الحي
104	1- الإطار المبنى والغير مبنى
105	2- دراسة الإطار المبنى :
105	1-2- أنماط العمارات
107	2-2- حالة المباني
108	2-3- ارتفاع المباني
110	2-4- وظيفة العمارة
113	2-5- التجهيزات
114	3- تحليل الأجزاء المشتركة من الصنف الأول (الإطار الغير المبنى)
115	3-1- الطرقات
115	3-1-2- بنية الطرقات
117	3-2-2- حالة الطرقات
118	3-3- منافذ الحي
119	3-4- مواقف السيارات
120	3-5- المساحات الخضراء
120	3-6- المساحات
120	3-7- مساحات اللعب
121	3-8- الشبكات المختلفة
122	3-9- ممرات الراجلين
122	4- تحليل الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني
122	4-1- الواجهات

## الفهرس

126	2-4 - البنية العامة للعمارات
126	3-4 - مدخل العمارة
127	4-4 - قفص السلام
128	5-4 - إنارة قفص السلام
128	6-4 - الشبكات التقنية داخل العمارات
129	7-4 - نوافذ قفص السلام
129	8-4 - خزائن الشبكات التقنية
130	5- تحليل الإستثمار
139	خلاصة عامة
149	قائمة المراجع
149	المراجع باللغة العربية
149	المراجع باللغة الأجنبية
150	المذكرات والأطروحات
151	المجلات - الملتقيات - البحوث
151	مواقع الأنترنت
152	المراجع القانونية
153	الملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	رقم الجدول	مخوان الجدول
92	1	سلم ارنستين
96	2	جدول يبين جانب من انماط المشاركة الشعبية
105	3	جدول يبين التوزيع النسبي لمساحة الحي
109	4	جدول يبين مستوى ارتفاع المباني في منطقة الدراسة
111	5	جدول يبين وظيفة العمارة في منطقة الدراسة
113	6	جدول يبين توزيع التجهيزات
115	7	جدول يبين أنواع المساحات الخارجية ومساحاتها
130	8	جدول يبين مداخل العائلات
131	9	جدول يبين رأي السكان حول المسؤولية في الصيانة
131	10	جدول يبين رأي السكان حول المسؤولية في نظافة الحي
132	11	جدول يبين مدى معرفة السكان بوظيفة جمعية الشركاء في الملك
132	12	جدول يبين مدى معرفة السكان بالفرق بين جمعية الشركاء في الملك و جمعية الحي
133	13	جدول يبين تلقي السكان لحملات توعية
133	14	جدول يبين رأي السكان حول سبب تدهور العمارات
134	15	جدول يبين رأي السكان حول إحتياج العمارات للصيانة
134	16	جدول يبين رأي السكان حول إمكانية مساهمتهم في الصيانة
135	17	جدول يبين مدى معرفة السكان إذا ما تم تنظيم حملة نظافة في الحي
135	18	جدول يبين رأي السكان حول إمكانية مساهمتهم في تنظيف الحي
136	19	جدول يبين ردك فعل السكان إذا تحط جزء من العمارة

قائمة الأشكال

الصفحة	رقم الشكل	مخوان و مضمون الشكل
9	1	الكتل العمرانية المترابطة مع بعضها والكتل العمرانية المنفصلة عن بعضها
18	2	التأثير المتبادلة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي
19	3	تأثير أداء المبني مع الزمن
30	4	السياسة السكنية المتبعة في الجزائر
31	5	انواع السكن في الجزائر
40	6	المتدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الأيجاري
54	7	مشمولات الملكية المشتركة
69	8	تسيير الأجزاء المشتركة
90	9	نماذج المشاركة الشعبية
103	10	الموقع
104	11	الإطار المبني والغير مبني
105	12	دائرة نسبية توضع الإطار المبني والغير مبني
106	13	أنماط العمارات
108	14	حالة العمارات
109	15	دائرة نسبية تبين ارتفاع المباني
110	16	ارتفاع العمارات
111	17	دائرة نسبية تبين وظيفة العمارة
112	18	وظيفة العمارة
114	19	التجهيزات
116	20	بنية الطرقات

## الفهرس

117	21	حالة الطرقات
118	22	منافذ الحي
119	23	مواقف السيارات
121	24	مساحات اللعب و المساحات الخضراء
124	25	الزمت الأول للعمارات
124	26	الزمت الثاني للعمارات
125	27	الزمت الثالث للعمارات
125	28	الزمت الرابع للعمارات
130	29	رسم بيانى يبين مداخل العائلات
131	30	رسم بيانى يبين رأى السكان حول المسؤولية فى الصيانة
131	31	رسم بيانى يبين رأى السكان حول المسؤولية فى نظافة الحي
132	32	رسم بيانى يبين مدى معرفة السكان بوظيفة جمعية الشركاء فى الملك
132	33	رسم بيانى يبين مدى معرفة السكان بالفرق بين جمعية الشركاء فى الملك و جمعية الحي
133	34	رسم بيانى يبين تلقي السكان لحملات توعية
133	35	رسم بيانى يبين رأى السكان حول سبب تدهور العمارات
134	36	رسم بيانى يبين رأى السكان حول إحتياج العمارات للصيانة
134	37	رسم بيانى يبين رأى السكان حول إمكانية مساهمتهم فى الصيانة
135	38	رسم بيانى يبين مدى معرفة السكان إذا ما تم تنظيم حملة نظافة فى الحي
135	39	رسم بيانى يبين رأى السكان حول إمكانية مساهمتهم فى تنظيف الحي
136	40	رسم بيانى يبين ردة فعل السكان إذا تحطم جزء من العمارة

قائمة الصور الفوتوغرافية

الصفحة	رقم الصورة	مخنوان و مضمون الصور الفوتوغرافية
104	2-1	حدود الحي
107	6-5-4-3	أنماط العمارات
107	8-7	حالة العمارات
109	10-9	ارتفاع العمارات
112	12-11	وظيفة العمارة
113	15-14-13	التجهيزات
116	17-16	طرق رئيسية وثانوية
117	19-18	حالة الطرقات
118	21-20	مضاف الحي
119	23-22	مواقف السيارات
120	26-25-24	الساحات
122	28-27	ممرات الراجلين
123	30-29	الواجهات
126	32-31	بنية العمارات
127	34-33	أبواب العمارات
127	36-35	قفص السلم
128	37	إنارة قفص السلم
128	39-38	قفص السلم
129	41-40	خزائن الشبكات التقنية

# الفصل التمهيدي

### مقدمة :

من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي " حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك "

ومع تزايد الطلب على السكن صار العمل على سد العجز المسجل بشتى الطرق والوسائل المتاحة أولوية من الدرجة الأولى، فالتفكير كان منصب على العدد والكم وأهملت أمور كثيرة وإهمال التسيير و الصيانة و التي كانت تحت مسؤوليتها التي تخلت عنها فيما بعد و تركت مسؤولية تسيير العمارات الجماعية للسكان و لتنظيم عملية التسيير تم وضع نظام الملكية المشتركة غير أن هذا النظام لم يلبي المطلوب منه و إلا لما وجدنا هذا التدهور الشديد الذي تعاني منه أجزاء الملكية المشتركة.

و لمعالجة الموضوع المطروح للبحث قسم محتوى المذكرة إلى فصل التمهيدي يتناول المقدمة وإشكالية الموضوع ، الفرضيات ، أهداف الموضوع و أهميته ، سبب اختيار الموضوع ، منهج الدراسة ، التقنيات المستعملة في إنجاز الدراسة . وتبع ذلك فصل الأول الذي يطرح مجموعة من المفاهيم العامة المتعلقة بمجال دراستنا حيث قمنا بتعرف مجموعة من المصطلحات التي تتعلق بالسكن و أنواعه و جزء من هذا الفصل خصصناه لمعرفة التسيير و أنواعه و ماهية المسيير ، فيما خصصنا باقي الفصل للتعرف على الصيانة و أنواعها و في نضرنا فإن هذه المفاهيم من شأنها إثراء الموضوع . ثم تبع ذلك فصل الثاني فيتعرض للسكن الإجتماعي الجماعي في الجزائر من حيث دراسة السياسة السكنية في الجزائر منذ الإستقلال إلى يومنا هذا بالإضافة للأنواع التي أفرزتها هذه السياسة بالإضافة إلى إنجاز و تسيير السكن الإجتماعي و أهم العوامل المؤثرة فيه كما تطرقنا إلى أهم إيجابياته و سلبياته . و تطرقنا في الفصل الثالث لمفهوم الملكية المشتركة مبرزين طبيعتها ومشتملاتها بالإضافة للآثار المترتبة على الملكية من الحقوق والواجبات المفروضة على الملاك الشركاء. كما تطرقنا لوسائل إدارة هذه الملكية بداية بنظام

## الفصل التمهيدي

---

الملكية المشتركة ، ثم الأشخاص المؤهلين بإدارتها بداية بالجمعية ثم المتصرف، وكذا الآليات التي أقرها المشرع فيما يخص التسيير الاستثنائي لها . و تناولنا في الفصل الرابع مفهوم المشاركة الشعبية بالإضافة إلى مختلف أساليب المشاركة ، و العوامل المؤثرة فيها و كذا معوقاتها و من ثم تطرقنا إلى نماذج و مبادئ و متطلبات المشاركة الشعبية ، و قمنا بتخصيص جزء من الفصل للتعرف على مختلف تقنيات المشاركة الشعبية . و ختمت الدراسة بفصل خامس تم تخصيصه للدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة و قمنا بتقسيم الجانب التحليلي للحي إلى دراسة تحليلية للإطار المبني و غير المبني بالإضافة إلى تحليل الأجزاء المشتركة من الصنف الأول و الثاني ، و التي مكنتنا من الوقوف على الوضعية الحالية لمنطقة الدراسة ، هذا من جهة و من جهة أخرى خصصنا جزء من الفصل لإستمارة الإستبيان و المقابلة وذلك بتحليل عناصر الاستمارة و المقابلة وهيكلتها على شكل جداول ورسومات بيانية واستخلاص النتائج من خلالها.

وفي الأخير قمنا بتقديم نتائج الدراسة والخلاصة عامة.

### الإشكالية

تعتبر عملية التنازل عن أملاك الدولة التي جاءت وفق القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 ، نقلة نوعية حيث سمحت لمستأجري الأملاك التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري بإمكانية تملك مساكنهم المستأجرة وفق صيغة هذا التنازل ، وبتالي انسحاب الدولة من عملية التسيير تاركة المجال للشركاء في الملك للقيام بتسيير عماراتهم مما افرز عديد الإشكاليات أهمها الاستحواذ اللاشعري على الأجزاء المشتركة و انجاز أشغال بناء سواء بالتعديل أو الإضافة فليس غريبا إضافة غرف في الطوابق الأرضية و تحويل الشرفات إلى غرف و تحويل القطع الأرضية و المساحات الخضراء المحاذية للعمارات إلى محازن و بساتين حيث أن هذه المخالفات تفرغ مفهوم الملكية المشتركة من محتواه بالإضافة إلا أنها تشكل انتهاكا للقانون المتعلق بالتهيئة و التعمير (29/90) و بالمخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي حيث اكدت كل هذه النصوص القانونية على ضرورة الحفاظ على الجانب الجمالي للعمارات و تجانسها مع محيطها العمراني .

و لم يتوقف الأمر عند حد الاستغلال الشخصي للأجزاء المشتركة بل تعداه إلى إهمال شديد لهذه الأجزاء المشتركة تظهر من خلال انعدام الإنارة في السلام و تحطم أبواب العمارة و صناديق البريد و تآكل و اهتراء قنوات الصرف الصحي و أنابيب المياه الصالحة للشرب و أنابيب الغاز ، هذه الصورة المشوهة للأجزاء المشتركة هي نتيجة حتمية للعديد من التراكمات التي نذكر من بينها غياب الوعي بان العيش المشترك يستوجب الالتزام بالحفاظ على ما هو مشترك بين الجميع وكذلك نقص إن لم يكن غياب الهياكل التي حددها القانون لتسيير الأجزاء المشترك و الممثلة في جمعية الشركاء في الملك واستقرار فكرة أن مؤسسات الدولة هي التي تتكفل بكل شيء جعل المواطنين بعد انسحاب الدولة من عملية التسيير أمام إحساس بالفراغ إلى درجة الشعور بان الأمر لا يهمهم من جهة و جهلهم بإمكانية إدارة الأمور بأنفسهم من جهة أخرى و غياب دور جمعية الحي لتحسيس و توعية السكان بالإضافة إلى هذه التراكمات نسجل أيضا غياب منهجية واضحة لصيانة الأجزاء المشتركة من طرف الدولة .

و مما سبق نجد انه للارتقاء بالوضعية الحالية للأجزاء المشتركة لا يكفي إصدار نصوص قانونية ردعية أو مشاريع صيانة كبيرة إنما يقتضي الأمر تحسيس المواطنين بأن مسألة تسيير الأجزاء المشتركة في عماراتهم هي واجب الجميع بدون استثناء .

ومن هنا فإن الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة تبدأ من دور العامل البشري أو بعبارة أصح المشاركة الشعبية و هي الحلقة المفقودة في تجسيد فعالية تسيير الأجزاء المشتركة كمسير لها و دوره في استعمالها كمستفيد منها .

سنحاول انطلاقا من هذه الإشكالية، إبراز كل الجوانب التي لها علاقة بموضوع الدراسة من خلال جملة من التساؤلات نعرضها كما يلي:

- 1/ ما هي أهم المشاكل المطروحة في الأجزاء المشتركة ؟
- 2/ كيف يمكن إشراك الفاعلين في عملية تسيير الأجزاء المشتركة في الحي ؟
- 3/ كيف يمكن لنا التكفل بالأجزاء المشتركة في الحي و الارتقاء بها ؟

### الفرضيات:

1- لامبالاة السكان بالجزء المشترك من السكن و اتكالمهم على السلطات المحلية في تسيير الملكية المشتركة

2- جهل الاغلبية الساحقة من السكان بحقوقهم و واجباتهم إيجابا تجاه الملكية المشتركة

### أهداف الموضوع و أهميته

لكل بحث غاية أو هدف يسعى الباحث لبلوغه ومن ثمة الهدف المتوخى من خلال بحثنا يتمثل فيما يلي :

- 1 المساهمة في الدراسات و البحوث التي تناولت تسيير الأجزاء المشتركة و إثرائها من وجهة نظر التسييرية من خلال محاولة فهم و تفسير الظاهرة و رؤيتها بوجهة نظر جديدة و مغايرة لما سبقها.

- 2 هذه الدراسة تقع ضمن اختصاص إختصاص تسيير المدينة الذي يتناول البحث عن كل الأساليب والطرق للوصول إلى الحلول الفعالة
- 3 من خلال تخصصنا نحاول دائما البحث عن الطرق التي تسمح لنا بالوصول إلى للحلول المفقودة ، و في هذه الدراسة نحاول اقتراح أسلوب أو سبيل آخر من أجل تفعيل نظام الملكية المشتركة .
- 4 إشراك معهد التسيير والتقنيات الحضرية في البحث على الحلول العلمية لمشاكل الأحياء الجماعية الاجتماعية.

### أسباب اختيار الموضوع:

ظاهرة تدهور الملكية المشتركة ، داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، تمس أغلب مدننا، ولكن بدرجات متفاوتة ومظاهر مختلفة. نهدف من خلال دراسة حالة 1000 مسكن بالمسيلة، إلى تعريف الظاهرة، لنستخرج أهم الأسباب، وبالتالي نحاول تعميم النتائج المحصل عليها في إطار هذا البحث، لتشمل كل الأحياء السكنية التي تخضع في تسييرها لنظام الملكية المشتركة .

### منهجية الدراسة :

إن اختيار المنهج المناسب هو أفضلية مسبقة للبحث و الوصول إلى نتائج ناجعة ، و قد كان لزاما علينا و نحن نحاول دراسة موضوع تسيير الأجزاء المشتركة في الأحياء السكنية الاجتماعية أن نقوم بتحديد المنهج المناسب للبحث و هو المنهج التشخيصي التحليلي و المنهج النقدي ، أين يتمكن الباحث بالوصف المنظم للظاهرة ، من الوصول للمعلومات يزيد بها الرصيد المعرفي حول موضوع الدراسة ، ثم تأتي مرحلة التحليل بإستعمال الأدوات المختلفة.

### التقنيات المستعملة في إنجاز الدراسة :

سعى لنوعية النتائج المراد التوصل إليها و الأهداف المسطرة ارتأينا إلى الاعتماد على تقنيات الإتصال

العملية تماشياً مع الظاهرة المدروسة ، رغم أن هذه التقنيات نسبية في نتائجها ، ومن بينها :

أ- الكتب و الرسائل الأكاديمي ، المجالات ، و بحوث الوزارة ، و هذا لتحقيق نقطتين أساسيتين :

- التزود بالمعلومات النظرية .

- إدراك الأبعاد و المعايير التنظيمية و التقنية .

ب- الملاحظة : المعاينة الميدانية و الملاحظة المنظمة التي تعتمد على شكل آخر للتشخيص العملي

للتغيرات ، وتقنين الإجابات و تلمين الأسباب .

ج- الاستمارة الميدانية : هي وسيلة مهمة لجمع المادة العلمية بشكلها المباشر ، وهي مسعى لبلوغ

دقة المعلومات .

د- المخططات : الاعتماد على التشخيص العملي على المخططات البيانية.

هـ- الصور الفوتوغرافية : هي تلمين لمصادقية البحث و قياس حجم التدهور .

# الفصل الأول

**مقدمة :**

"لا شك ان للمفاهيم و تعريفها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية ، و توجيه سيرها من ناحية أخرى ، و ذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة و يحدد مبادئها ، كما أن لها دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة . و بدون التعريفات الدقيقة لها لا نستطيع أن نقدم التعريفات الإجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا . خاصة أن تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح ، و ذلك لتحديد الإطار النظري للموضوع ."<sup>1</sup>

من هذا المنطلق سنحاول في هذا الفصل وضع إطار يحدد ويوجه هذا البحث، إنطلاقاً من التطرق إلى جملة من المفاهيم و التعريفات التي تمس موضوع دراستنا بطريقة مباشرة .

**1 -السكن :****1 1 - المفاهيم المتعدد للسكن :**

و يمكن أن نلخص هذه المفاهيم كما يلي :

**1-1-1 مفهوم السكن:**

إن المفهوم البسيط للمسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيداً كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة<sup>2</sup>

قال الله تعالى " :و الله جعل من بيوتكم مسكناً " ، و المسكن هو الدار، أو المنزل أو مقر الإقامة، أو المأوى، و يعرف المسكن بأنه محلات الإقامة التي تهيأ للناس في مجتمع معين و هو من أهم العوامل التي تؤمن استقرار الحياة إلخ، و تختلف المساكن من بلدة إلى أخرى تبعاً لظروف و ثقافة كل بلد، فهي من أهم أشكال الثقافة المادية للمجتمع، و توجد في كل المجتمعات ما عدا مجتمع و هناك علاقة بين

1. فادية عمر الجولان، علم الاجتماع الحضري، مطبعة الانتصار. الاسكندرية، مصر، 1993، ص 28

2. J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968 P 10

المسكن و التنظيم العائلي، و في جميع الثقافات نجد أن المنزل يتفق بشكل ما مع التنظيم العائلي كما أنه يدعمه و يقويه<sup>3</sup>

### 1-1-2- السكن الجماعي: Logement collectif

"نعني به السكنات المقسمة إلى عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي"<sup>4</sup>

ويتميز السكن الجماعي عن غيره من أنواع السكن (نصف جماعي و فردي) بإرتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم، بهو العمارات، أسطح العمارات) وكذلك، يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من إثنين (طابق +2 فأكثر)

### 1-1-3- المبنى: Immeuble

البناية هي بيت وأكثر من ذلك، فهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للسكن وللنشاطات... الخ

أصل الكلمة من مفهوم غير قابل للترحال أو التغيير من مكانه (Immeuble) بالعكس من القابل للحركة كالأثاث (meubles).<sup>5</sup>

### 1-1-4- المباني الجماعية: Immeuble collectif

"هي المنازل والبيوت الخاضعة للعمران الرأسي"<sup>6</sup>

### 1-1-5- العمارة: Bâtiment

هي كل منشأ أو بناء يبنى لحماية الإنسان، الحيوان، الأشياء، كما أستعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء، وأستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الإقتصادية المرتبطة بالبناء.<sup>7</sup>

### 1-2- أنماط الأبنية السكنية:

3. أحمد زكي-معجم مصطلحات العلوم الإجتماعية-مكتب لبنان- 1996 -ص65

4 . Pierre Laborde, Les espaces urbaines dans le monde. Collection nathan université. France, 1992. p92

5 . Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire d'urbanisme, 1996. p197

6 . C.R.A, Les cahiers de la recherche architecturale, L'immeuble, Edition Parenthese, n 22, 1<sup>er</sup> trim. 1987

7 . Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire d'urbanisme, 1996. p197

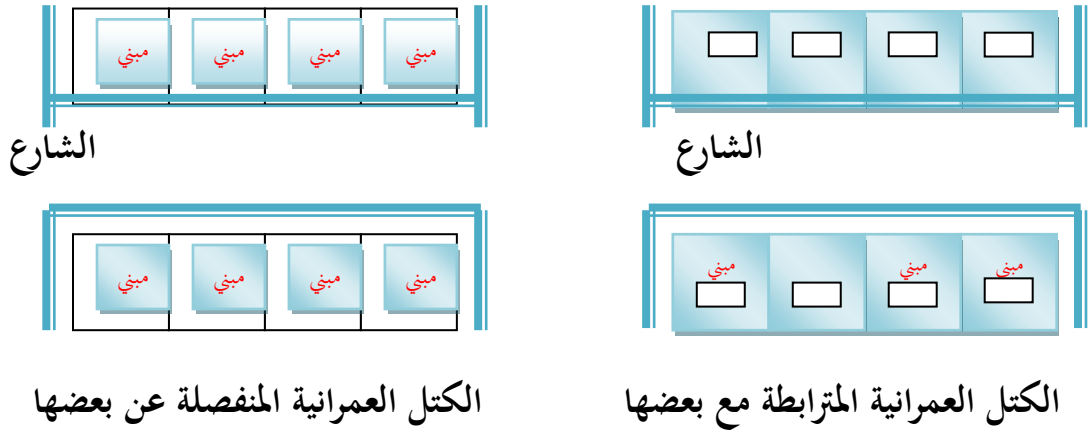
تتجه أغلبية أنماط النسيج الحضري السكني نحو أحد الاتجاهين الآتين :

### 1-2-1 - الكتل العمرانية المنفصلة عن بعضها:

من خلال ترك الفضاءات حول الأبنية، وهو الأسلوب المتبع في البلدان الغربية وفي عدد من المدن المعاصرة .

### 1-2-2 - الكتل العمرانية المترابطة مع بعضها:

بدون وجود فضاءات حضرية تفصل بينها، وإنما الفضاءات والشوارع الحضرية، هي تلك الأفنية الداخلية لهذا المساكن، وهو الأسلوب المتبع في أغلب أنسجة المدن التقليدية في المناطق العربية الإسلامية بصورة خاصة<sup>8</sup>



الشكل رقم (1): يوضح الكتل العمرانية المترابطة مع بعضها والكتل العمرانية المنفصلة عن بعضها

المصدر : حيدر صلاح يعقوب، 2006، ص173

أما فيما يخص الأنماط البنائية السكنية المعاصرة (التي يكون في أغلبها التوجه في إنفتاحها نحو خارج الوحدة السكنية، وهو ما يؤدي في حالات كثيرة إلى ضعف مستويات التلاحم ما بين تلك الوحدات السكنية المتجاورة مقارنة بالنسيج الحضري التقليدي)، فإن مقاييس تلك الأبنية أو أنماطها يمكن تصنيفها إلى الآتي :

8. حيدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري، دار الحامد للنشر والتوزيع عمان-الأردن 2006، ص173

**أ- نمط البناء الأفقي:** وفيه تمتد المساكن أفقياً بصورة أبنية حضرية مكونة من طابقين عادة

وأحيانا من طابق واحد فقط، وهو يرتبط مع النمط البنائي الذي أتبع في المدن التقليدية من ناحية المقياس.

**ب- نمط البنائي العمودي:** وفيه ترتفع الأبنية متوسعة بالإتجاه العمودي على سطح الأرض،

إذ تكون كتلا بنائية ذات طوابق متعددة (ثلاثة طوابق فأكثر) وقد كان للتقدم التكنولوجي الكبير وإتساع دور الماكنة في العملية البنائية دور أساس في زيادة اللجوء على هذا النمط البنائي.

### 1-3-1- الحق في السكن و عناصره<sup>9</sup>

يمكن تعريف الحق في السكن لأنه قدر مناسب من الخصوصية، و مساحة كافية، و امن مناسب، و اضاءة و تهوية مناسبتان، و بنية تحتية اساسية كافية، و موقع مناسب فيما يتعلق بالعمل و بالمرافق الاساسية، كل ذلك بتكلفة معقولة.

و قد حددت لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية في تعليقها رقم 4 الصادر في 12 ديسمبر/كانون الاول 1991 بعض جوانب هذا الحق التي يجب ان تاخذ في الاعتبار و تشمل هذه الجوانب مايلي :

#### 1-3-1-1- الامن القانوني للحيازة :

حيث ينبغي ان يتمتع جميع الاشخاص بدرجة من امن الحيازة تضمن الحماية القانونية ضد الاخلاء القسري او المضايقة او غيرها من التهديدات . و ينبغي بالتالي للحكومات ان تتخذ تدابير فورية تهدف الى منح الامن القانوني للحيازة للاسر التي تنقصها حاليا تلك الحماية . و ينبغي ان تتخذ هذه الخطوات بالتشاور مع الاشخاص و الجماعات المعرضة للانتهاك .

#### 1-3-1-2- إتاحة الخدمات و المواد و البنية التحتية

يجب ان يكون لجميع المستفيدين من الحق في سكن مناسب إمكانية وصول دائمة الى الموارد الطبيعية المشتركة و مياه الشرب النظيفة و التدفئة و الانارة و المرافق الصحية و الغسيل و مرافق تخزين التغذية

9. هدى محمد مثنى، الإسكان و حقوق الإنسان في العراق، دائرة العلاقات و التعاون الدولي - وزارة حقوق الإنسان، ص 5.

و التخلص من النفايات و تصريف المياه و خدمات الطوارئ .

### 1-3-3- التكلفة على تحمل التكلفة :

ينبغي أن تكون التكاليف الشخصية او المنزلية المصاحبة للسكن بمستوى لا يهدد بلوغ الاحتياجات الاساسية الاخرى و تليتها ، و يجب ان تكون اعانات السكن متاحة لأولئك الذين يكونون غير قادرين على الحصول على سكن بتكلفة معقولة و ينبغي ان يكون المستأجرون محميين ضد مستويات او زيادات الايجار غير المعقولة .

### 1-3-4- السلامة للسكن :

يجب ان يكون المسكن المناسب قبلا للسكن و بعبارة اخرى يجب ان يوفر للقاطنين مساحة كافية و ان يحميهم من البرد او الرطوبة او الحرارة او الرياح او غيرها من الامور التي تهدد الصحة و المخاطر البيئية و نقلات الأوبئة و يجب ان تكفل سلامة القاطنين البدنية .

### 1-3-5- السكن الذي يسهل الوصول إليه :

يجب أن يكون السكن المناسب سهل الوصول لأولئك الذين يستحقونه . و يجب ان تعطي الجماعات المعاقة الوصول الكامل و الدائم إلى موارد سكن مناسبة و بالتالي فإن الجماعات المعاقة في نهاية المطاف و غيرهم من الفئات الضعيفة في المجتمع يجب ان تؤمن لها درجة من الاعتبار في مجال الاسكان و ينبغي ان تأخذ قوانين الإسكان هذه الجماعات في الاعتبار .

### 1-3-6- الموقع :

يجب ان يكون السكن المناسب في موقع يمكن الوصول منه إلى خيارات العمالة ، و خدمات العناية الصحية ، و المدارس ، و مراكز العناية بالأطفال ، و غيرها من المرافق الاجتماعية ، و ينبغي ألا يكون المسكن مبنيًا على مواقع ملوثة و لا على مقربة من مصادر التلوث التي تهدد الحق في صحة القاطنين .

### 1-3-7- السكن المناسب ثقافيا :

حيث يجب أن تعبر الطريقة التي يتم بها بناء المسكن و مواد البناء المستخدمة ، و السياسات الداعمة لها عن الهوية و التنوع الثقافي .

و ينبغي للأنشطة الموجهة نحو التطوير أو التحديث في قطاع الإسكان ، أن تكفل عدم التفريط بالأبعاد الثقافية للإسكان .

## 2- التسيير و التسيير الحضري

من بين الاهتمامات التي يعنى بها مجال المدينة في تخصص علم الاجتماع الحضري مجال تسييرها و تنظيمها، أي طريقة استخدام الأرض بها، و لعل هذا ما جعل المدينة و دراستها أو الحياة الحضرية ليست مركز اهتمام بالنسبة لعلم الاجتماع و لكن أيضا بالنسبة لعلوم كثيرة كالاقتصاد و السياسة، بحيث علماء السياسة ينظرون إلى المدينة باعتبارها وحدة حكومية تمارس فيها مجموعة من مظاهر القوة و تؤدي فيها واجبات من نوع خاص، أي أنها تمثل توازن بين قوى المصالح المختلفة التي تنتهي في الأخير إلى تنفيذ سياسة توجه مسألة النظام و تحدد مسؤولية إدارة المدينة<sup>10</sup>.

كل هذه النشاطات و الوظائف و الاهتمامات التي يعنى بها مجال المدينة تخضع في سيرورتها و نظام عملها إلى آلية تضبط ميكانيزماتها، هذه الآلية هي " التسيير الحضري "، هذا الأخير الذي يكتسي أهمية بالغة خاصة في مجال التسيير العمراني نتيجة للتطورات التي عرفتتها المدينة خلال العشرية الأخيرة أين انتقلت هذه الأخيرة من سياسة إنتاج كمي إلى سياسة إنتاج نوعي و حيث أخذ التسيير مكان الإنتاج إلى حد ما.

## 2-1- تعريف التسيير :

هو مجموع العمليات الإدارية والتقنية التي تهدف إلى الحفاظ على الإطار العمراني قصد إيجاد مناخ اجتماعي مناسب للحياة ولا يكون ذلك إلا عن طريق تنظيم إداري محكم يمتلك الوسائل القانونية والتقنية والمالية التي تمكنه من ذلك.

فللتسيير هو أسلوب من أساليب التدخل في الخدمة الاجتماعية يستلزم قيام المختص الاجتماعي باستشارة و تنبيه الروابط و العلاقات بين أنظمة العمل الداخلية و الخارجية و إصلاحها والمساعدة في إيجاد أنظمة جديدة، أو تقوية الأنظمة الموجودة، كما يستلزم قيام المختص الاجتماعي بدور المساعد و المعين، المصلح، و الوسيط، و تمهيد الطريق أمام العميل للوصول إلى الأهداف المرغوبة، و من الأساليب

<sup>10</sup> محمد عاطف غيث، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية . الاسكندرية . 1995 . ص62.

التي يستخدمها المختص الاجتماعي أيضا استشارة المعلومات و الأفكار و تشجيع و توجيه عملية التعبير عن المشاعر، و تفسير السلوكيات و مناقشة الحلول والبدائل، و توضيح المواقف، و توفير الدعم، و التشجيع، و التطمين، و توضيح الأسباب<sup>11</sup>

كذلك نجد أن التسيير هو تلك المجموعات من العمليات المنسقة و المتكاملة و التي تشمل أساسا: التخطيط، التنظيم، التوجيه، الرقابة، فهو تحديد للأهداف و تنسيق لجهود الأشخاص قصد بلوغها، ويشكل التسيير من منظور حركي عملية دائرية، تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط فرضا و لا يجوز اعتبار أنها عند الرقابة تنتهي، فالرقابة لا بد و أن تكشف عن وجود انحرافات و تصحيحها وهذا يتطلب إجراء تعديلات جذرية أو طفيفة على السياسات و الإجراءات و غيرها من الخطط، أي أن الرقابة تعود من جديد إلى التخطيط و هكذا عملية دائرية.<sup>12</sup>

كما يعتبر التسيير طريقة عقلانية للتنسيق بين الموارد البشرية، المادية و المالية قصد تحقيق الأهداف المرجوة، تتم هذه الطريقة حسب السيورة المتمثلة في : التخطيط، التنظيم، الإدارة و الرقابة للعمليات قصد تحقيق أهداف المؤسسة بالتوفيق بين مختلف الموارد.

لقد تعددت تعاريف التسيير بتعدد التيارات الفكرية، حيث عرفه الكلاسيكي " تيلور TAYLOR " بأنه علم مبني على قوانين و قواعد و أصول علمية قابلة للتطبيق على مختلف النشاطات الإنسانية، أما حسب " H. SIMON سيمون " فإن التسيير و الشؤون التسييرية يجب أن نفكر فيها كعمليات أخذ قرار بقدر ما هي عمليات تنطوي على فعل.

إن المصطلح الفرنسي "Gestion" في الحقيقة هو ضيق المضمون حيث أنه لا يشير إلا إلى مجموعة التقنيات في عملية التسيير، بينما نلاحظ أن مفهوم التسيير حسب المصطلح الإنجليزي "MANAGEMENT" فإنه يشمل المفهوم الضيق بالإضافة إلى القدرات و الكفاءات القيادية

التي يجب أن تتوفر عليها المسير.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> عبد الحميد بن طاش محمد نيازي، مصطلحات ومفاهيم إنجليزية في الهدمة الاجتماعية، مكتبة العبيكان، الرياض، 2000، ص122.

<sup>12</sup> محمد رفيق، مدخل للتسيير، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص5.

<sup>13</sup> عبد الرزاق حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص103.

## 2-2- مميزات التسيير:

- أ. التسيير علم و فن، يعرف بكونه مجموعة من مختلف العلوم بالإضافة إلى ممارسة كفاءات خاصة : (تكوين، سمات القائد، قدرة الاتصال، معرفة المهام، قدرة التأثير) إن التفكير التسييري عرف تطوراً هائلاً بفضل مساهمات البحوث في شتى الميادين : كالاقتصاد، المحاسبة، الرياضيات، علم النفس، علم الاجتماع، العلوم السياسية والاتصال، الإعلام الآلي، الأنثروبولوجيا.
- ب. التسيير مبني على وظائف، تتأثر فيما بينها و تكون وحدة متماسكة، لهذا نستطيع أن نخطط عمليات التنظيم و الإدارة و الرقابة كما نستطيع أن ننظم عمليات التخطيط والقيادة والمراقبة و هكذا للوظائف الأخرى.
- ج. يتطور التسيير حسب دورة متواصلة، و لكي يتم تحقيق بقاء المؤسسة يجب على عجلة التسيير أن تتجدد بصفة متواصلة خلال الزمن حسب التسويات المطلوبة.
- د. التسيير مبني على تقارب تيارين هما العقلانية، و الإنسانية لدمج ثقافة المؤسسة.
- هـ. التسيير تطابق مع الأداء و هذا يتضمن ثلاثة عناصر:
- . تحقيق مشروع معقد يستلزم علينا مساهمة أكثر من عامل واحد.
- . دور المسير يكمن في تحديد الاتجاه الدقيق لممارسة عملية ما.
- . البحث عن الفعالية هي من متطلبات الكل في كل لحظة.
- و. للتسيير أبعاد و تطبيقات عالمية.
- ز. نستنتج أن للتسيير مناهج عدة عامة و خاصة تكون تابعة للمشكل المدروس.<sup>14</sup>

## 2-3- أنواعه:

- 2-3-1- التسيير المباشر: هو الذي يكون فيه التدخل مباشر دون تكليف أي هيئة و يضمن من طرف صاحب المشروع والذي يعود ويأخذ على عاتقه مختلف الأعمال والخدمات التي تضمن السير الحسن للمشروع .

14 عبد الرزاق حبيب، مرجع سبق ذكره، ص105.

**2-3-2- التسيير غير مباشر:** وهو الذي توكل فيه العملية لهيئة مكلفة بالتدخل قصد المراقبة

والتوجيه يلجأ إليها صاحب المشروع.

**2-3-3- التسيير المشترك:** وهو الذي يتقاسم فيه المتدخلين أو أكثر العملية كل بوسائله الخاصة

ووقته وزمانه المحدد ضمن علاقة التنسيق والتكامل التي تربطهم .

## **2-4- التسيير الحضري :**

إن الوقت الحالي و مع انتهاء السياسات التطوعية، يبدو من الضروري تحديد نمو اقتصادي متوازن ومحيط ذو نوعية جيدة، توزيع عقلائي للثروات و خاصة نظام يتحكم في الأمكنة والأرضيات ناتج عن سياسة عمرانية متماسكة، و هذا كله يؤدي إلى ضرورة وضع سياسة حضرية أكثر نجاعة و فعالية.

إن الإشكالية الكبرى في التسيير الحضري تكمن في صعوبة إعداد إستراتيجية يمكنها التوفيق ما بين العامل الاجتماعي و المكاني، و مع كل هذا فإن إعداد إستراتيجية و كذا تقويم تطورات النسيج العمراني و السهر على انسجامه و كذا الحرص على العنصر النوعي في الإطار المبني، كل ها ما هي إلا مرحلة أولى في عملية طويلة جدا، و المرحلة الموالية لها هي وضع سياسة حضرية تخضع للتصور و العقلانية.

إن ميكانيزمات و آليات التقويم لعملية العمران تجمع بين عدة مظاهر ذات تأثير متبادل فيما بينها تحكمها علاقات متشابكة إلى حد ما، و من أجل هذا السبب يجب أن يجد التخطيط الحضري غايته في التسيير الحضري الذي يسهر على حسب وسائل التعديل و التقويم التي تتلخص في القوانين من جهة، و رصد الأراضي بواسطة المخططات من جهة أخرى.<sup>15</sup>

و بناء على ما سبق فإن عملية التسيير الحضري هي الأداة المناسبة لتجسيد الاستراتيجيات المختلفة والمعدة بواسطة السياسة العمرانية و الحضرية، و يشرع لها أو يضع قوانينها التخطيط .و يعتبر التسيير الحضري ترجمة مدروسة، و يبقى مع ذلك من أكبر توجهات المعالجة السياسية للمشاكل العمرانية. و التسيير الحضري ما هو إلا ترجمة فعلية لنظام مراقبة العمران في حدود سياسة حضرية وعمرانية مبنية على أساس حقائق معطاة، و هو يمثل أساس التوازن العمراني بل أكثر من هذا فهو العنصر الأكثر أهمية

15 Latefa FERAHTA, Mécanismes et enjeux de la gestion urbaine, Thèse de Magistère, EPAU, Alger, 1998 , P.50.

في السياسة الحضرية لأنه في الأساس ينظم عمليات التخطيط العقاري، و هو يعتبر المطاف الأخير لمجموعة مراحل: الأولى هي السياسة الحضرية نفسها و التي كما تم الذكر مهمتها التوجيه لكل نمو حضري الدولة معنية به، و تستكمل هذه المراحل باستعمال أدوات ووسائل قانونية، كذلك نصوص منظمة لعملية شغل مجال المدينة، هذه النصوص و الأدوات تتمثل في: المخطط التوجيهي للإنشاء والتعمير (PDAU) مخطط شغل الأرض (POS)، بالإضافة إلى أدوات أخرى و هي: رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، و لتجسيد أي نظام حضري يجب العمل في إطار تشريعي و الاعتماد على وسائل خاصة من أجل ضمان تطبيق واحترام قوانين و نصوص السياسة الحضرية على أرض الواقع، هذا الإطار يتكون من موارد بشرية ومادية، يدعى "التسيير الحضري"، القاعدة الأساسية لأي توازن حضري.

إذن التسيير الحضري هو تجسيد على أرض الواقع لعمل جهاز مراقبة بالاعتماد على سياسة حضرية معينة من أجل إيجاد حل لمشكلة حضرية ما.

و التسيير الحضري هو إستراتيجية أو مجموعة الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه و ضبط نمو و توسع البيئات الحضرية، بحيث يتاح لأنشطة و الخدمات أفضل توزيع جغرافي، وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية، و يتم من خلال دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة، و من ثم إمكانية توجيه هذا التطور.<sup>16</sup>

## 2-4-1- شروطه:

إن برامج التسيير الحضري تتحول إلى مشاريع يراعى فيها ما يلي:

. مراعاة خصوصية واقع المناطق الحضرية و معرفة ظروف سكانها من الناحية الاجتماعية و الثقافية والاقتصادية و العمرانية معرفة كافية لإعداد برامج تراعي من حيث الخصوصيات لتكون ناجحة.

16 عبد الله أبو عياش، إسحاق ييعقوب القطب، الإتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية، وكالة المطبوعات، الكويت، 1989، ص94.

. مراعاة الفترة الزمنية المطلوبة لتنفيذ برامج المخططات، و هذا مؤشر هام للإنجاز في مجال التسيير الحضري لمعرفة المناطق الحضرية و يفضل أن تكون الفترة الزمنية طويلة المدى حتى لا تتعرض المشاريع إلى الفشل.

. مراعاة خصوصية للظروف المادية و المعنوية للمناطق الحضرية، و هذا ما يؤدي إلى التمييز بين منطقة و أخرى و ذلك من حيث عدد السكان و الكثافة و درجة التخلف.

. تحديد التكاليف المادية لكل منطقة، باعتبار أن لهذه الأخيرة خصوصيتها و هذا ما يشكل قاعدة التطوير الحضري للمناطق داخل المدن.<sup>17</sup>

في الأخير نستخلص أن " التسيير الحضري " هو العمود الفقري و المسؤول الرئيسي عن كل ما يجري داخل المركز الحضري، و هو بذلك يساهم كل المساهمة في تطوير المنطقة و النهوض بإمكانياتها ومواردها، أي المتدخل الأول و المباشر في تنمية المنطقة و تنشيط كل الأعمال والوظائف القائمة بها و الموجهة لها و ساكنيها.

والإطار العمراني يؤثر في المناخ الاجتماعي فإذا كان مهياً ومعد جيداً فإنه يدخل الراحة النفسية لدى السكان ومن هنا نستنتج إن المستعمل (المواطن) يؤثر في الإطار العمران بالمحافظة والمساهمة الفعلية في كل ما هو موجه له فبرأيه وملاحظاته وتوجيهاته يمكن الوصول إلى نتيجة تخدم الجميع.

## 2-5- المصير:

### 2-5-1- تعريفه :

هو الشخص المعنوي الذي يملك الوسائل المادية والقانونية التي تمكنه من الحفاظ على الإطار العمراني و ضمان استمرار الحياة الطبيعية داخله عن طريق العمليات المختلفة والمتنوعة.

### 2-5-2- أنواعه:

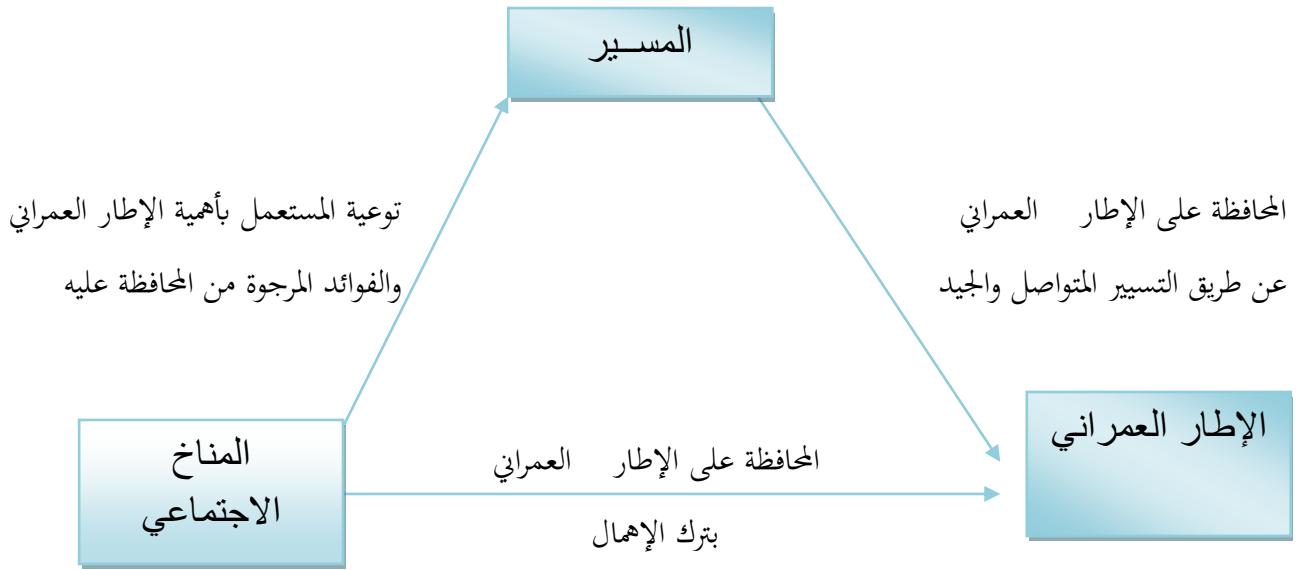
- مسيرين غير عموميين: الجمعيات - الهيئات... الخ.
- مسيرين عموميين: هياكل الدولة: البلدية - الولاية - المصالح المختلفة... الخ.

17 أحمد بوذراع، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المختلفة بالمدن، مركز منشورات جامعة باتنة، باتنة-الجزائر، 1997، ص180.

- العلاقة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي:

إن الملاحظ لواقع الحياة في المدن يكتشف علاقة تأثير متبادلة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي .

فالمسير يؤثر بنوعية تسييره. فالقدرة والكفاءة على الإشراف و الإدارة و امتلاك المعلومات التقنية والفنية وامتلاك الوسائل المادية والقانونية، هذا من شأنه أن يؤثر إيجابيا على المحيط العمراني .

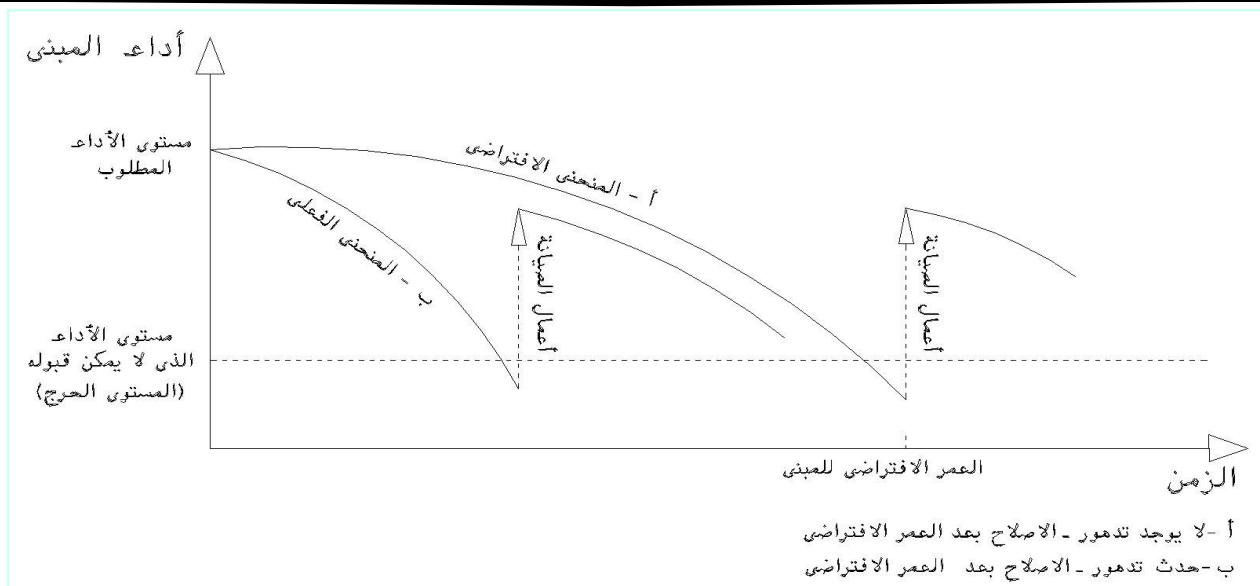


الشكل رقم (2): يوضح التأثير المتبادلة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي

المصدر : جعيجع الهاشمي، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع، 2011 .

### 3- الصيانة

مهما بلغت دقة أنظمة التصميم والتنشيد فانه من غير المتصور إنتاج مباني لا تحتاج إلى صيانة فجميع العناصر المكونة للمبنى لها عمر افتراضي تتباين من عنصر إلى آخر مما يوجب عملية التنظيم والإدارة والتنفيذ لأعمال صيانة المباني من خلال منظومة متكاملة ويوضح الشكل رقم (3) تأثير أداء المبني مع الزمن

شكل رقم (3) : تأثير أداء المبنى مع الزمن<sup>18</sup>

### 3-1- الصيانة التعريفية وتدقيق المفهوم<sup>19</sup> :

هناك العديد من المفاهيم والتعريفات للصيانة تعريف باري شانتر وبيتر سولو الأستاذين في جامعة دومونت فورت ، ليسيسير .

"مجموعه من الإجراءات التي يتم اتخاذها لإصلاح جزء أو تغييره للوصول إلى حاله مقبولة" ومن الجدير بالذكر هنا إلى أن هذه الإجراءات لا تتعلق فقط بالإجراءات المادية المتعلقة بعملية الصيانة نفسها ، بل تتعلق كذلك بطريقة تنفيذ الصيانة وتمويلها وتنظيمها . إلى جاني ضرورة أن يتم ذلك من خلال تحديد معايير تحدد مستوى مقبول للأداء دون ترك ذلك للآراء الشخصية تبعاً لنوعية المبنى واستخدامه وظروفه تعريف اللجنة الأمريكية لصيانة المباني :

الإجراءات العلمية التي يتم اتخاذها للمحافظة على المنشأ أو تحسينه مشتملاً كل جزء من المبنى ، خدماته ، المنطقة المحيطة به ، والوصول بالمنشأ إلى أداء مقبول الحفاظ على وظيفة المنشأ وقيمه . ويتميز هذا التفسير بأخذ قيمة المبنى والارتباط بالعمر الافتراض المتوقع للمبنى في الاعتبار مما يتطلب سياسة محدد للصيانة وتحسين قيمة المبنى مع مرور الوقت . إلى جانب إدراك مفهوم " تحسين المبنى أو الارتقاء

18 شريف على ابو المجد، عمرو سلامه، منير كمال ، شادية نجا الابياري -تصدع المنشآت الخرسانية وطرق علاجها -دار النشر للجامعات المصرية - مكتبة الوفاء الطبعة الثانية 1993 ص 477

19 سامي بدر الدين سراج الدين، الصيانة في المبانى فلسفتها ومفهومها واهدافها اوانواع دراسة حالة مصر، جامعة حلوان، 2009، ص1

به " هو مفهوم يجب أن تتضمنه عملية الصيانة والإصلاح إلى جانب أهمية توفير التمويل اللازم لعمليات الصيانة.

ومن التعاريف الجديرة بالاهتمام تعريف الصيانة كما ينقله د. محمود ادريس في مجلة علم البناء :  
الصيانة يمكن تعريفها بأنها العملية أو الإجراء الذي يحافظ على أداء المبنى لوظيفته بكفاءة وهي عملية مستمرة تشمل في داخلها إصلاح أو تغيير أو استبدال أى جزء من نسيج المبنى.  
مما سبق يمكن الوصول إلى تعريف مجمل للصيانة على أنها كل الأعمال الخاصة بالمحافظة على منشأ والوصول به لأداء وظيفته المصمم لأجلها على الوجه الأكمل وبكفاءة مقبولة لأطول فترة ممكنه متضمناً التخطيط والتمويل وإدارة عملية الصيانة وتنفيذها بالاضافة إلى المتابعة والرقابة أثناء وبعد تنفيذ عملية الصيانة .

ويمكن تحديد مجموعه من الأهداف الرئيسية للصيانة وهي تخفيض التكاليف الاجماليه للمبنى إلى جانب الحفاظ على القيمة الاستثمارية للمبنى وذلك من خلال تحقيق عدد من الأهداف متمثلة في زيادة العمر الافتراضي للمبنى -الحفاظ على القيمة الاستثمارية للمباني - الاستغناء عن الإصلاحات الكبيرة - زيادة إنتاجية المبنى والعاملين فيه

### 3-2- المفايم المختلفة لأنواع الصيانة التي تحتاجها المباني السكنية: <sup>20</sup>

ترتبط بالصيانة مفاهيم عامة تحتاجها المباني السكنية ، نذكرها كمايلي :

#### 3-2-1- الصيانة البسيطة والمستمرة:

وهي تتم من خلال التفيتش اليومي على حالة المبنى السكنى والأعمال التكميلية الظاهرة ، وتحتاج متخصص في مجال الصيانة ، وأحد العمال المتدربين على الأعمال البسيطة من السباكة والنجارة والكهرباء وخلافه والتي يمكن إصلاحها دون الاحتياج إلى مستوى أعلى من التعليم.  
وتشمل هذه النوعية من الصيانة الأعمال الآتية:  
أعمال السباكة البسيطة.

20 - منار حسنى عبد الصبور. ، صيانة المنشآت السكنية بجمهورية مصر العربية بين الواقع والمأمول. ،رسالة دكتورا،2009،ص219

أعمال النجارة البسيطة.

أعمال الدهانات البسيطة.

أعمال الكهرباء البسيطة.

بعض الأعمال المتفرقة مثل زراعة الحدائق أو أحواض الزهور حول المبنى السكني.

### 3-2-2- الصيانة الوقائية :

ويقصد بهذا النوع من الصيانة ، العمل على إنشاء منشأ يتميز بالقوة والمتانة واستيفاء متطلبات الاستخدام من جميع الجوانب الإنشائية والمعمارية وغيرها ، وذلك بالدراسة الدقيقة للتربة و التصميم ذو الكفاءة و الدقة العالية و اختيار المواد المطابقة للمواصفات القياسية والمناسبة لطبيعة الاستعمال والظروف المناخية المحيطة والتنفيذ السليم حسب الأحوال الفنية مع أخذ إحتياطات الحماية في الاعتبار تعنى الصيانة الوقائية المرور الدوري على فترات زمنية مناسبة على كافة عناصر المبنى المدنية والميكانيكية والكهربائية ، بهدف الاكتشاف المبكر لأي خلل ومعالجته قبل أن يستفحل خطره ويعتمد هذا النوع من الصيانة على طبيعة المبنى السكني ، وحساسيته ، وضغط الاستخدام عليه ، حيث يركز برنامج الصيانة الوقائية على مهام الفحص والتدقيق بصورة أساسية للتأكد من سلامة أجزاء المنشأة وإمكانية استمرار العمل بها ، وعدم وجود حاجة ملحة لعمل صيانة شاملة وتعنى الصيانة الوقائية عمل نظام مجداول ومخطط طوال العمر الافتراضى للمبنى السكنى كالفحص والتفتيش والتعديل والاختبار و هي مجموعة الفحوصات والخدمات التي تتم بالمبنى السكنى بصفة دورية وحسب خطة زمنية موضوعة تتم من قبل مصممي ومنفذي المبنى أو من قبل مهندسي ذو الخبرة القائمين بالصيانة لمعالجة القصور إن وجد وتتم عمليات الصيانة الوقائية يوميا وأسبوعيا وشهريا .

### 3-2-3- الصيانة التنبؤية :

تعرف الصيانة التنبؤية بأنها عمليات الفحص أو التفتيش المصممة لتقييم حالة المباني السكنية ، والممكن التنبؤ بمعدلات تدهورها أو مكوناتها.

وتساعد الصيانة التنبؤية على تفادي التصليحات الشاملة الغير ضرورية لجعل المبنى السكنى بحالة جيدة. وتنفذ أعمال الصيانة الممكن التنبؤ بها بشكل دوري ومنتظم والتي تكون ضرورية لحفظ أداء المواد والمكونات بالإضافة إلى أعمال الإصلاح والتبديل بعد أن ينتهي عمرها الافتراضي ، وهى بذلك تكون من النوع الذي يعتمد على التنبؤ بالعمر الافتراضي للمواد والمكونات المختلفة للمبنى .

### 3-2-4- الصيانة الدورية :

يعتبر هذا النوع من أعمال الصيانة أحد أهم الدعائم لبرامج الصيانة الرئيسية المطلوب إنجازها حسب طبيعة المبنى السكنى ، حيث يشتمل هذا البرنامج على أعمال فحص وصيانة شاملة لكافة أجزاء المبنى السكنى بصفة دورية ثابتة زمنيا.

### 3-2-5- الصيانة التصحيحية :

هي مجموعة العمليات التي تتم لإصلاح المبنى السكنى حسب خطة زمنية موضوعة ، ويتم فيها ذلك من قبل مصممي ومنفذي المبنى أو من قبل المهندسين ذو الخبرة القائمين بالصيانة لتغيير مكونات المبنى التالفة أو التي انتهى عمرها الافتراضي ، وكذلك إجراء عمليات الإصلاح على بعض مكونات المبنى بهدف إعادة استعمالها مرة أخرى مثل إصلاح الجزء المتآكل أو المتشقق أو التالف.

### 3-2-6- الصيانة المرجئة :

هي التي لا يتم عملها وقت وجوبها أو متى كانت مجدولة ، ويتم تجنبها أو تأجيلها فيما بعد . هي موجودة ولا تفي بمتطلبات الإصلاح أو الصيانة الوقائية ، وتحدث نتيجة تأخير تسهيل أهداف إدارة المشروعات ، ويتسبب ذلك في إحداث معوقات للصيانة على المدى القريب مع زيادة الإنفاق على المدى البعيد ، وتتضمن الصيانة المرجئة مهام الصيانة الوقائية الغير مكتملة .

أي مشروع يتم من خلاله الصيانة التنبؤية ، وأيضا الصيانة الإصلاحية أو الصيانة الوقائية المخططة و التي لا يمكن القيام بها في وقت قصير .

والصيانة المرجئة هي ضرورية بالنسبة للمباني السكنية ولكن أجلت بسبب قلة المصادر .

### 3-2-7- الصيانة العامة :

الصيانة العامة هي صيانة مكونات المبنى السكنى لإعادته لوضعه الأصلي أو للحفاظ علي كفاءته بصورة جيدة.

**3-2-8- الصيانة الإسعافية أو الطارئة :**

هي مجموعة العمليات التي تتم لإصلاح المبنى السكنى نتيجة لحدوث تلف مفاجئ يؤدي إلى عدم كفاءة عمل المبنى السكنى الغير مخطط لصيانته ، وعادة يكون سبب هذا التلف الاستعمال الخاطئ للمبنى السكنى أو عدم تطبيق الصيانة الوقائية الصحيحة.

**3-2-9- الصيانة العلاجية :**

تعنى القيام بإصلاحات الخلل والعيوب التي تظهر في عناصر المبنى ومكوناته.

**3-2-10- الفحص :**

الفحص المخطط والمجدول للمبنى السكنى يهدف إلى تحديد الاشتراطات المطلوبة لكل بند وتحقيق معايير ومستويات الصيانة لكل بند.

**3-2-11- الإصلاح :**

يقصد به تجديد أو ترميم المنشأ السكنى أو مكوناته ليعمل بكفاءة الغرض المصمم من أجله.

# الفصل الثاني

**مقدمة :**

من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي " حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك "

ومع تزايد الطلب على السكن صار العمل على سد العجز المسجل بشتى الطرق والوسائل المتاحة أولوية من الدرجة الأولى، فالتفكير كان منصب على العدد والكم وأهملت أمور كثيرة وإهمال التسيير و الصيانة. ومن هنا سوف نحاول من خلال هذا الفصل القيام بقراءة لسياسة السكن في الجزائر ومعرفة مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن ليس من ناحية الكم فقط بل أيضا من ناحية النوع و كيفية تسيير الحضيرة السكنية المنتجة .

**1 -السياسة السكنية:<sup>1</sup>**

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة في قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فالسياسة السكنية هي " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس - أو القوانين - المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة " .

**1-1 - السياسات السكنية المنتجة في الجزائر منذ 1962م:**

يمكن أن نقسم السياسة السكنية في الجزائر منذ 1962م وفق العشريات التالية :

<sup>1</sup> -مجمع عمران نت

## 1-1-1- السياسات السكنية المنتجة في الفترة ما بين 1962م- 1969م:

بعد خروج الاستعمار الفرنسي و استقلال الجزائر، كان على السلطات الجزائرية أن تأخذ بزمام أمورها و تعيد بناء كيانها و النهوض باقتصادها من جديد، فأخذت على عاتقها القطاعات الحساسة و الإستراتيجية كقطاع الصناعة و الزراعة حتى تتمكن من تلبية حاجيات مواطنيها، أما قطاع السكن فلم يحظى بالاهتمام الكبير نظرا لبقاء عدد من السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون للجزائريين و اكتفت السلطات فيما بعد بإتمام المشاريع قيد التنفيذ التي تركتها السلطات الفرنسية، غير أنه لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيون لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، و كان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة.

- اهتمت السلطات الجزائرية خلال هذه المرحلة بتسيير الإرث العقاري وإكمال المشاريع التي كانت في طور الإنجاز إلى حدود 1967م حيث تم اقتراح المخطط الثلاثي (1967م-1969م) الذي يهدف إلى:

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، و هي إما سكنات من نوع " سكنات ذات الكراء المتوسط HLM "، أو هياكل السكنات " les carcasses " و قدر السكنات بـ 38000 سكن

- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط ) و يخص إنجاز 10500 سكن.

- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق.

- تولت الدولة خلال هذه المرحلة عبئ تمويل هذه السكنات و لوحدها بنسبة 100% وقد تم في هذه المرحلة إنجاز ما يلي:

- 16000 سكن ريفي و القضاء على 1200 بيت قصديري.

- إنجاز 2000 مسكن من نوع " سكنات نظام الرهن العقاري " FDH .
  - إنجاز 1400 سكن من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط " HLM .
- هذا في الفترة ما بين 1962م-1966م أما خلال المخطط الثلاثي (1967م-1969م) فقد تم إنجاز 9548 مسكن حضري و 12112 مسكن ريفي.<sup>2</sup>

### 1-1-2- السياسات السكنية المنتجة في الفترة ما بين 1970م-1979م:

- خلال هذه العشرية إنتهجت الدولة سياسة التصنيع الأمر الذي سبب نزوح ريفي هائل نحو المدن بحثا عن فرص عمل في المجال الصناعي الذي أعطته الدولة الأولوية على حساب القطاعات الأخرى، خلق هذا الأمر -بالإضافة إلى النمو الديمغرافي المعترف في هذه المرحلة- أزمة سكن اعتمدت الدولة مخططين تنمويين رباعيين لحل هذه الأزمة يهدفان إلى :
  - تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.
  - القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب).
  - إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق و تطوير مجالات التنمية المحلية كإنجاز الكهرباء الريفية.

### 1-1-3- السياسات السكنية المنتجة في الفترة ما بين 1980م-1989م:

- لقد تزامنت مرحلة 1980م و 1989م مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1980م/1984م) و (1985م/1989م) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة و التي سبق الإشارة إليها، و أمام البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات و لم تكتمل و لم تحقق نظرا لاهتمام الدولة بالقطاع الصناعي وعدم جديتها في معالجة أزمة السكن في الفترة السابقة بالإضافة للعجز المادي، سبب كل هذا أزمة سكن خانقة خلال هذه العشرية جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويا و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن سابقتها ليخفف من الأزمة، وقد تمحورت أهداف هذين المخططين في :

2- Pre- plan, ministère des travaux publics et de construction. P 67-69

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها و بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.
- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه في الولايات و الدوائر و البلديات.
- تخصيص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع، أي ما يعادل نسبة 15 % من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها (7,5 % في المخطط الرباعي الثاني).
- تم في هذه المرحلة تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم 86 - 07 المؤرخ 04 مارس 1986م، و المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية و ظهور بوادر انتهاء النظام الاشتراكي.

#### 1-1-4- السياسات السكنية المنتجة في الفترة ما بين 1990م - 1999م:

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية جديدة بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط، ألا وهما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة، و من جهة أخرى عملت الدولة على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني في محاولة منها لكبح زمام أزمة السكن الخانقة التي عرفت الجزائر، الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن.

قامت الدولة في هذه المرحلة، بتبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات و بنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية:<sup>3</sup>

- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز، المعمار و التحسين الحضري.

3- Ministère de l'habitat , plan d'action (2000-2004) , p7

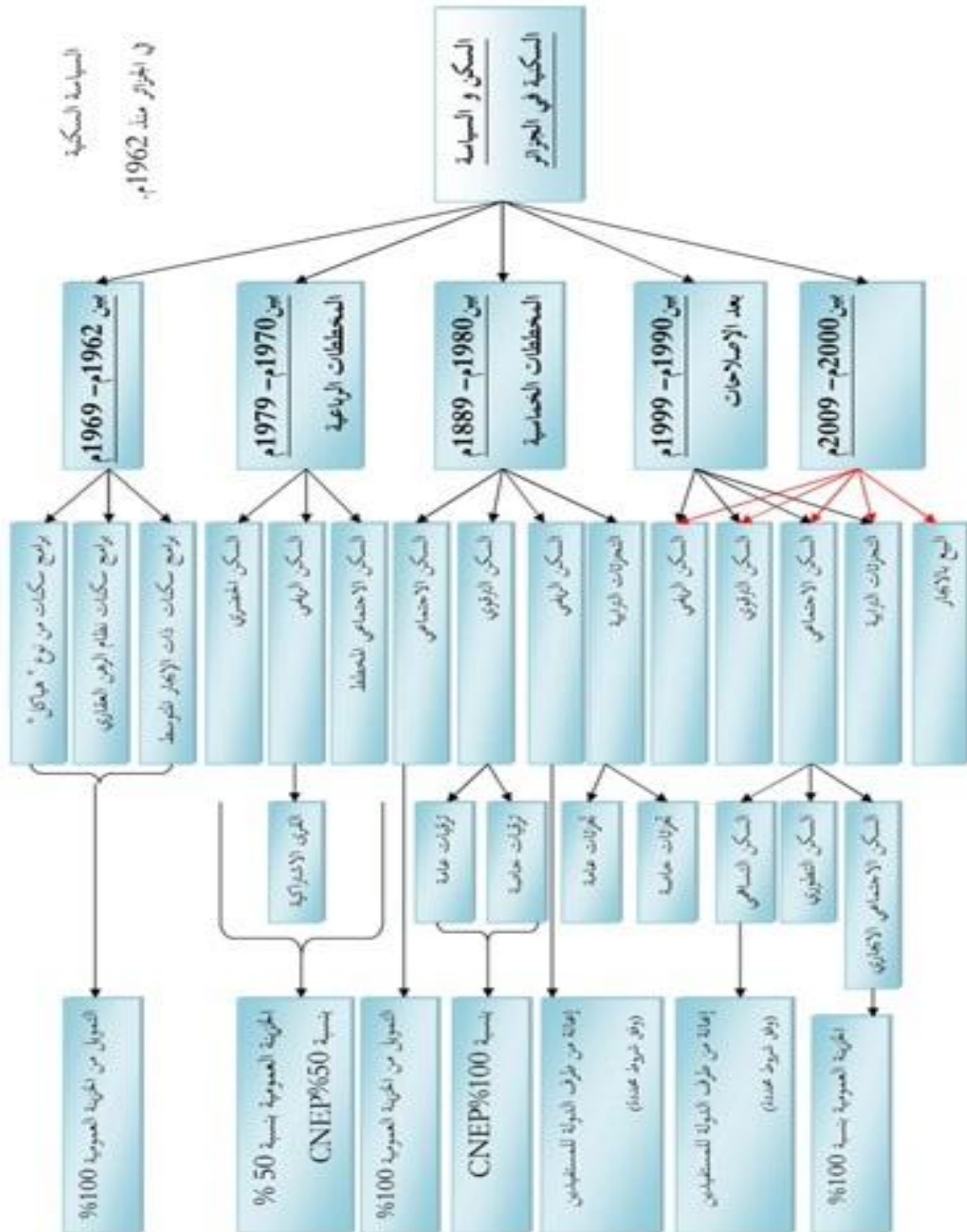
- خلق سوق عقارية منظمة ( غياب فادح في الفترات السابقة )، بحيث يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية سكن، كل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات.
- إعادة الاعتبار أو خلق " سوق رهن " تمويلي للسكنات (عن طريق القروض العقارية)، و ذلك من أجل تطوير ميكانزمات و أدوات تمويل السكنات مع الأخذ بعين الاعتبار مداخل و حاجيات العائلات.
- تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن و على دراية بحالته، و ليكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية حيازة سكن.
- تخلي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات عن طريقة خوصصة مؤسساتها العمومية للإنجاز و ترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص.
- القضاء على السكنات القصدية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن.
- العمل على خلق و تطوير دعم تقني لقطاع السكن و ذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات، و حجم الطلب عليها ... إلخ).
- كما تميزت هذه المرحلة بظهور أنماط سكنية جديدة لم تعرفها الجزائر من قبل و هي:
- برنامج السكنات التطورية: عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995م بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994م.
- برنامج السكن التساهمي: ابتداء من سنة 1998م (كان يسمى السكن المساعد و تم تعديل صيغته و توضيحها و أصبح يسمى السكن التساهمي).
- برنامج السكن الاجتماعي التجاري: عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1998م بناء على المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 الصادر في 1 فيفري 1998م.

## 1-1-5- السياسات السكنية المنتجة في الفترة ما بين 2000م - 2009م:

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة في قطاع السكن هو الإهتمام بالجانب الكيفي للسكنات بعدما كان الإهتمام محصور في الجانب الكمي بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و التي مسرت بعض الأنماط السكنية مثل:

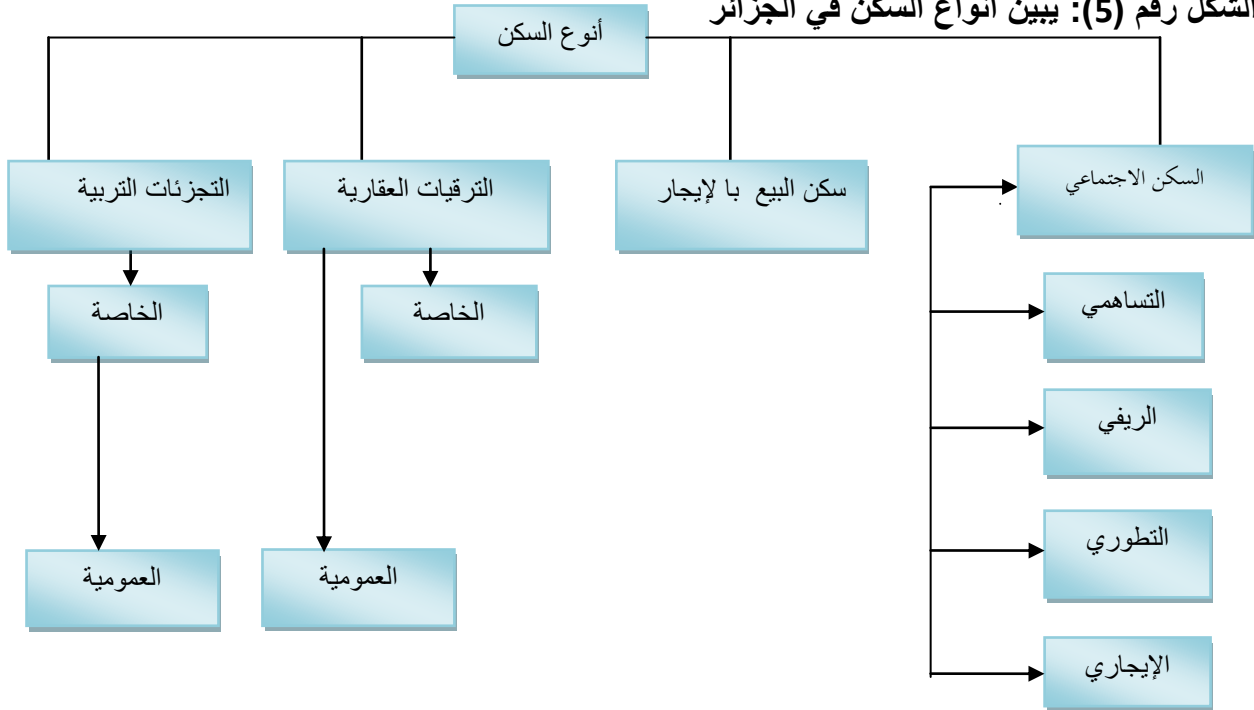
- ظهور صيغة البيع بالإيجار بمقتضى المرسوم رقم 01-105 ل 23 أبريل 2001م.
- عرفت السكنات التساهمية تعديلا في صيغة تمويلها بفضل التعليمات الوزارية ل 15 نوفمبر 2000م المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94 - 308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994م.
- السكنات الاجتماعية ذات الطابع غير القابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة ، عرفت تغيير ابتداءً من سنة 2003م بصدور المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003م الذي يسمح للدولة بالتنازل عن أملاكها و بالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه و ذلك وفق شروط محددة.
- كل هذا جاء في محاولة لتخطي العراقيل التي عرفها و ما زال يعرفها هذا القطاع الحساس، بالإضافة إلى كبح زمام أزمة سكن عرفت الجزائر على مدار سنوات وذلك بالإنجازات الكبرى للدولة في هذا القطاع من خلال المخططين الخماسيين و ما تضمنناه من أرقام تعكس الإرادة السياسية و الوفرة المالية التي تتمتع بها البلاد نتيجة لتحسن الوضع العام و انتعاش أسعار البترول، هذا ما نلمسه من خلال إنجازات هذه المرحلة .

الشكل رقم (4) بين السياسة السكنية المتبعة في الجزائر



## 1-2-1- أنواع السكن :

الشكل رقم (5): يبين انواع السكن في الجزائر



## 1-2-1-1- السكن الاجتماعي:

هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية لإعانة أسر ضعيفة أو متوسطة الدخل بغرض الحصول على سكن.

أنواعه:- السكن الاجتماعي الإيجاري

- السكن الريفي

- السكن التطوري

- السكن الاجتماعي التساهمي

## 1-2-1-1-1- السكن الاجتماعي الإيجاري:

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو

سنة 2008 ، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ، أو التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة .  
كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي التجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة .<sup>4</sup>

### 1-2-1-2- السكن الريفي:

يأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية، إذ أدى غياب الأمن وشعور الآلاف من العائلات بأنها مهددة في أرواحها إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بنائات الصفيح على مشارف المدن و بروز تجمعات سكنية انعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة. وقد أدى ذلك كله إلى خلق وضع اجتماعي مزري زاد من المتاعب الاجتماعية و الصحية للسكان، و في بعض الأحيان تسبب في تداعيات أمنية حيث خلقت هذه التجمعات السكنية الفوضوية وضعيات استحال التحكم فيها أمنيا بسبب انتشار الجريمة بشتى أنواعها نظرا لتراكمات عدة حيث كانت طبيعة السكن الهش ملاذ آمن لمروجي المخدرات. و قد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية بالتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي. هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، إذ تشرف عليه وزارتا الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية و الصرف الصحي والماء و الكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة فضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف و المنحدرين عادة من أوساط ريفية.<sup>5</sup>

### المستفيدون :

يؤهل الاستفادة بالدعم الخاص للبناء الريفي الأشخاص الطبيعيون الذين ينخرطون في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي حسب الشروط التالية :

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

<sup>5</sup> - مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زين نوري -رئيس جمعية العربي بن امهيدي في 20 اوت 2008

- لم يستفيدوا من تنازل عن مسكن تابع للقطاع العمومي ولم يحصلوا على أية إعانة للسكن.
- عدم امتلاك بناية مخصصة للسكن في حالة بناء مسكن جديد .
- امتلاك مسكن في الوسط الريفي في حال طلب الإعانة لتوسيع أو تهيئة مسكن موجود .

### 1-2-1-3- السكن التطوري:

**تعريفه:** هو السكن المنجز على شكل نواة وبأقل تكلفة، وفي اقصر مدة، يقوم المستفيد بتوسيعه حسب احتياجاته، وحسب التعليمات الوزارية رقم 42/49 المؤرخة في 21-08-1994 فان السكن التطوري هو السكن القابل للتوسع<sup>6</sup>.

#### - المستفيدون و شروطهم:

هذا النوع من السكن موجه لفئات ذات الدخل الضعيف و المتوسط ، كما يمكن أن يمس سكان الأحياء الفقيرة ، والفوضوية ، المنكوبة، على أساس المعايير التالية:

- الدخل ( ضعيف أو متوسط).

- الاستفادة ( أن لا يكون قد استفاد من السكن الاجتماعي أو غيره).

- الوضعية الحالية لمسكنه (جيدة ،متوسطة ،رديئة).

### 1-2-1-4- السكن الاجتماعي التكاملي:

**تعريفه:** هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من اجل الحيازة على الملكية

وذلك بتنوع مصادر التمويل ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة .

أو هو مسكن يتم انجازه أو شراؤه بإعانة مالية تمنحها الدولة تسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك

وفق المرسوم التنفيذي 308 المؤرخ في 04/10/1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل

السكن (LNC) في إطار الدعم المالي للأسر.

#### - خصائصه :

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

<sup>6</sup> مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر- ل د/نوبيات براهيم والسعودي هاجر

- يحدد البرنامج الجماعي والنصف الجماعي بنصفه أو 50% على شكل شقق بثلاث غرف والنصف الآخر بأربع غرف .
- يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل المسكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل .
- شروط الاستفادة منه :
- عدم استفادة المتر شح وزوجه من سكن من الحظيرة العقارية أو من إعانة مالية موجهة للسكن .
- عدم ملكية بناء مخصص للسكن .
- دخل المستفيد لا يتعدى (05) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون .

### 1-2-2- البيع بالإيجار:

يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في أبريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد .

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى

دخلهم خمس (05) مرات الأجر الأدنى المضمون وبالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين الذين لا يمكنهم

الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى ولا الترقوي لارتفاع سعره .

### خصوصيات سكن البيع بالإيجار:

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو النصف جماعي خاصة المناطق الحضرية.

- وتعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية .

- شروط الترشح:

- عدم الاستفادة المترشح و زوجه من مسكن من الحظيرة العقارية او لإعانة مالية .
- عدم امتلاك مسكن خاص.
- لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.
- الإجراءات:

- يقدم طلب شراء مسكن إلى وكالة تحسين السكن وتطويره .
- تقديم دفعة مالية تقدر ب 25% على الأقل من ثمن المسكن .
- يتم تسديد الباقي على شكل دفعات لا تتعدى 20 سنة.

### 1-2-3- الترقية العقارية:

في فيفري عام 1985 ظهر برنامج السكن الترقوي الموجه أساسا إلى الفئة الميسورة التي تطلب سكنا ذات مواصفات عالية .

وهو وسيلة لتشجيع الاستثمار الخاص أو العام في مجال السكن وتوفير نوعية مميزة من السكنات. كانوا أو عموميون تكاليف بناء المساكن من أموالهم الخاصة أو باقتراض من إحدى المؤسسات المقرضة بضمن المشاريع المنجزة على أن يتم التسديد عند بيع المسكن .

#### - خصائصها :

- توجه للفئة الميسورة الحال قادرة على تسديد مبالغ معتبرة طلبا لنوعية مميزة من المساكن.
- توفير الوقت للمستفيد بتوفير مسكن ملائم لا يحتاج إلى انتظار انجازه و الوقوف على مختلف مراحل الانجاز.
- يتمتع المرقبي بحرية أكبر في اختيار مواد البناء والتصاميم المميزة لأن مشكلة السعر لا تطرح بشكل كبير .

#### - المستفيدون:

يمكن لكل شخص أو هيئة اقتناء مساكن الترقيات العقارية إذ كان بإمكانه دفع ثمنه دفعة واحدة أو على شكل دفعات.

-أنواعها:

**1-2-3-1- الترقية العقارية الخاصة:**

في قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية تعطي الإمكانية لكل شخص معنوي أو طبيعي لإنجاز عقارات استعمالها الأساسي هو السكن والمخصص للبيع أو لكرء وهي عناصر تشجيعية تتمثل في:

أ . إمكانية شراء الأراضيات لدى البلديات.

ب. الحصول على القرض يمكن أن يصل إلى 50% من عملية الإنجاز.

ج. إنشاء ضريبة واحدة ملائمة

**1-2-3-2- الترقية العمومية**

الترقية العمومية تنجز عن طريق الوسيط المتمثل في متعاملين: المؤسسة العمومية للسكن العائلي

(E.P.L.F) وديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) المكلف بإنجاز وتسيير برامج السكن

المخططة المخصصة للبيع أو للكرء.

وبعد إلغاء هذا القانون (86-07) بسبب عدم قدرته لإستجابة الأهداف التي سطرت لإنشاء سكنات

ترقوية وأثبت محدوديته وقد سجل إنجاز 12000 مسكن فقط في سنة 1992.

مما استوجب إيجاد إطار قانوني جديد يحل محله وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط

العقاري. هذا المرسوم التشريعي يحصر النشاط العقاري في السكن فقط كما في السابق بل هو أوسع

من ذلك ويمكن أن يتضمن مجموعة من العمليات التي تخص إنشاء أو تجديد العقارات المخصصة للبيع

أو الكراء أو الحاجيات الخاصة يمكن أن تكون محلات للاستعمال السكني أو التجاري أو الصناعي.

**1-2-4- التجزئة الترابية:<sup>7</sup>**

التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الفردي الحضري الأفقي المنظم و المنسجم مع

النسيج العمراني كما تهدف إلى الحد من إنتشار السكن الفوضوي ، إذ يتحصل المواطن على قطعة

الأرض متوفرة على جميع الشبكات و يقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون مع تحضير رخصة البناء و التجزئة

و رخصة المطابقة ، و قد أقتصر التخصيص في بداية الأمر على البلدية ثم أصبحت التجزئة من طرف وكالات التسيير و التنظيم العقاري الحضري

-أنواع التجزئات الترابية:

### 1-4-2-1 - تجزئات ترابية ذات طابع عمومي :

وهي عبارة عن تقسيم أرضية قابلة للتعمير إلى قطعتين أو أكثر بمساحات متساوية تتراوح ما بين 150م- 300م بحيث تكون هذه القطع الأرضية مخصصة للبناء الذاتي في إطار البناء الفردي .

### 1-4-2-2 - تجزئات ذات طابع خاص:

أي أن أرضية التجزئة ملك خاص لشخص أو عائلة تقوم بتقسيمها لغرض البناء. أما من الناحية القانونية : هي كل تقسيم عقاري مخصص أو معدل.

## 2- السكن الاجتماعي التجاري:

### 2-1- تعريفه :

يقصد بالسكن العمومي التجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 ، وهو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة ، أو لا تتوفر على أدنى شروط الحياة .

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي التجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة .<sup>8</sup>

### 2-2- خصائص السكن الاجتماعي التجاري:

\* التمويل من طرف الدولة .

\* دخل المواطن محدود.

\* يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة.

<sup>8</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

### 2-3- شروط منح السكن الاجتماعي الإيجاري:

- وضعت بعض الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 حتى يكون المواطن مؤهل للحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري وتمثل فيما يلي:
- لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة .
  - لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .
  - لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
  - لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي .
  - يجب ان تكون المستفيد مقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية
  - يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه .

### 2-4- تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري :

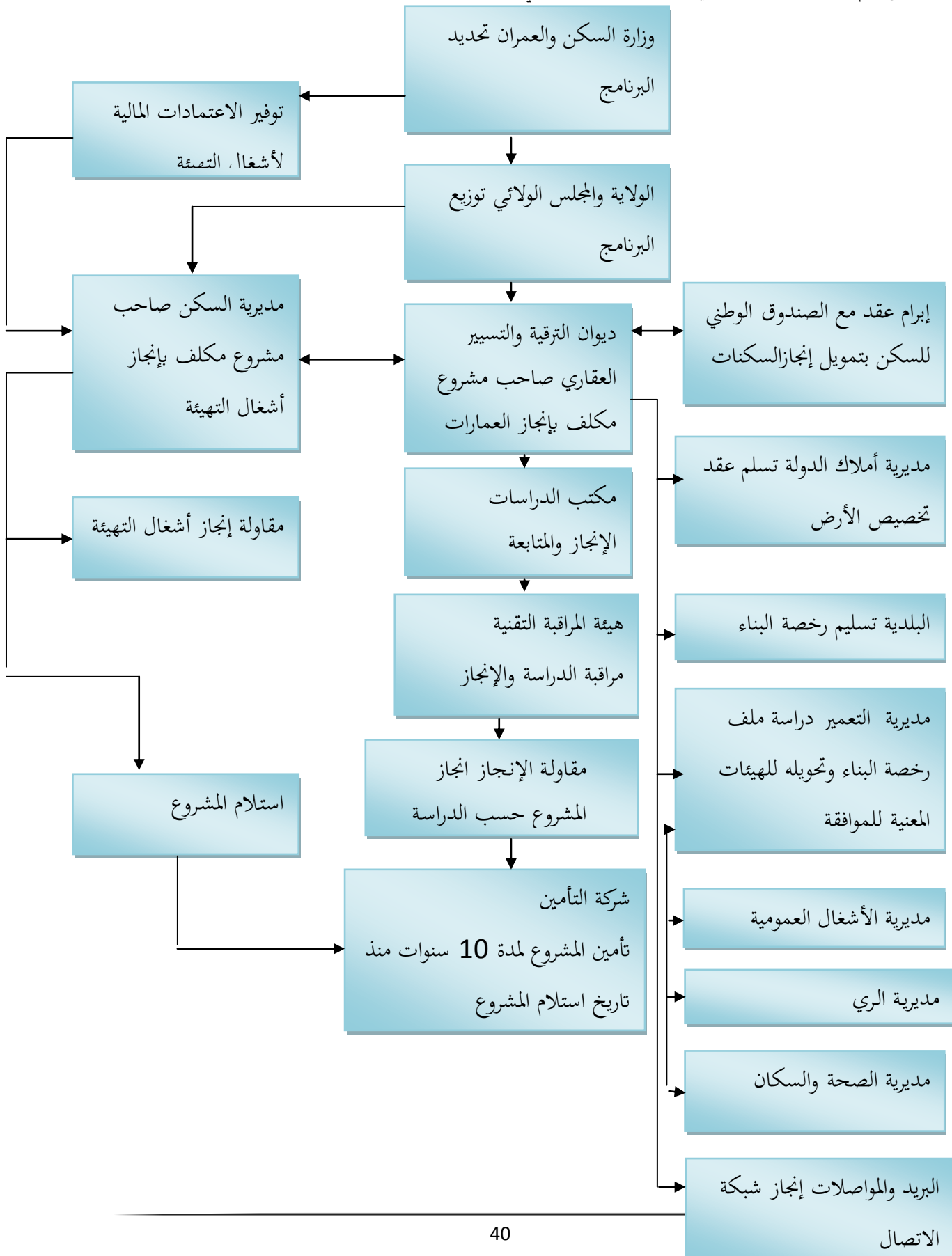
- بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر وفرنسا بغية تمويل البرامج السكنية التي تركتها فرنسا في طور الإنجاز.
- في سنة 1965 أوكلت مهمة تمويل برنامج السكن للخرينة العمومية الذي حدد في المخطط الثلاثي 1967-1969 للخرينة العمومية بمعدل فائدة يساوي 1% لكل سنة لمدة 40 سنة.
  - في 1970 ساهم الصندوق للتوفير و الاحتياط في تمويل المشاريع السكنية وكانت طريقة التمويل كالتالي:
  - 50% من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة ، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 4.75% لكل سنة.
  - 50% من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75% لكل سنة .
  - وفي سنة 1974 غيرت طريقة التمويل وأصبحت كالتالي:

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 1% لكل سنة.
- 25% من قيمة البرنامج بتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75% لكل سنة.
- في سنة 1979 أصبحت الخزينة العامة تتكفل بـ 100% لتمويل البرامج السكنية مع مدة تعويض مقدرة بـ 01% لكل سنة للخزينة العمومية.
- ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990 أين دخلت الجزائر مرحلة اقتصاد السوق والتي كان لها اثر على تكلفة السكن و ارتفاعها.
- ونظرا لضخامة المبالغ اللازمة لتمويل قطاع السكن، وأمام عجز الخزينة العامة أصدر قرار جديد حيث ابتداء من 01 يناير 1991 أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تحت الشروط الآتية:
- مدة التعويض 25 سنة.
- نسبة الفائدة 06% تتكفل الخزينة العمومية بـ 2% منها على شكل فائدة على القرض.
- ضمان القرض من طرف الخزينة العمومية .
- ابتداء من سنة 1991 تكفل للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> مجمع عمران نت

## 2-5- المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الإجاري:

الشكل رقم (6): يبين المتدخلين في إنجاز السكن الاجتماعي الإجاري



## 2-6- تسيير السكن الاجتماعي التجاري :

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي التجاري ولأجل فهم وظيفة O P G I صدرت التعليمات الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23 تبين ذلك كما يلي:

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي ينجزها الديوان ، بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة وفي هذه الحالة يكون مكلف بـ:  
-إنجاز السكنات والمحلات التجارية.  
-التكفل بعائدات الإنجاز.

-يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية ، وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل التعليمات رقم 93/79 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالآتي: " الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج السكنية ، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن ، وله الحق في الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به".  
الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري.  
-خلال المرحلة ما بين ( 1976-1990 ) O P G I كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي . أما فيما يخص السكنات التي قام ببيعها للسكان فيصبح تسييرها خاضع للقانون 86-666 المتعلق بتسيير العمارات ذات الملكية المشتركة .

حولت الطبيعة القانونية ل O P G I إلى مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار.

## 2-7- مراحل انجاز السكن الاجتماعي الاجباري:

-تشكل لجنة مكونة من الوالي وأعضاء آخرين، نذكر منهم مدير الديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ومدير السكن والتجهيزات العمومية DLEP ومدير البناء والتعمير DUC وذلك لإختيار المكان الذي ينجز فيه المشروع.

كما يتم تبليغ هذه الجهات بالقروض الخاصة بتمويل هذه المخططات للتنمية بموجب قرار تشكل الإدارة ملف قصد تسجيل البرنامج المستوفي للشروط القانونية ويحتوي على :  
-عرض للأسباب.

-بطاقة تقنية (تحدد بها محتوى المشروع السعر أجال التنفيذ)

-دراسة النجاعة والملائمة

-إستراتيجية الانجاز طبقا للمخطط الوطني

-الترابط بين القطاعات(التنسيق القطاعي الضروري)

-تقرير تقييمي لمختلف المتغيرات

-التقرير المالي للمشروع بالدينار الجزائري

-اختيار المكلف بالدراسات :

يتعين على صاحب المشروع اختيار المكلف بالدراسات والذي إما أن يكون شخص طبيعي (مهندس) أو معنوي (مكتب الدراسات).

يتم هذا الاختيار وفقا لتوجيهات قانون الصفقات العمومية بالنسبة للمشاريع العمومية يقوم المكلف بالدراسات في مرحلة أولى بمراجعة البرنامج الموضوع من طرف صاحب المشروع لمعرفة مختلف مكونات المشروع وأهميتها وكذلك الغلاف المالي المرصود له كما يقوم ببرمجة الزيارة الميدانية للموقع للاطلاع عليه ثم يجب عليه مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران والتي تمس المشروع وابدأ أي ملاحظات ومناقشاتها مع مالك المشروع للتنقل بعدها إلى انجاز دراسات التصميم وإعداد الملفات التقنية الخاصة باستخراج ملف مختلف الرخص الإدارية ويقوم: دراسات التصميم:-

وتشمل على الرسميات المبدئية ما قبل المشروع المختصر ما قبل المشروع النهائي والتصميم العام للمشروع  
- الرسميات المبدئية:

تسمح باقتراح حلول لترجمة للبرنامج إلى خطة فضائية (مخططات مبدئية عامة وهي مخطط بمقياس  
1/500 وتحديد التفاصيل المهمة بمقياس 1/200

- ما قبل المشروع المختصر ويشمل :

- تدقيق ومراجعة انسجام الرسميات المبدئية مع البرنامج والقوانين

- مراقبة ومراجعة العلاقات الوظيفية بين مختلف عناصر المشروع ومساحاتها

- تحديد الإجراءات التقنية التي يتطلبها المشروع

- وضع تصميم عام في مخطط ومجسم

- تحديد رزنامة الأشغال

- تقرير مبدئية الأشغال

ما قبل المشروع النهائي : دراسة ما قبل المشروع النهائي المبنية على مرحلة ما قبل المشروع المختصر  
تشمل :-

-مراجعة مدى احترام البرنامج ومختلف القوانين والتنظيمات

-التثبيت النهائي للمخطط : المقاطع الواجبات ومختلف إبعاد المشروع

- تقديم عرض وصفي موجز للمواد المستخدمة

-تبرير الحلول التقنية المعتمدة

المخطط يكون بمقياس 1/100 إما التفاصيل المهمة فتوضح بمقياس 1/50

-التصميم العام للمشروع : استنادا إلى المراحل السابقة يتم اعتماد التصميم العام النهائي للمشروع  
والذي يشمل على:

المخطط النهائي، المقاطع، الواجبات، أشكال مختلف العناصر ،طبيعة وخصائص المواد بالإضافة إلى:

-أسس تنظيم الأشغال

-تحديد تكلفة الأشغال النهائية

-تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع

-المخطط ب1/50 أما تفاصيل المهمة في التصميم تصمم بمقياس مناسب

خلال كل مرحلة من المراحل السابقة يتعين على المكلف بالدراسات مناقشة الحلول والأفكار مع

صاحب المشروع قصد تذليل العقبات وإدخال تعديلات على البرنامج إن لزم الأمر

- الرخص الإدارية: يتعين على المكلف بالدراسات إعداد الملفات التقنية الخاصة باستصدار رخصة البناء.

ثم تقدم هذه التصاميم على شكل ملف على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري والذي يشكل لجنة

تقوم بدراسة كل الملفات المطروحة لاختيار مكتب الدراسات الذي سيشرف على المشروع .

وذلك بإجراء مناقصة وطنية وفق دفتر الشروط وبتابع إجراءات قانون الصفقات العمومية.

ويقوم بوضع إعلان في الجريدة مع ذكر كل الشروط المتمثلة في دفتر الشروط، كلفة المشروع ومدة

الإنجاز.. الخ ويقوم المقاولين الراغبين في إنجاز هذا المشروع بتقديم الطلبات إلى OPGI يكون متبوعا

بملف خاص بالمشروع يضم دفتر الشروط، عدد المساكن المراد إنجازها، حيث هناك لجنة متمثلة في

OPGI و DUC و DLEP تقوم بتحليل الملفات أين يتم مناقشة الأسعار بعناية تامة لضمان السير

الحسن للمشروع مع احترام الآجال المفروضة لإنجاز المشروع ، على مستوى مكتب الدراسات المقترح يتم

ترتيب الملفات كي تسلم إلى OPGI حيث يتم توزيع البرنامج السكني على المقاولين حسب طلباتهم.

على مستوى مصلحة الصفقات ب OPGI يتم دراسة ملف المشروع. والتقدير النهائي للأشغال

والمصاريف العامة للموافقة عليها إداريا. كما يتم توزيعه على مختلف المصالح التابعة ل OPGI كما يسلم

للسندوق الوطني للسكن CNL المكلف بتمويل المشاريع السكنية ، ومن اجل استكمال مسار انجاز

المشروع يقوم صاحب المشروع بالمتابعة عن طريق مختلف وكلائه(المكلف بالإنجاز .مكتب

الدراسات.أعوان الاتصال .مراقبي الأشغال ...الخ) وهذا قصد التأكيد من احترام بنود الصفقة وتشمل

المراقبة ناحيتين التقنية والإدارية.

وهناك وثائق تعكس عمليات المراقبة هي :

مخطط التهيئة الشامل. البرنامج. جدول المنجزات اليومية. أوراق ملاحظة الأشغال الوضعية

الشهرية. مخططات التنفيذ... الخ

هناك مراقبة أخرى تتم بعد مرور سنة من استلام المستفيد للسكن ، كما انه يتم خصم مبلغ مالي من

المقاولين في حالة وجود مشاكل تلقها المستفيد تتم عملية الصيانة بهذا المبلغ وفي حالة عدم وجود أي

مشاكل ترد هذه المبالغ للمقاولين.

### 3- العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي<sup>10</sup> :

#### 3-1- التأثيرات السياسية:

يعتبر السكن الاجتماعي الجماعي أحد تحديات الدول ومن العناصر التي تساهم في التوازن الاجتماعي.

حيث ينظر دائماً لسياسات وبرامج الإسكان في الدول النامية كأدوات لضمان استمرار النمو والعدالة

الاجتماعية، فالإسكان نشاط إقتصادي مهم يرتبط بشكل أساسي بالمتطلبات الاجتماعية للأسر

وخصوصاً ذوي الدخل المنخفض ، كما أن له تأثيراً قوياً في مستوى الجودة المعيشية التي تزيد كثيراً عن

مجرد توفير المأوى .

فامتلاك المسكن يعد أحد أهم أحلام الأسرة، كما يعتبر الرباط الاجتماعي الذي يربط الأسرة بالحي

وبكامل المجتمع ، وتبعاً لذلك فمن واجب كل دولة ضمان حصول مواطنيها على المسكن.

#### 3-2- العرض والطلب :

يؤثر الطلب المتزايد على المساكن في إتزان ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان، مما قد يؤثر في

مستوى جودة المعروض منها وبالتالي في العمر الافتراضي للمساكن، فالطلب على السكن خصوصاً

الاجتماعي الجماعي، خاضع لميكانيزمات جد معقدة متعلقة بالنمو الديمغرافي ، وبنية الشغل ، وتطور

مستوى الحياة .

10 - فايد البشير ، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة" دراسة تقييمية ونقدية " حالة مدينة بوسعادة ، رسالة ماجستير، 2009، ص52

في حين أن الحرص على قيم و تقاليد الحياة العائلية بدأت تندثر، حيث نلاحظ أكثر فأكثر الرغبة في الحياة بأسلوب أكثر حرية وأكثر إستقلالية عن إطار العائلة ، وأيضا الزواج فرغبة الزوجين الجديدين في الحصول على مسكن يحكم فيه بنفسه.

ولحسن الحظ ، على مستوى مخطط العرض الوضعية المحددة وكذا العجز الكبير الظاهر في الإحتياجات الإضافية التي تجاوزت الوتيرة السنوية لإنتاج السكن وتطور هذه الأخيرة، برغم الجهود المبذولة من الدولة ، كانت تصطدم دوما بالصعوبات الكبيرة سواء كانت ذو طبيعة عقارية، مالية أوقانونية، هذا ما أدى بالسلطات العمومية للبحث على السرعة والسهولة في إنجاز أشغال البناء .

### 3-3- المعايير التصميمية والكفاءة الاقتصادية

لكي يتوافق سعر المسكن مع المقدرة المالية للأسر، يجب أن يتوافق تصميم الوحدة السكنية مع المبادئ التي تعمل على خفض التكاليف، ويجب ضمن هذا الإطار أن تكون مساحة الوحدة وتوزيع عناصرها ذات فعالية وظيفية قصوى، وذات إنشاء سليم، وذات شكل معماري متقن، حيث يمكن تخفيض تكاليف الإنشاء من خلال الإبداع التصميمي والتقني، مع الإهتمام كذلك بتوفير المتانة وخفض تكاليف الصيانة ضمن الإعتبارات التصميمية.

فالتصميم المعماري يمثل حلقة الوصل بين مستوى الدخل وتكلفة إنشاء المسكن، ولكن من واقع الأمر نجد أن أنماط التصميم المعماري للوحدات السكنية الحديثة أصبحت لا تتماشى والمتطلبات الإجتماعية والإقتصادية للسكان، وكذا لا توفر له راحته المناخية حيث لن ترقى هذه التصميمات لتطلعات سكانها من حيث الكفاءة التصميمية والإقتصادية، وإمكانية قبول المجتمع لها.

### 3-4- الأوامر التقنية:

إنتاج حظيرة السكن الإجتماعي الجماعي سجلت ضمن القوانين والقواعد التقنية المنظمة للتصرف الإداري والتي تبحث أساسا عن الإقتصاد في إنجاز السكنات، وكذا ضمان الإستخدام العقلاني للمجال. ولكي نضمن أقل توحيد لنمط السكن، جاءت هذه الترسانة القانونية مهمة في تعريف شروط أي شيء كالرضى على البناء السكني، المحصور في أحد القواعد التي لها علاقة بالتموضع ، الربط بشبكة المياه

والصرف الصحي، تنظيم تموضع العمارات وكذلك الحجم والإرتفاع، وتوجيه العمارة والمجال الخارجي ومواد البناء ، وتوفير أكثر للشروط الصحية.

#### 4- إيجابيات وسلبيات السكن الجماعي:<sup>11</sup>

##### 4-1- إيجابيات السكن الجماعي :

يمكننا تلخيص الإيجابيات فيما يلي :

##### 4-1-1- انخفاض كلفة السكن:

تعتبر التكلفة الناقصة لهذا النوع من المباني المزية الأساسية، 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 السكن، بالإضافة لذلك فإنه لاسيما في المدن الضيقة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية، فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية.

##### 4-1-2- مدة البناء:

بالإضافة للمزية المتعلقة بتوفير السكن بأعداد معتبرة وفي حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد قصيرة.

##### 4-1-3- وفرة الفضاءات الخارجية:

من المزايا التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية ، ولكن هذه المزية قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات.

11 - دروازي عمار ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري،رسالة ماجستير،2010،ص8

**4-2-2- سلبيات السكن الجماعي:****4-2-1- التسيير والإدارة:**

إن مزية توفير السكن بشكل كبير في المباني الجماعية تقابلها صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يعد عيبا يمس بهذا النظام لاسيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها، وبالتالي تدهور العلاقة بين المالكين كذلك ، لاسيما في حالة توقف التجهيزات ومنها المصاعد .

**4-2-2- الجانب الأمني:**

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

**4-2-3- الكثافة السكانية:**

ارتفاع نسبة الكثافة السكانية، قد يؤثر على سلوك الفرد النفسي، والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة، حيث أن البناء العمودي يخلق في الشاب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا، وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات العالية كالإقامة في السجن، بالإضافة إلى ما يميز المجتمعات العربية وخاصة الجزائر كثرة الأبناء، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء مجرد أن الأبناء تشاجروا فيما بينهم .

**4-2-4- مدة حياة المباني:**

إن المباني الجماعية نظرا لكثافة السكان فيها، وبالإضافة إلى نقص الصيانة، قد تعاني من قصر مدة الإهلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء، لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيؤويه مدى حياته، وسينتقل إلى عقبه سنوات عدة، الشيء الذي يمكن أن نراه في المباني الفردية والتي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية وهي لا تستدعي

صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية، هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها المتوسطة ب 50 سنة .

#### 4-2-5- 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، والتلوث أنواع عديدة قد يكون ذلك جراء كثرة القمامات واجتماعها لمدة طويلة في مكانها، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض خاصة المتنقلة عن طريق الحيوانات والحشرات، وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا، ويتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيفة ومصانة بشكل جيد، أما التلوث السمعي فمظاهره متعددة تبدأ من الازدحام في الشوارع وأصوات السيارات والناس وكذلك الضجيج الذي يمكن أن يحدث في داخل المساكن، وهذا بالرغم من أن التشريع الذي

يحكم الضجيج، قد وضع احتياطات مسبقة لتفادي ذلك، حيث نص في مادته الثامنة على ما يلي " :  
تصمم البنايات ذات الإستعمال السكني أو المهني وتنجز اعتبارا لقدرت جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت" ..، أضيف إلى ذلك عدم مبالاة السكان في استعمال بعض الآلات التي تصدر ضجيجا في أي وقت كان حتى في الأوقات التي يمنع فيها ذلك.

**الخلاصة:**

- على الرغم من الجهود الهائلة التي بذلتها السلطات الجزائرية في مجال السكن منذ الاستقلال وتبني سياسات في هذا المجال، جاءت السياسة السكنية كحل سريع للمشاكل المطروحة والمتطلبات المتزايدة على السكن، وعلى الرغم من الأعداد الهائلة للمساكن التي أنجزت خلال الفترات الماضية، إلا أنها لم تلبي الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع واتسمت بما يلي:
- عدم وجود سياسة واضحة للتسيير والصيانة تحافظ على المساكن المنجزة و الأجزاء المشتركة التابعة لها.
  - عدم التماشي مع الاحتياجات الحقيقية للفئات المعنية بالسكن ومراعاة أنماط معيشتها .
  - غياب المشاركة الشعبية في معظم مشاريع الإسكان .
  - الافتقار الى نوعية المجالات الخارجية و الداخلية للمساكن.
  - التأثيرات السلبية على الحيات الإجتماعية .

# الفصل الثالث

## 1- تعريف الملكية المشتركة<sup>1</sup>

### يعرفها الفقهاء الفرنسيين بأنها:

" الملكية المشتركة يمكن تعريفها بأنها حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم والذي لا يكون لأي واحد منهم بصفة منفردة "

### التعريف القانوني:

تضمن القانون المدني بالقسم الخامس من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث بعنوان (( الملكية المشتركة في العقارات المبنية)) وبالتحديد في نص المادة 743 منه جاءت بـ:  
" الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة."

يظهر من خلال هاته المادة بأن المشرع الجزائري حاول تقديم تعريف للملكية المشتركة، لكنه في حقيقة الأمر لم يقدم إلا وصفا لها، بإعتبارها حالة قانونية يكون عليها العقار المبنى أو مجموع العقارات المبنية، ثم تطرق لتكييف حق الملكية على الأجزاء الخاصة، وتكييفه في الأجزاء المشتركة، إذ لم يعرف هاته الأجزاء بل اكتفى بتعدادها.

غير أنه وفي مراسيم تشريعية خاصة جاءت لاحقة للقانون المدني، فعلاوة على تناول لتحديد هاته الأجزاء فإنه تناول تعريفها وهي:

المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء .

ثم جاء التعديل بالمرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

1 - زيدان محمد، حق الإرتفاق في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، 2003، ص117

ونلاحظ أن هذا المرسوم كان يسمى الأجزاء الخاصة بالأجزاء المانعة وأصبحت تسمى بالخاصة بعد التعديل الواقع على المرسوم بمرسوم لاحق تحت رقم: 666/83 .

فإن تعريف الأجزاء المانعة في المادة 7 من المرسوم: 146/76 نصت على أن: "الأجزاء المانعة هي الأجزاء المملوكة بوجه التقسيم من طرف كل مالك شريك وتكون مخصصة لإستعماله فقط، أي الأماكن الداخلة في حصته مع جميع ملحقاتها "

وجاء المرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية .

ففي المادة 2 يعرف الأجزاء الخاصة بأنها: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له".

وإن تعريف هاته المادة لا يختلف عن المادة التي سبقتها، إلا في إعادة تسمية الأجزاء المانعة بالخاصة. بينما الأجزاء المشتركة فتم تعريفها بالمادة 10 من المرسوم 146/76 بما يلي: "إن الأجزاء المشتركة هي التي تكون مملوكة بالشيوع لمجموعة المالكين الشركاء ولكل منهم بالنسبة للنصيب المتعلق بكل حصة والتي تكون مخصصة لإستعمال أو لإنتفاع جميع المالكين الشركاء أو عدة شركاء منهم".

ولم يختلف التعريف كثيرا في المرسوم 666/83 ، إذ نصت المادة 5 منه على: "إن الأجزاء المشتركة هي التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لإستعمال أو لإنتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم..".

ويضاف إلى ذلك أنه من خلال المرسوم 146/76 وبالمادة 2 ، إعتبر المشرع نظام الملكية المشتركة بمثابة الملكية الجماعية.

ومن خلال التطرق لكلا التعريفين الفقهي والقانوني نحاول أن نعطي تعريفا جامعا لنظام الملكية المشتركة المتمثل في:

" الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، وتكون الملكية لجماعة من الجماعات، إذ يملكها الشخص المعنوي، وذلك من خلال مساهمة كل شريك فيها بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز كل واحد منهم على تحقيقه منفردا، فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين وتسمى في الإصطلاح **Propriété Collective** ".

## 2 - 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:

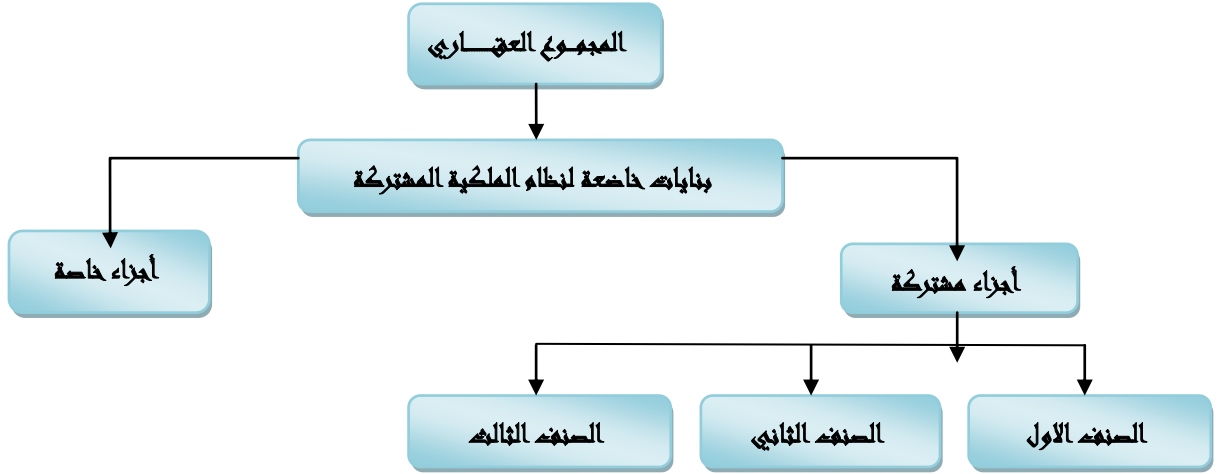
- 1- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى مملوك لشخص واحد.
- 2- الملكية المشتركة تحتوي أجزاء خاصة بكل فرد، بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.
- 3- الأجزاء المشتركة 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 58/75 .
- 4- 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 الخاصة.
- 5- المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفق القواعد 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 .

## 3- مشتملات الملكية المشتركة :

من خلال تطرقنا لتعريف الملكية العقارية المشتركة ومعرفتنا لخصائصها وجدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة

لكل مالك تتمثل في الأجزاء المانعة التي له هو وحده الحق في التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين وفيما يلي نحدد كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة :

الشكل رقم (7): يبين مشتملات الملكية المشتركة



### 3-1- الأجزاء الخاصة

لقد قام المشرع بتحديد الأجزاء الخاصة بداية وفق نص المادة 03 من المرسوم 666/83 وكذا المادة 744 من القانون المدني وقد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر وعرفها بنص المادة 02 من المرسوم المذكور على أنها هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له. و هي كالتالي :

- 1 /البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة.
- 2 /سقوف البيوت، أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقوالب الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تحمل بها.
- 3 /الجدران الداخلية بأبوابها.
- 4 /الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة، ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات، وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
- 5 /الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.

- 6/ الأنايب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- 7/ الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- 8/ التجهيزات الصحية لبيوت الإستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- 9/ تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- 10/ التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
- 11/ الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- 12/ كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرايا، والطلاء والخشبيات والصناديق.
- 13/ وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لا غير تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين والحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية.

### 3-2- تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها

الأجزاء التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم، والأجزاء مقسمة حسب الحالات إلى ثلاثة أصناف:

#### 3-2-1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له ولاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة.

الساحات وطرق المرور. شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنايب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية. مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها.

المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها والمستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع المباني.

### 3-2-2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:

الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف. أو الحائط الفاصل والجدران الضخمة للأرضيات (السقائف، العوارض، الروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها، وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات، والأطر المزججة ومغالق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص. المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة، والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج، وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

المدخن ومجاري التهوية ورؤوس المدخن والصناديق السردابية، ومجاري الدخان، وأنابيب تهوية المطابخ القنويات والأنابيب وفتحات متاعب المواسير، وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار، والسرداب وقنويات تفرغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها. قنويات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري، ومآخذ الهواء والقنويات الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء(عدا أجزاء هذه الأنابيب والقنويات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم). سرداب هذه القنويات المبنية.

التفريعات الثانوية المؤدية إلى العمارة المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء . جميع الأجهزة والمكائن وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة.

### 3-2-3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارا .

### 4- حقوق الشركاء في الملكية و واجباتهم في إستعمال أجزاء العمارة :

إن الملاك المشتركين في العمارة غير أحرار في استعمال الأجزاء المشتركة للعمارة بحيث أن كل شريك في الملك مسؤول حيال كل إستعمال سواء للملكية الخاصة او المشتركة لذلك سنحاول في هذا المحور أهم الحقوق و الواجبات في إستعمال الأجزاء الخاصة و المشتركة في العمارة :

#### 4-1- حقوق الشركاء في الملكية و واجباتهم في إستعمال الأجزاء الخاصة للعمارة :

لقد تم النص على ذلك في المادة 11 من المرسوم 666/83 حيث جاء فيها:"لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها و أن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى وأن لا يمس بوجهة العمارة، وألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض العمارة للخطر...".

#### 4-1-1- القيود القانونية في استعمال الأجزاء الخاصة:

يحق لكل شريك في الملك ان يستعمل الاجزاء الخاصة التي يملكها و ان ينتفع بها كما يبدو له شريطة أن لا يضر بحقوق الشركاء الاخرين في الملك

التعديل : يمكنه ، تحت مسؤوليته و في حدود القوانين و التنظيمات ان يعدل - كما يبدو له - الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها . غير انه يجب عليه ، في حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين الحجرات ، ان ينجز هذه الاشغال تحت مراقبة رجل مهنة . ويجب عليه ان يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة العمارة ، و سيكون مسؤولا عن كل ما يمكن ان يترتب على هذه الاشغال من حالات تدهور . ويجب الا ينجر عن هذه التعديلات ابدأ أي زياد في اعباء الجيران إلا بموافقة منهم

يحق لكل شريك في الملك أن يثبت على باب شقته او محله لوحة مبينة لإسمه و مهنته غير انه لا يجوز إستعمال أي لافتة او إعلان او ترويح على واجهة البناية .

يقع على عاتق الملاك الشركاء في العمارة التي تحتوي على محلات تجارية إستعمالها من أجل بيع أو تخزين مواد خطيرة من شأنها الانفجار أو الحريق أو من شأنها أن يصدر منها ضوضاء أو روائح تضايق سكان العمارة . كما لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تستعمل تلك المحلات المعدة للأنشطة تجارية محلات للسكن .

يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير الهدوء في العمارة سواء بفعلهم او من زوارهم ، إذ يجب أن لا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية و ألا يسمحوا بذلك و ألا يقوموا بأي عمل من شأنه أن يضر بمتانة العمارة أو يزعج جيرانه بالصخب و الرائحة أو بأي ضرر آخر ، كما يجوز للشركاء في الملكية إقامة أي محرك بإستثناء المحركات الصامتة بشرط ان تكون مجهزة بنظام يقاوم التشويش لإستقبال الحصص الإذاعية و المتلفزة كما يمنع على كل شريك في الملك ان يصدر ضوضاء في الليل و لو كان ذلك داخل المحل المخصص له .

يقع على عاتق الشركاء في الملك عدم حيازتهم لحيوانات خطيرة من شأنها أن تسبب خطرا على حياة السكان .

عدم نشر الثياب على الشرفات و النوافذ و لا يجوز نفص الزرابي او هزها إلا وفقا لتنظيمات الشرطة العمرانية ، كما لا يجوز و ضع أي شيء على حافة النوافذ و الشرفات و المقصورات دون تثبيته لتفادي سقوطه ، و يجب أن لا يتسبب سقي الزهريات و غيرها من أحواض النباتات من أحواض النباتات من تشويبه المظهر الخارجي للعمارة أو إزعاج المارة أو الجيران .

يجب صيانة أبواب مداخل الشقق و النوافذ و ألواحها الخارجية و يجب على المالك المشترك في العمارة أن يقيها في حالة جيدة ، كما يجب على كل مالك تنقية جهاز التسخين و قنوات الدخان و الآلات التي تخدمها .

يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية تنقية الأجزاء المشتركة و الجدران الفاصلة او الأشغال التي يتم القيام بها فيها و عليه يجب ان يفتحو محلاتهم عند حاجة المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال و الإشراف عليها كون ان تنفيذ أي تنظيم يخص نظافة المدينة و الامن واجب على الجميع و كذلك الامر على العموم بالنسبة لكل إرتفاق حفظا على العمارة و تحقيقا للمصلحة العامة المشتركة .

إن كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها هو او إهماله او تكون بفعل شخص او ملك او حيوان هو المسؤول عنه قانونا .

كما ان كل شريك لا يشغل بنفسه محلاته يبقى هو المسؤول شخصيا عن تنفيذ هذا التنظيم من قبل الذين يشغلون المحلات ، كما يلتزم كل شريك أن يقوم بالتأمين على الاخطار .

#### 4-1-2- القيود الاتفاقية

بالإضافة للقيود التي اقرها القانون فيما يخص استعمال الأجزاء الخاصة يمكن أن توجد قيود تحد من استعمالها، لاسيما في النظام الداخلي للملكية المشتركة، وقد تتمثل هذه القيود في عدم السماح مثلا في تربية الحيوانات المنزلية واستعمال بعض الآلات في أوقات معينة وتصبح نافذة طالما تم الاتفاق عليها من طرف جماعة الشركاء شرط أن لا تمثل تعسفا في استعمال الحق، ولا يمكنها أن تفرض على الشريك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به، كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة ولا كفيات الانتفاع بهذه الأجزاء فمثلا

منع المالك من إيجار شقته يعتبر تعسفا في استعمال الحق، ولو تم بإجماع الشركاء، أما وضع شرط عدم إيجار بيته لشباب عزاب فيكون شرطا مقبولا.

#### 4-2- حقوق الشركاء في الملكية و واجباتهم في استعمال الأجزاء المشتركة للعمارة :

ويمكن تلخيصها فيما يلي :

#### 4-2-1- استعمال الأجزاء المشتركة

لقد تم التطرق لاستعمال الأجزاء المشتركة في القانون المدني بالموازاة مع الأجزاء الخاصة وذلك بنص المادة 749 تحت عنوان حقوق وواجبات الشركاء في الملكية، أما المرسوم 666/83 فقد أفرد القسم الثالث من الباب الثاني المعنون بحقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم لاستعمال الأجزاء المشتركة بنص المادة 12 والتي جاء فيها "يمكن كل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء و المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف ولا يترك أي شيء لمدة ما"، أما نص المادة 13 من نفس المرسوم فجاء فيها " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء، إلا بموافقة الشركاء الآخرين."

بعد استقراء هذه المواد نجد أنها وضعت قيودا قانونية عامة تتمثل على الخصوص في النقاط التالية:

أ/ أن يكون استعمال الجزء المشترك في حدود الانتفاع بالجزء المفرز.

ب/ تستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، وذلك بحسب طبيعتها أو بحسب تخصيصها وفق اتفاق الملاك.

ج/ استعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك يجب أن لا يؤدي إلى عرقلة استعمال الآخرين لها.

د/ عدم إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء الآخرين وتطبيقا لما سبق فإن المالك الشريك يستعمل مدخل العمارة للدخول والمصاعد

والسلام للصعود، وله أن يستعمل موقف السيارات لإيقاف سيارته وكذلك سطح العمارة لتثبيت هوائي البث التلفزيوني ونشر الملابس في السطح إذا كان هناك مكان مخصص لذلك للمالك الشريك استعمال الأجزاء المشتركة وفق ما أعدت له بحسب صيغتها أو ما أعدت له وفق ما اتفق عليه الشركاء ولو لم يؤدي ذلك إلى الضرر بالملاك الآخرين وبالتالي لا يجوز له نشر الثياب على السلام والجلوس ولو أمام الشقة أو المدخل ووضع الأثاث أو أي شيء تحت السلام بالنسبة للقاطنين في الطابق السفلي، وكذلك تخصيص جزء من الأرض المحيطة بالشقة كبستان، وبالنسبة لسكان الطابق العلوي فليس لهم الحق في الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل استعمال الملاك الآخرين، واستعماله في نقل أي شيء يفوق الوزن المسموح به، كما لا يمكنه الاستئثار بالسطح بالرغم من أنه فوق مسكنه مباشرة بأن يحتفظ بالمفتاح بحيث لا يمكن الآخرين من أن يستعملوه استعمالاً مماثلاً كما لا يجوز للمالك الشريك أن يترك سيارته أمام باب العمارة أو بقرب العمارة في غير المكان المخصص لذلك مما قد يعيق دخول وخروج السكان، وقد تمثل في بعض الأحيان تهديد أمني في حالة تسبب حريق مما يعيق وصول سيارات الحماية المدنية، وفي كل الحالات فإن استعمال الأجزاء المشتركة يعتبر من البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة الذي يتكفل بذلك.

#### 4-2-2- استغلال الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>

لا يمكن للمالك الشريك أو لمجموعة من الملاك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها فلا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذا الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور استغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة، فكما رأينا سابقاً فإن للمالك الشريك أن يستغل الأجزاء المشتركة بمعية الأجزاء الخاصة فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استعمال الأجزاء المشتركة، ولذلك جاء نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 69/94 بأنه إذا كانت بناية خاضعة لنظام الملكية المشتركة فإن المستأجر ملزم باحترام قواعدها وعلى المؤجر تقديم نظام الملكية المشتركة على شكل وثيقة ملحقة بالعقد، وهذا لكي تكون العلاقة بين جمعية الشركاء والمستأجر الشيء الذي يجعل منه شاغلاً تطبق عليه أحكام نظام الملكية، ويفهم من هنا

2 - دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، 2010، ص 46

أنه في حال عدم اطلاعه على هذا النظام فإنه غير ملزم به مما قد يخلق نوعا من اللامبالاة وبالتالي يخلق منازعات بين المستأجر وجمعية الشركاء.

فوجود شرط احترام نظام الملكية المشتركة في عقد الإيجار يعد من قبيل الشروط الفاسخة لأن عدم احترام النظام المطبق على الملكية يؤدي بالضرورة إلى فسخ العقد بين المؤجر والمستأجر وقد يكون الفسخ تلقائيا بدون اللجوء للعدالة في حالة توثيق العقد وإمهاره بالصيغة التنفيذية ، مما يسهل على المؤجر فسخ العقد وطرده المستأجر إذا لم يحترم هذا الأخير نظام الملكية المشتركة تفاديا للدخول في مشاكل مع جمعية الشركاء. أما الاستغلال الجماعي لاسيما باتفاق كل الملاك المشتركين إذا لم يتنافى مع تشريعات أخرى فإنه مسموح به ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك المشتركين إيجار سطح العمارة لتركيب هوائيات خاصة بالهواتف مثلا وواجهة العمارة لتركيب لوحة إشهارية على أن تودع الأموال المحصلة من ذلك في صندوق خاص لاستعمالها في صيانة الأجزاء المشتركة كون هذا الاستغلال لا يمثل عائقا للشركاء في استعمال الأجزاء المشتركة، أما إذا أدى استغلال الأجزاء المشتركة إلى إعادة استعمالها من طرف المالكين فإن ذلك غير ممكن فإيجار المصعد غير ممكن وكذا إيجار المساحات الخضراء لاستعمالها كمشاتل كذلك لا يسمح به، وإيجار المواقف المخصصة للسيارات، لأن كل هذه الأفعال تؤثر على الاستعمال الجماعي أو الفردي.

#### 4-2-3- التصرف في الأجزاء المشتركة:

التصرف قد يكون قانونيا يتمثل في نقل الملكية، وقد يكون ماديا يتمثل في تغيير الشيء المملوك.

#### أ- التصرف القانوني:

لقد نصت المادة 747 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة"  
ونصت كذلك المادة 9 من المرسوم 666/83 في الفقرة الثانية على ما يلي ".....ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني، لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد".

## ب- التعديل في الأجزاء المشتركة:

لم ينص المشرع صراحة على منع التعديل في الأجزاء الشركة بل ترك ذلك لموافقة الشركاء في الملك فقد نصت المادة 13 من المرسوم 666/83 التي نصت على ما يلي " : لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات وتوزيع المياه والغاز والكهرباء إلا بموافقة الشركاء الآخرين." بالإضافة إلى ذلك نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية حيث جاء في نص المادة 745 الفقرة 09 على ".....وتعد حقوقا بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي:

حق تلبية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.

الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة .

والسؤال الذي يطرح نفسه هنا هل تكون موافقة الشركاء هنا بإجماعهم أو بأغلبيتهم؟.

عند تفحص المرسوم 666/83 نجد أنه سمح بتعديل الأجزاء المشتركة وفق موافقة الشركاء حيث يكون

ذلك بتوفر نصاب معين حدده فيما يلي:

-موافقة الشركاء يجب أن تكون بأغلبية ثلثي أعضاء الحاضرين أو الممثلين على جميع أشغال التحسين مثل

تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، وإدخال عناصر جديدة، وتعديل محلات ذات

استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له

حسب نص المادة 13، حيث يمكن تصنيف ذلك على أنه تعديل جزئي في الأجزاء المشتركة المقصود منه

مساعدة الملاك الشركاء على التمتع الحسن بملكيتهم لاسيما في التجهيزات التي قد تصبح غير مجدية أو

قديمة مما قد يعيق الانتفاع بالأجزاء الخاصة كالتعديل الذي يمس القنوات مثلا فتغيير حجم قناة صرف المياه

ونوعها بالشكل الذي يجعلها أكثر ملاءمة شيء مقبول وكذا مطلوب.

أما فيما يتعلق بتعديل الأجزاء المشتركة وفق ما أقره القانون المدني فيما يخص الحقوق التبعية فإن المشرع في

نص المادة 30 من المرسوم 666/83 أقر بأن يكون ذلك بإجماع الشركاء في الملك : "تصادق بإجماع

أعضاء جمعية الشركاء في الملك المقرارات التي تتضمن ما يأتي:

تشديد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.  
 إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يستغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب.  
 وهنا نجد أن المشرع عندما تعلق الأمر بإضافة أجزاء أخرى على الأجزاء المشتركة كان المطلوب موافقة كل الملاك الشركاء لاسيما وأنه بتشديد بنايات جديدة ينقص ذلك من الأجزاء المشتركة وبالتالي الانتفاع بالبناء سيكون في ساحة من الساحات التابعة فقد يكون ملعباً أو موقفاً أو مساحة خضراء .  
 بالإضافة إلى أنه قد اشترط المشرع قبول ساكني الطابق العلوي، بالإضافة إلى الإجماع في حالة تقرير تعلية البناء لإضافة أجزاء أخرى، فالإنقاص من الانتفاع بالأجزاء المشتركة كالسطح لا يطرح هنا أي مشكل لأن إضافة طابق أو أكثر سيكون بالضرورة فوقهم سطح، أما اشتراط المشرع قبول سكان الطابق العلوي فليس له ضرورة لأن الإجماع هنا يتوجب قبولهم صراحة.

#### 5- الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة :

تم تقسيم هذه الأعباء كما يلي :

#### 5-1- أعباء الصنف الأول :

وتتمثل هذه الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أو لا وتشمل خاصة:

أ-الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لسير إدارة العمارة وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بهم كالتكاليف المتعلقة بالضمان الاجتماعي للأجراء والضرائب التي يتحملها المستخدم

ب-المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء والكهرباء والغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة فالاستهلاكات هنا تكون تلك المخصصة للأجزاء المشتركة، فالماء يستعمل مثلاً في سقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة أما الكهرباء فتتعلق بإنارة الأجزاء المشتركة داخل وخارج العمارة وكذا لتشغيل المصاعد والمضخات الموضوعة

لتوزيع الماء، أما الغاز والذي لم يتم التطرق له بنص المادة فهو الذي يستعمل في آلات التسخين الجماعي أو ما يسمى بالتسخين المركزي

ج - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام وأقفاسها وسطوحها.

د - مصاريف صيانة المصاعد والقوة المحركة لها، ونفقات صيانتها (تشحيم وصيانة البكرات والحبال) ومصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه .

هـ - نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة الإنارة للمداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء المشتركة استعمالها.

و - دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة .

## 5-2- أعباء الصنف الثاني :

يتحمل هذا الصنف الأخير من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم، وتم ذكرها كذلك على سبيل المثال حيث جاءت المادة بالصيغة الآتية: " وتشمل خاصة ما يلي:

أ - نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة مستثنية من ذلك الإصلاحات الصغيرة

المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات ، حيث أن النفقات الأخيرة يتكفل بها كل مالك أو

شاغل لأنها إصلاحات تمس الأجزاء الخاصة وتدخل كذلك في أعباء الصنف الثاني نفقات ترميم السقف

الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء التي لا

تدخل في الأجزاء المخصصة لاستعمالها الخاص، بالإضافة كذلك لأنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار

والمياه المستعملة وميازيب تفريغ الأقدار وكذا صيانة بوابات الدخول والأبهاء والسلام وأقفاس السلام

والمساح وجميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها.

ب - أعباء وأشغال الترميمات لتفريغ المياه التي تملأ القنوات في حالة عدم إمكان تحديد أسبابها بدقة، وهذا

لأنه إذا حددت أسبابها وكانت بسبب أحد الملاك فإن هذا الأخير يصبح هو المسؤول عن ذلك وبالتالي

يتحتم عليه دفع هذه الأعباء لوحده أما إذا كان سببها أكثر من مالك فيصبحون كلهم مسؤولين

بالتضامن على النفقات.

- ج - نفقات تبيض الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على الرغم من أن هذه الأشياء ملك خاص
- د - نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات العمارة.

## 6- التمويل و طرق تحصيل الأعباء :

إن طبيعة الملكية المشتركة التي تجعل منها حالة دائمة تفترض وجود ميزانية سنوية للمحافظة عليها تمول هذه الأخيرة من طرف المالكين و/أو الشاغلين وفق المخطط السنوي للصيانة الموضوع من طرف الجمعية العامة، بالإضافة إلى الدفعات الواجبة لتغطية الأعباء من الصنف الأول، هذه الأخيرة التي يمكن أن تكون شهرية أو فصلية أو حتى سداسية وهذا حسب الاتفاق، قد تظهر ضرورة ملحة للقيام بأشغال عاجلة وفيما يلي تفصيل ما سبق:

### 6-1- المخطط السنوي للصيانة:

يتم في بداية كل سنة مالية إنشاء مخطط سنوي للصيانة تحدد فيه الأشغال الواجب القيام بها من طرف الجمعية العامة وتوضع هذه المبالغ في صندوق للأموال المتداولة حيث يتوجب على كل شريك في الملك أن يدفع % 40 من مبلغ مساهمته كما تقضي المادة 53 من المرسوم 666/83 و يجب على المتصرف أن يقبض الرصيد في الآجال التي تحددها الجمعية ويودعه في صندوقه حسب المادة- 54 المرسوم 666/83

### 6-2- أشغال الصيانة العامة:

قد تظهر ضرورة ملحة للقيام بأشغال عاجلة لم تكن ضمن المخطط السنوي للصيانة في هذه الحالة يكون على المتصرف استدعاء الجمعية العامة إلى اجتماع استثنائي أين يتم التداول على توفير أرصدة جديدة تساوي على الأقل 3/1 المبلغ المقدر للقيام بهذا العمل حسب نص المادة 55 فقرة 2 من المرسوم 666/83 ، ويكون هنا النصاب المطلوب للمصادقة على قرارات الجمعية العامة هو الأغلبية البسيطة وفق 28 من المرسوم 666/83 ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن الجمعية العامة تحدد الآجال المطلوبة لدفع المبالغ سواء تعلق الأمر بالميزانية التقديرية المصادق عليها في بداية السنة أو بتوفير الأرصدة اللازمة للقيام بأشغال

الصيانة العاجلة، فكما ذكرنا سابقا إذا تعلق الأمر بالأموال العادية التي تدخل في الميزانية التقديرية تكون الأرصدة مقسمة سنويا.

أما الباقي فيمكن للجمعية تقسيمه إلى فترات دورية وفيما يخص قيمة  $3/2$  المتبقية من الأرصدة التي طلبت من المالكين لمواجهة أشغال الصيانة المستعجلة فإنهم مطالبون بها مباشرة بعد انتهاء الأشغال وتصبح ديونا واجبة الأداء، فعند الامتناع تنص المادة 58 من المرسوم 666/86 على أنه إذا لم يتم تكملة الأرصدة من طرف أحد الملاك فإن الأموال الواجبة عليه قد تمون من طرف الميزانية التقديرية السنوية، ودليلنا في ذلك يتمثل في أن المشرع ذكر في نص المادة 58 ما يلي: "... ولاسيما عدم دفع قسطه من الأعباء بموجب أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة ... وإذا لم يقيم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه بعد ثلاثة أشهر ..."، فالأشغال الطارئة التي أنجزت ومن خلالها ترك للمدين مهلة ثلاثة أشهر دليل على أن المبالغ المستحقة يمكن تسديدها من الميزانية السنوية خاصة وأن هذه الأشغال سيقوم بها في معظم الحالات مقاولات مختصة لا يمكن أن تنتظر مهلة ثلاثة أشهر لاستيفاء حقوقها.

### 6-3- التحصيل الجبري للأعباء:

لقد نص المشرع على إمكانية اللجوء إلى طريق التحصيل الجبري سواء المباشرة أو غير المباشرة لكل الأعباء وقد حددت الإجراءات المناسبة لكل نوع من أنواع الأعباء وسنعرض ذلك في ما يلي:

\*تحصيل أعباء الصنف الأول والثاني: لقد أقرت المادة 56 من المرسوم 666/83 أنه يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى التحصيل الجبري في حالة عدم تسديد أحد الشاغلين أو المالكين للمبالغ المترتبة عليه بموجب الصنف الأول من الأعباء أو عدم دفع القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات التي يفرضها الصنف الثاني من الأعباء.

فيما يخص الأعباء المتعلقة بالصنف الأول أقر المشرع أنه بعد إنذارين مصحوبين بإشعار بالاستلام موجهين خلال الشهر الموالي للأجل المضروب من طرف المتصرف وبقي ذلك بدون جدوى فعلى هذا الأخير الطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي توجد بها العمارة إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية ولاسيما:

-محضر الجمعية العامة الذي يقر فيه قيمة الأعباء.

-نسختان من الإنذارين.

وينفذ الأمر طبقا للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب.

أما فيما يخص الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني فإن المشرع لم يتطرق لها بنص المادة 57 والسؤال الذي يطرح

نفسه هل يتم تحصيل أعباء الصنف الثاني بنفس الطريقة أي بطريق الإجراء المتعلق بتحصيل الضرائب؟

وعند استقراء نص المادة 58 من المرسوم 666/86 نجدها كما أشرنا قبل ذلك تتعلق بالأقساط المتعلقة

بالأشغال المنجزة في الأجزاء المشتركة التي كانت قد صادقت عليها الجمعية العامة وفق توصياتها، وفي رأينا

أن المشرع كان يقصد هنا كلا من الأشغال الطارئة وكذا الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني لاسيما وأن هذه

الأخيرة يلتزم بها المالكون فقط، وكان على المشرع ذكرها صراحة وليس ضمنا حيث يتبين من نص المادة

55 من المرسوم 666/86 أن الميزانية التقديرية السنوية تصادق عليها الجمعية العامة والتي تصدر على

الشكل توصيات هذا من جهة ومن جهة أخرى نرى بأن الدليل الثاني على أن المشرع يقصد بأعباء

الصنف الثاني بالإضافة إلى الإشغال الطارئة أنه في كلتا الحالتين إذا لم يتم بتسديدها المالكون يكون

الإجراء المقابل هو الرهن القانوني، هذا الأخير لا يمس إلا المالك الذي لم يف بالتزاماته وفي رأينا أن هذا

الحكم منطقي حيث أن أعباء الصنف الأول قد تمس الشاغلين، فلا يمكن تطبيق الرهن القانوني الذي لا

يمس إلا المالكين من جهة وأن أعباء الصنف الأول نظرا لأنها مبالغ قليلة نوعا ما مقارنة بأعباء الصنف

الثاني فتمثل مبالغ يجب دفعها دوريا لكي لا تتوقف المبالغ المتعلقة الصيانة خاصة وأن جزء منها يمثل رواتب

العمال، أضف إلى ذلك أن إجراءات التحصيل الضريبي إجراءات سهلة وغير معقدة لا يتدخل فيها

القضاء.

وكذلك نشير هنا أن هذه المبالغ لا يترتب عليها الحجز إلا بعد مرور 3 أشهر من إنجاز هذه الأشغال، أي

أن الحجز لا يكون إلا بعد إتمام الأشغال على عكس الأعباء المتعلقة بالصنف الأول والتي تتم بعد مرور

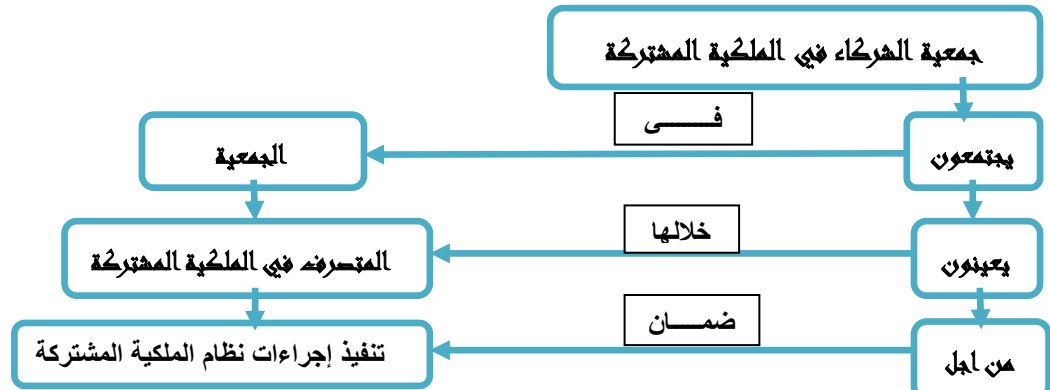
شهر من استحقاقها وقد يكون ذلك مسبقا كأن يصدر عن الجمعية توصية بتسديد مبالغ الصنف الأول

كل ثلاثة أشهر من السنة ويكون ذلك في بداية الفصل أي بشكل مسبق حيث أن التحصيل سيكون قبل شهرين من إستحقاق هذه المبالغ وهو شيء منطقي نظرا لضرورتها في عمليات الإدارة والتسيير اليومي.

## 7- الأشخاص المؤهلون لتسيير الملكية المشتركة :

إن الحالة التي تخلقها الملكية المشتركة والمتمثلة في وجود جماعة من الشركاء تستوجب وجود أشخاص يقومون مقام الملاك بإدارة الملكية المشتركة.

شكل رقم (8) بين تسيير الأجزاء المشتركة



المصدر: دحدوح جمال. مداخل في ملتقى حول التسيير العقاري 2008

## 7-1- جمعية الشركاء في الملكية المشتركة :

لقد تم النص في القانون المدني وفق المادة 756 مكرر 2 على ما يلي: "تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية 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 و تسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته"، أما المادة 15 فقد نصت على ما يلي: "تشكل جماعة الشركاء في الملاك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية"

وجاء في المادة 16 منه ما يلي: "تمثل صلاحية الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجهزتها المشتركة وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الشاغلين، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، ويمكنها التقاضي بالاشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على

الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها".

### 7-1-1- الانضمام للجمعية :

إن المشرع الجزائري لم يترك أمر تشكيل الجمعية للمالكين أنفسهم بل اعتبر الجمعية متشكلة بقوة القانون حيث حذا حدو المشرع الفرنسي في ذلك وكذا المشرع اللبناني .

عند تفحص المواد المذكورة سابقا والمتعلقة بتكوين الجمعية فإن تشكيلها يكون مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله ويظهر ذلك من دور الجمعية حيث يركز أساسا على العمارة، كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية فإنها تكون على الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة، هذه الأخيرة لا وجود لها إلا بوجود الأجزاء الخاصة، ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لَنص على ذلك صراحة فهناك جمعيات تؤسس مثلا مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية التي تكون صلاحيتها توفر سكن لأعضائها وهي شركة مدنية لها كل الصلاحيات الخاصة بالشركات المدنية ولها المصادقة على نظام الملكية المشتركة قبل تخصيص المساكن وهو ما يوحي بأنه يمكن أن تستمر الشركة المدنية المؤسسة بأجهزتها المتمثلة في الجمعية العامة ومجلس التسيير، هذا الأخير المنوط به إعداد نظام الملكية المشتركة وفق نص المادة 57 من الأمر 92/76 لاستمرار في القيام بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة وفي حالة التعاونيات العقارية يمكن أن يكون الغرض من تكوين الإتحاد الحصول على بناء لأعضائه ثم يكمل عمله بعد إتمام البناء ويصبح بعد ذلك مكلفا بالإدارة و التسيير .

### 7-1-2- مهام وصلاحيات الجمعية :

ويمكن تلخيص المهام الموكلة للجمعية و اهم الصلاحيات الممنوحة لها بموجب القانون في النقاط التالية :

#### أولا : مهام الجمعية :

"... تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة".

مما سبق يتبين لنا أن المهمة الأساسية للجمعية هي إدارة العقار والمحافظة عليه بصفة عامة، أي أنها مكلفة بالحفاظ على العقار بجزأيه الخاص والمشارك بالإضافة إلى مهمتها في تسيير الأجزاء المشتركة وهو في حقيقة

الأمر الدور الأساسي لأن إدارة العقار في جانبه الخاص يعتبر من صلاحيات ومسؤوليات كل مالك على حدى 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 بيته المادة 16 من المرسوم 666/83 والتي نصت على أنه "تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة."

الملاحظ هنا أن نص هذه المادة الأخيرة حصر دور الجمعية في عمارة واحدة بالرغم من أنه قد يكون تكوين الجمعية من مجموع من المالكين اللذين يسكنون عدة عمارات أي مجموع عقاري، وهو الشيء الذي تنص عليه المادة 14 من المرسوم 666/83 والذي جاء فيها: "تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته"، وقد جاءت المادة الأخيرة هذه بالمهام التي تناط بالجمعية والمتمثلة في إدارة المجموع العقاري أو أكثر وإدارة المجموع العقاري الذي قد يتألف من عمارة أو أكثر.

### ثانيا : صلاحيات الجمعية:

إن مهام الجمعية العامة والمتمثلة في تسيير إدارة الأجزاء المتمثلة في تسيير الأجزاء المشتركة تجعل من الضروري أن تتمتع بصلاحيات تساعد في القيام بهذه المهام على أحسن وجه، ومن ضمن الصلاحيات التي تتمتع بها الجمعية كشخص مدني حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها حتى ولو كان ذلك ضد أحد المنتمين لها بقوة القانون سواء مالكين أو شاغلين، وهي كذلك مؤهلة لأن تقاضي بالإشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد ممارسة صلاحياتها في الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري، وللقيام بهذا الدور على أحسن وجه فإنها مخلولة لاتخاذ التدابير التي تراها ضرورية لإتمام مهمتها.

### ثالثا : تسيير شؤون الجمعية العامة:

إن الأعمال الموكلة للجمعية العامة والمتمثلة في إدارة الأجزاء المشتركة تكتسي أهمية بالغة مما استوجب على المشرع وضع كل الترتيبات الضرورية لانعقادها بداية بأخذ القرارات وتطبيقها نهاية وهنا سنفصل في هذه المراحل بالشكل التالي:

**7-1-3- انعقاد الجمعية العامة:**

حسب المادة 19 من المرسوم 666/83 فإن القانون أكد أن "تتعقد الجمعية وجوبا مرة في السنة على الأقل ، خلال الشهور الثلاثة الموالية لإنتهاء السنة الموالية . و يمكن إستدعائها للإنعقاد كلما كان ذلك ضروريا " .

**7-1-4- صلاحية استدعاء الجمعية :**

أقرت المادة 20 من المرسوم 666/83 بأن استدعاء الجمعية يكون عادة من المتصرف وبمبادرة منه بالنسبة للحالات العادية، كما يتعين عليه استدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 01/763 من القانون المدني .

**7-1-5- طريقة الاستدعاء:**

يتم استدعاء الملاك و/أو الشاغلين إما برسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في السجل الخاص بالاستدعاءات نص المادة 02/20 من المرسوم 666/83 . هذا الإجراء الأخير يعتبر عمليا أكثر من الأول حيث أن ضمان تسلم الاستدعاء يكون بطريقة مباشرة أحسن بالإضافة إلى ربح الوقت لأن المتصرف يستطيع عكس ساعي البريد أن يتصل بالملاك ليلا ونهارا وهو يعرف المساكن، أضف إلى ذلك فإن الاستدعاء المباشر يجعل المالك أحرص نوعا ما في حضور الاجتماع من استقباله عن طريق البريد ومن الممكن نسيانه إضافة إلى أنه يكون للمتصرف حيز من الوقت لمناقشة بعض الأمور المتعلقة بجدول الأعمال بشكل مباشر مع الملاك هذا لرفع كل لبس قد يحدث عند قراءة جدول الأعمال، وبالتالي يكون التحضير الجيد لكل عضو من أعضاء الجمعية لمناقشة كل نقاط جدول الأعمال.

**7-1-6- الشروط الشكلية للاستدعاء:**

لقد نظم المشرع الشروط الواجب توفرها في الاستدعاء وهذا لكي لا يترك المجال للمتصرف في ذلك بحيث يشترط في الاستدعاء أن يبين مكان انعقاد الاجتماع بالإضافة إلى تاريخه وساعته، والملاحظ هنا أن مكان انعقاد الجمعية يجب إظهاره بشكل واضح لاسيما إذا كانت الجمعية لا تملك مقرا دائما لها وهو الحال في

معظم الأوقات، لذلك فإن الجمعية قد تجتمع في بيت أحد الملاك إذا كان عدد الأعضاء ليس كثيرا. أما إذا كان عددهم كثير نوعا ما فإن الحل العملي في هذه الحالة القيام بكراء قاعة لذلك قد تكون قاعة محاضرات أو قاعة سينما وقد تتبع ملكيتها للقطاع العام أو الخاص على أن المصاريف المترتبة على ذلك تقع على أعضاء الجمعية وتقسّم عليهم بالتساوي وفق أعباء الصنف الأول لأنه تقع ضمن الأعمال المرتبطة بالتسيير العادي وهذا بالرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على هذه الحالة وقد كان استنتاجنا على أن هذا العبء يقسم بالتساوي على الملاك كونه يتعلق بالتسيير العادي بالإضافة إلى أنه لا يمكن أن يمثل عبئا من الصنف الثاني حيث إذا كان كذلك فسيوزع بالتناسب مع حصة كل شريك من الملك وأن هذا التصنيف لا يخص الشاغلين كما هو الحال في أعباء الصنف الأول وبالتالي فإنه لا يعقل أن يجتمع ملاك والشاغلين لتدارس مشاكل تهمهم ويطلب فقط من الملاك تسديد مصاريف هذا الاجتماع .

#### 7-1-7- جدول الأعمال:

أقرت المادة 23 من المرسوم 666/83 على أنه يتوجب على المتصرف أن يحدد جدول الأعمال وسمحت بكل شريك في الملك و/أو شاغل أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع جميع المسائل التي يتطلب تسجيلها بجدول الأعمال وعلى المتصرف من ثم تسليمهم الاستدعاء بكل التعديلات التي طرأت على جدول الأعمال، وقد شددت المادة 24 من نفس المرسوم المذكور على أنه: "لا تصح مداوات الجمعية قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات اللاحقة".

#### 7-1-8- سير الجمعية:

نص المشرع في المادة 24 من المرسوم 666/83 في الفقرة الثانية أنه عند دخول أعضاء الجمعية لحضور الجلسة وقبل بدايتها يبدأ الأعضاء بتوقيع ورقة الحضور بحيث يذكر كل عضو اسمه سواء أكان مالكا أو شاغلا مع ذكر مقر سكنه وصفته إذا كان وكيفا مع ذكر اسم موكله ومقر سكنه وفي الأخير يشهد بصحة هذه الورقة رئيس الجلسة طبعا سيكون ذلك غالبا بالمناداة للتأكد من عدد الحضور وصفتهم.

جاء في نص المادة 25 من المرسوم 666/83 وكذلك المادة 763 مكرر من القانون المدني على أنه في بداية كل اجتماع يتعين على الجمعية تعيين رئيس لها عن طريق الاقتراع برفع اليد وفي حالة تعذر ذلك بأن لم يترشح لرئاسة الجمعية أي أحد فإن المشرع أقر بتعيين تلقائي وبحكم القانون للشريك أو الشاغل الأكبر سناً .

بالإضافة إلى أنه من غير المنطقي تعيين رئيس لكل جلسة وتكون صلاحياته الإشهاد على ورقة الحضور مما يقيي المجال مفتوحاً لطرح عدة تساؤلات عن صلاحياته، هل هي محدودة في إدارة الجلسة فقط أو له صلاحيات أوسع وقياساً على أنه لكل اجتماع للجمعية يعين رئيس فإنه يفهم من ذلك أنه ليس له إلا صلاحية إدارة الجلسة التي يرأسها بأن يتأكد من النصاب المتعلق بالتصويت كما تم النص على ذلك وفق القانون وتوزيع الكلمة بين الحاضرين على أساس تكليفه بإدارة الجلسة.

أما المتصرف الذي رأينا أنه هو المكلف بدعوة الجمعية لانعقادها فإنه داخل الجلسة يتولى أعمال الكتابة أي كاتب الجلسة، وليس له الحق أن يرأس الجلسة والمنع هنا بالنسبة لترؤس الجلسة يطال كذلك زوجه ولو كانا مالكين، وهو حكم منطقي على أساس أن من مهام الجمعية مراقبة المتصرف من جهة وتكليفه باللوائح الصادرة عن الجمعية العامة من جهة أخرى .

أما فيما يتعلق بالتصويت على قرارات الجمعية فإن المشرع لم يمنع المتصرف من التصويت إذا كان مالكا أو شاغلا وحكمه في ذلك حكم أعضاء الجمعية بينما إذا لم يكن عضواً في الجمعية فلا يمكنه ذلك.

### 7-1-9- التصويت:

القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت عليها ويكون ذلك عن طريق رفع الأيدي وبحق لكل شريك أو شاغل التصويت في الجمعية، فالشريك في الملك يكون له من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها بينما الشاغل لا يكون له الحق في التصويت إلا على القرارات التي تهم الأعباء المتعلقة بالصنف الأول بما في ذلك كل الأعمال المتعلقة بالإدارة والتسيير العادي وكذا أشغال الترميم التي تعترف أغلبية الأعضاء بضرورتها والتي تدخل في الحالات العادية التي يلتزم الشاغل بتسديد الأعباء الملحقة بها.

بالإضافة لما سبق فإن المشرع قد منح صلاحية التصويت للمستأجر في حالة غياب المالك أي المؤجر وعدم تمثيله لدى الجمعية .

### 7-1-10- التسيير وصحة القرارات من الناحية القانونية :

جاء بنص المادة 31 من المرسوم 666/83 على أنه تتوج اجتماعات الجمعية بمحضر يحرره المتصرف كونه كاتب الجلسة ويشمل المحضر على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع وكذا عدد أصوات الحاضرين أو الذين مثلهم غيرهم وجدول الأعمال والنص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات التي وافقت عليه، والملاحظ على أن نص المادة المذكورة لم يشترط ذكر أسماء الأعضاء الذين صوتوا على القرار بالقبول واشترط من جهة أخرى ذكر أسماء الأعضاء الذين صوتوا سواء كانوا مالكين أو شاغلين أو المندوبين بالإضافة إلى أسماء الذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت.

### 7-2- 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 مقرراتها. والمتصرف يعتبر الهيئة التنفيذية المنوط بها تنفيذ مقررات الجمعية من جهة وكذا الممثل القانوني للشخص المعنوي المتمثل في جمعية الشركاء .

### 7-2-1- صفة المتصرف :

لقد بينت المادة 37 من المرسوم 666/83 على أن المتصرف " يعد العون المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وهو بهذه الصفة يخضع لأحكام القانون المدني من المادة 571 وما بعدها من القانون المدني .

وعند تفحصنا للمادة 571 من القانون المدني والتي جاء فيها " الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

### 7-2-2- تعيين المتصرف:

حيث نجد الفقرة الأولى من المادة 34 من المرسوم 666/83 لتحديد طريقة تعيين المتصرف حيث نصت

على " يسند تنفيذ قرارات الجمعية إلى متصرف العمارة المعين بطريق الإقتراع و بأغلبية ثلثي أصوات الاعضاء الحاضرين او الممثلين بغيرهم لمدة سنتين " .

يجب الإشارة هنا إلى أن الجمعية لا تعتبر الوحيدة التي لها صلاحية تعيين المتصرف حيث تنص الفقرة الثالث من نفس المادة : "على أنه في حالة تقاعس الجمعية في تعيين المتصرف فيكون ذلك ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يحل محلها في تعيينه وبنفس المدة " .

أما فيما يتعلق بمن يكون هذا المتصرف نجد أن الفقرة الرابعة من نفس المادة نصت على أنه يمكن أن يعين المتصرف من بين الملاك أو الشاغلين للعمارة أو من غيرهم.

### 7-2-3- أجر المتصرف :

فيما يتعلق بالمتصرف فإن المادة 35 من المرسوم 666/83 نصت على أن المتصرف المعين سواء من طرف الجمعية أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يتلقى تعويضا على ذلك : "يحدد التعويض المخصص للمتصرف من قبل الجمعية او بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون هو صاحب قرار التعيين . و يجب ان يكون هذا التعويض مساويا على الاقل لنسبة 5 % من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة او المجموع العقاري .

### 7-2-4- دور المتصرف :

تم تحديد دور المتصرف في المرسوم 666/83 في المواد من 38 إلى 45 منه فيتمثل دوره أساسا فيما يلي :

- يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية .
- ملزما بفرض احترام بنود هذا التنظيم وتطبيق العقوبات في هذا المجال، وكذلك إخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله هو أي مفعول .
- ويجب عليه فضلا عن ذلك ان يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية و لا سيما الاشغال التي تقرها الجمعية المذكورة . و في حالة قيام عوائق غير متوقعة ، يجب عليه إستدعاء الجمعية او حتى رفع قضية إلى المحكمة

- يكلف المتصرف بإدارة العمارة ، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها .
  - يسهر على الهدوء في العمارة يعد التنظيم الداخلي ويعليقه بعد المصادقة الجمعية عليه.
  - وهو مكلف كذلك بالصيانة الضرورية للأجزاء المشتركة والسهر على نظافة العمارة وعلى أمنها وهو بذلك مسموح له بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم، وتحديد شروط عملهم وفق النصوص المعمول بها أي القوانين المتعلقة بالعمل بما في ذلك التأمين، أما فيما يخص تحديد عدد العمال فقد ترك المشرع ذلك لصلاحيه للجمعية.
  - يمسك جميع وثائق الجمعية وخاصة منها ما يلي :
  - جميع الأوراق المراسلات والاتفاقيات التي يكون قد أبرمها باسم الجمعية مع الأطراف الآخرين وكذا التصاميم والوثائق المتعلقة بالعمارة وجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.
  - دفاتر الجمعية خاصة التي تتضمن المحاضر و القطع الملحقة بها و التي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.
  - الوثائق التي تهم التسيير المحاسبي.
  - القائمة التي يتولى إعدادها و شطبها باستمرار و التي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الحصص التي يملكونها .
  - يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية و يتولى تنفيذها .
- و بهذه الصفة فهو يطالب بمايلي :
- قيام جميع المحلات بالفعل ام لا بدفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الاول من الاعباء .
  - قيام الشركاء في الملك بدفع مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ قرارات الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة و الترميمات الكبرى و اعمال التحسين ، وزيادة المحلات الخاصة ، و عمليات الإعلاء او إعادة البناء .

- يقوم المتصرف ، في حالة الاستعجال بإستدعاء جمعية عامة فوراً لإتخاذ قرار بشأن فتح ورشة و تمويلها الاول و كذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً .
- يعمل على تأمين العمارة من كل الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية هذه الجماعة مسؤوليتها المدنية المترتبة على أخطاء مستخدميها، وكذا الأضرار التي يمكن أن تتسبب فيها الأجزاء المشتركة .
- تمثيل الجمعية إزاء الغير وكذا جميع الإدارات، وهو الممثل القانوني لها كذلك أمام القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه حتى ولو كان ذلك ضد بعض الشاغلين، بحيث يمكنه أن يلجأ للعدالة بجمعية أحد أو عدد من الملاك للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالعمارة.
- يمكن للمتصرف بإعتباره مكلفاً بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين له ان يجبر كل واحد منهم ، مهما كان السبب المتعذر به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الجبري .
- يمكن للمتصرف ، في حالة بيع الحصص ان يعترض عملية البيع خلال ثمانية ايام مع إعلانها للحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة لجماعة الشاغلين للمحلات ، و تسديد الاموال .
- ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الاجل المذكور بأي عملية دفع او تحويل لمجموع الثمن او جزء منه تمت بالتراضي او المقاضاة .
- يقدم المتصرف باعتباره وكيلاً على حساب تسييره و لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسويقها أو صرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له .
- يقدم الحساب سنوياً عن تسيير ويعرض حساباته على الجمعية للمصادق عليها ، وذلك قبل إنقضاء اجل ثلاثة اشهر عقب قفل السنة المالية .
- المتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره و لا يمكنه ان ينيب احداً عنه . و لا يمكن البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة او حصول اعمال جنحية او جنائية في العمارة .

### 7-2-5- انتماء مهام المتصرف:

وستتطرق فيما يلي لبعض الحالات التي تنتهي فيها مهام المتصرف :

**انتهاء المدة:**

لقد حددت المادة 34 من المرسوم 666/83 المدة التي يعين فيها المتصرف لستتين مع إمكانية تجديدها كل ما رأت الجمعية ضرورة لذلك وهي نفس المدة التي يعين فيها المتصرف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

**التخلي أو التنازل عن الوكالة :**

وتطبيقا للقواعد العامة للوكالة فإن للمتصرف بصفته وكيل له الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت ولو بوجود اتفاق يخالف ذلك ويكون عليه أن يقدم من جهته تعويضا للموكل عن الأضرار التي لحقت من جراء التنازل أو الاستقالة إذا كان ذلك في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول .

**العزل :**

جمعية الشركاء كذلك هي المخولة لوحدها لاتخاذ قرار عزل المتصرف ويكون ذلك بنفس شروط تعيينه أي شرط أغلبية الثلثين وهي مجبرة للسعي لتعيين متصرف آخر فورا أما فيما يخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي خول له مهمة تعيين المتصرف فليس له حق العزل. وتطبيقا لقواعد العامة للوكالة نجد أن الموكل ملزما بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله قبل انتهاء الوكالة وبدون سبب أو عذر مقبول.

**3-7- التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة :<sup>3</sup>**

لقد عمل المشرع بعد صدور المرسوم 666/83 على تطبيقه فعليا لاسيما وعدد المالكين المشتركين تزايد بكثرة بعد صدور قانون 01/81 .

الذي يعتبر المصدر الأساسي للملكية المشتركة كما رأينا سابقا لأنه مكن مستأجري المساكن التابعة للمؤسسات العمومية من اقتناء المنازل التي يستأجرونها وخاصة من عند دواوين الترقية والتسيير العقاري. وقد تمثلت عملية البيع في معظم الحالات في البيع بالتقسيط لمدة تصل إلى 25 سنة ، مع العلم أن القليل دفع مبلغ الشراء دفعة واحدة وهذا للاستفادة من التخفيض الذي يصل إلى غاية 10% لذلك نجد أنه في

3 - دروازي عمار ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، 2010، ص 46

نفس العمارة هناك مالكون خاضعون لنظام الملكية المشتركة ومستأجرون لم يرغبوا في شراء سكناتهم أو لم يمنح لهم ، المشرع هذه الفرصة على أساس أن السكنات وظيفية أو ليس لهم الحق في اقتناءها وهناك فئة أخرى لم تقم بالتسديد المبالغ الكاملة من ثمن الشراء، هذه الوضعية أو غيرها أثرت سلبا على تطبيق نظام الملكية المشتركة مما استوجب على المشرع إيجاد آليات أخرى تعمل على الإسراع لتطبيق هذا النظام.

وبعد مرور عشر سنوات من صدور المرسوم 666/83 الذي بقي غير مطبق في الواقع، الشيء الذي خلق فوضى كبيرة شهدتها البيانات الكبيرة وتجمعات المساكن ، مما أوجب على المشرع السعي لإيجاد إجراءات أخرى تحفز وتحث المالكين على تأسيس الجمعية وبالتالي تعيين المتصرف، وهو الإجراء الذي جاء وفق المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بحث نجد أن المشرع قد أفرد فيه مادتين للتسيير الملكية المشتركة بشكل استثنائي يسمح لأحد الملاك الحلول مكان أجهزة الملكية المشتركة فقد نصت المادة 25 من المرسوم التشريعي 03/93 على : "يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل "

"ويخول المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة للهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البنية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة."

عند قراءتنا لهذه المادة يمكن أن نستخلص منها أن المشرع عندما رأى بأن نظام الملكية المشتركة غير مطبق في أرض الواقع خاصة عدم تكوين الجمعيات وتعيين المتصرف أراد فتح المجال أمام المالكين الراغبين في المحافظة على أملاكهم لاسيما من له ثقافة وحس مدني أن يبادروا بفرض نظام الملكية المشتركة على الملاك الآخرين حيث يكون عليهم اللجوء للعدالة للاستصدار أمر من طرف رئيس المحكمة ولو كان ذلك من طرف واحد فقط منهم، حيث نصت المادة 26 من المرسوم التشريعي على أنه : " تثبت كيفيات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 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 عليها في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية المشتركة.

لا ينتهي التحويل المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 25 أعلاه إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته مواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه والمتضمن القانون المدني."

وبعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 نجد أن المشرع أصدر المرسوم التنفيذي 59/94 ليتم المرسوم 666/83 ، حيث وضع الآليات القانونية الكفيلة بتطبيق المواد من 24 إلى 26 من المرسوم 03/93 وإضافة لما ذكرناه سابقا فيما يتعلق بالمبادرة التي يقوم بها أحد الملاك فيما يخص إدارة الملكية المشتركة نجد أن النصوص المتممة للمرسوم 666/83 قد أظهرت بعض الإجراءات بحيث أن نص المادة 45 مكرر 2 ذكرت أنه بعد صدور الأمر من طرف رئيس المحكمة المتعلقة بالتسيير الاستثنائي فإنه يتوجب على المبادر القيام بإعلام الملاك الآخرين وهذا بتعليق نسخة طبق الأصل منه في بهو مدخل البناية بالإضافة إلى أن عليه أن يعلم المصالح المعنية في البلدية التي يتبعها موقع البناية .

أما بنص المادة 45: فقد بين المشرع صفة هذا المالك المبادر بتسيير الملكية المشتركة حيث أنه يحل محل أجهزتها ويفهم من ذلك انه يحل محل الجمعية ويتمتع بصلاحياتها وكذلك المتصرف فيتمتع بصلاحياته. اما بالنسبة لنهاية طريقة التسيير الاستثنائي المذكورة فقد أقر المشرع على أنه لا تنتهي إلا بعد تعيين أجهزة الملكية المشتركة نص المادة 45 فقرة 1 ، أما الفقرة 02 فقد حددت مدة شهر بعد تعيين الأجهزة الجديدة لكي تعمل على تصفية الشريك المبادر .

وآخر عمل يقوم به المبادر لتسيير الملكية المشتركة تقديم كل حسابات تسييره وفق نص المادة 44 من المرسوم 666/83 ، وآخر إجراء ينهي صلاحياته قيام المكلف قانونا بتسيير وإدارة الملكية المشتركة إرسال نسخة من الإعلان الموجه للمالك المبادر بإنهاء عمله إلى كتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الأمر المذكور في الفقرة الأولى من المادة 45 .

مادامنا قد انتهينا من ذكر كل ما يتعلق بالمتصرف وبما أننا كنا قد علقنا على الدور المنوط به ووجوب تمتعه بقدرات علمية فحري علينا أن نتطرق لما قد جاء به المشرع سنة 1997 ، حيث أوجد مهنة القائم بإدارة

الأمالك العقارية وفق المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الملكية العقارية هذا الأخير الذي اشترط على من يريد ممارسة هذه المهنة أن تكون له مؤهلات وقدرات خاصة .

من ضمن صلاحية القائم بالأمالك العقارية :

- صيانة المحال وأجزائها المشتركة وكذلك المرافق والتجهيزات التي تشتمل عليها.
  - المراقبة والحراسة
  - العمل على القيام بكل الأشغال، والإصلاحات والصيانة من ضمن ذلك عند الاقتضاء وحسب الشروط المقررة الأشغال الكبرى والضرورية لتوفير الأمن والصحة.
- وبالرغم من أن هذا المرسوم لم ينص صراحة بأن القائم على الأمالك العقارية يمكن أن يشغل دور المتصرف إلا أنه وفق الأحكام التي جاء بها تجعلنا نقول أن هذا الشخص هو الأقدر على القيام بمهام المتصرف لعدة أسباب نذكر منها اشتراط المشرع لممارسة مهنة القائم بالأمالك العقارية الحصول على اعتماد من وزارة السكن أضف إلى ذلك أن القائم بإدارة الأمالك العقارية يعتبر في نظر المرسوم التنفيذي الذي ينظم هذه المهنة وكيلًا على المالك.

مع الإشارة هنا إلى أن المادة 03 من المرسوم 154/97 تعالج الإطار المبني ولا توجد أي إشارة بصورة واضحة للفضاءات الحضرية كساحات اللعب والطرق والمساحات الخضراء، والشيء الذي يجعلنا نقول بأن هذه المهنة لم يكن المقصود منها المتصرف الذي جاءت به نصوص القانون المدني .

**الخلاصة :**

من خلال دراستنا لآليات تسيير الأجزاء الملكية المشتركة والتي رأينا بأنها حالة تكون فيها الملكية مجزأة بحيث يكون لكل مالك جزءا خاص به يتمتع به تمتعا كاملا ولا يقيد به في ذلك إلا القانون، وكذا جزء مشترك او المانع كما سماه المشرع، وتكون فيها سلطات المالك محدودة.

وقد ترتب عن نظام الملكية المشتركة ظهور علاقة مصالح مشتركة بين الملاك تستوجب على كل واحد منهم المحافظة عليها بالقيام بالواجبات موكل له، هذه العلاقة التي لا توجد إلا في هذا النوع من الملكية مما دفعة بالمشرع الى وضع القواعد القانونية لتحديد أطرها ، فجسد المشرع هذه القواعد القانونية بتكوين جمعية الملاك بقوة القانون و بواجبات فإن جمعية الملاك توكل لها مهمة الحفاظ على الملكية المشتركة ، ووضع لذلك قواعد قانونية أمره 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. إن الواقع الذي لا يخفى على أحد داخل هذه التجمعات السكنية يستدعي دق ناقوس الخطر قبل فوات الأوان، إذ لا تكون هناك فائدة من سن القوانين وتركها بدون تطبيق، والأكثر من ذلك إذا كانت هذه القوانين غير ملائمة لاسيما إذا كانت صياغتها مبهمه أو غير واضحة أو حتى متناقضة في بعض الحالات.

# الفصل الرابع

**مقدمة :**

أصبح مفهوم المشاركة يتردد و يستخدم في أدبيات التخطيط و التنمية الحديثة بشكل كبير منذ منتصف العقد السابع من القرن العشرين، كوسيلة هامة لتحقيق نمو اقتصادي دائم و تقدم اجتماعي و عدالة اجتماعية تقوم على أساس الحد من الفوارق الطبقية و الإقليمية على حد سواء، كما أصبحت المشاركة الشعبية هدفا أساسيا لعملية التنمية في جميع مراحلها، وقد أجمع الكثير من المخططين و السياسيين على جهود الحكومة بمفردها لا يمكن أن تقود عملية التنمية إلى درجة عالية من الفاعلية و الكفاءة دون مشاركة جمهور الشعب للسلطة في تخطيط و تنفيذ و متابعة و تقييم عمليات التنمية بمختلف أشكالها، و قد كان هذا الإجماع نتيجة و محصلة لفشل الكثير من الجهود التنموية في العديد من دول العالم التي تقود فيها السلطات الحكومية جهود التخطيط و التنمية دون مشاركة الشعب و ممثليه في ذلك.

**1 - مفهوم المشاركة الشعبية:**

لا يوجد اتفاق بين الباحثين على تعريف محدد لمفهوم المشاركة بسبب تعدد المدارس و الأنظمة الفكرية التي تناولت هذا المفهوم بالدراسة و ال تحليل كجزء من العملية التنموية و هدف لها، فهناك من يوسع مفهوم المشاركة ليصبح شاملا لجميع جوانب الحياة و كل ما يتخذ في محيطها من قرارات.

و تعرف المشاركة في اللغة بأنها تلك العملية التي يقتسم فيها المرء مع غيره تأدية عمل ما و في مفهومها الشامل تعني العملية التي يتم من خلالها التأثير على صانعي و متخذي القرارات في وزارة أو مؤسسة أو منظمة أو أي عمل مهما كان.

أما في التخطيط التنموي فإن المشاركة تفهم أنها إسهام فئات الشعب المختلفة أو ممثليها بمواقف فردية أو جماعية في صنع القرارات و وضع الأهداف السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية للمجتمع مع التأكيد على ضرورة أن يكون هذا الإسهام بعيدا عن الإكراه أو الإلزام و الغرض من قبل السلطة أو الحكومة أو الإدارة، و بمعنى آخر فإن المشاركة في مفهومها التنموي تعني مشاركة و مساهمة قطاع عريض من السكان و خصوصا الجماعات الأقل حظا في اختي ار و إعداد و تنفيذ و متابعة سياسات و برامج و مشاريع التنمية التي يمكن من خلالها تحقيق أهداف التنمية و خصوصا ما يتعلق منها بتحسين مستويات المعيشة للسكان أو الجماعات المستهدفة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عثمان محمد غنيم، التخطيط ومبادئ عامة، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، 1999، ص 134-135.

## 2- أساليب المشاركة الشعبية و صورها:

يمكن أن تحدث المشاركة الشعبية بعدة طرق و أساليب أهمها:

**2-1- المشاركة المباشرة :** تعني مشارك فئات الشعب المختلفة أو المجموعات المستهدفة للسلطات الحكومية في كل ما يتعلق بالعملية التنموية أو في مراحل منها، و يأخذ هذا النوع من المشاركة أشكال عدة أهمها:

- استشارة الأهالي و المجموعات المستخدمة من خلال الاجت ماعات و المقابلات و المؤتمرات العامة.
- اللامركزية الإدارية و التي تتمثل في إيجاد مؤسسات و هيئات التخطيط على المستوى الإداري المحلي.
- برامج تنمية المجتمع المحلي و خصوصا ما يتعلق منها ببرامج الاعتماد على النفس.
- الهيئات التطوعية و موظفي الإرشاد.
- وسائل الإعلام المختلفة.
- الاستيعاب و الدراسات المختلفة.
- الاستفتاء العام حول قضية أو قضايا معينة.

**2-2- المشاركة غير المباشرة :** و تحدث بواسطة ممثلين عن الشعب يتم اختيارهم أ و انتخابهم وأحيانا تحدث من خلال الهيئات و المنظمات الشعبية و المهنية.<sup>2</sup>

## 3 - أساسيات المشاركة الشعبية :<sup>3</sup>

وترتكز المشاركة المجتمعية على مجموعة من الأساسيات أهمها: العقلانية، المحتوى والمضمون، التنفيذ العملي، القابلية للتطبيق على النحو التالي :

**3-1- العقلانية :** من الضروري جداً أن يكون العمل الناجح معلناً من الناحية النظرية ودقيقاً من الناحية الأكاديمية ومميزاً بتركيبه ولحمة منطقية و متماسكة والأسباب التي دعت إلى عدم تنفيذ هذا العمل بشكل ملائم من قبل جهات عديدة وكثيرة.

**3-2- المحتوى والمضمون :** أن تحليل المساهمة المجتمعية يتطلب القدرة على وضع العملية ضمن إطار أوسع بطريقة متماسكة ومنطقيه، فعملية التطوير تصبح متكاملة بشكل كبير مع البيئة المادية

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص144.

3 - منال عبد المعطي صالح قدومي، دور المشاركة المجتمعية في تنمية وتطوير المجتمع المحلي، رسالة ماجستير، 2008، ص29

لذلك فالأخيرة تعتبر عامًّا لا مهمًّا وله تأثير كبير على عملية المساهمة المجتمعية لذلك في التفريق ما بين البنية والمحيط فالأولى تقتصر على البنية المادية أما مفهوم المحيط فإنه يستخدم لوصف حاله أشمل.

**3-3- التنفيذ العملي:** أن المساهمة المجتمعية مسئولة عن إيجاد استراتيجيه التنفيذ العملية فكل عمل في المساهمة المجتمعية يجب أن يخاطب هذا الجانب من المساهمة وقد نتج عن هذا مجموعه من المفاهيم المحددة أولها تطوير مجتمعي، ومن

ثم تفويض سياسي والآن مفهوم إدارة مجتمع غير أنه ليس بمقدرة احد أن يتعامل مع المعوقات الأساسية التي تنشأ من النظرية والتطبيق والسبب يعود إلى أنه لا احد من هذه المفاهيم كامل لنفسه لأنها لم ترتبط بالمحيط الأوسع.

**3-4- القابلية للتطبيق:** من الضروري أن يكون أي نموذج قابلاً للتطبيق وهذا هو المعيار الأخير وليس بقدره أي من المفاهيم القائمة لتحقيق هذا المعيار رغم أن هذا النموذج المقترح، من أجل ذلك اقترح أسلوبان من البدائل الأولى المبدأ القائل أنه إذا وصف نموذج العمل برمته فأن ذلك يساعد على شرح وتوحيد المفاهيم القائمة في المساهمة المجتمعية والأسلوب الثاني يتطلع إلى حاله دراسات موثقة بشكل جيد يحتوي مساهمه مجتمعيه كعنصر أساسي.

#### 4 العوامل المؤثرة في المشاركة الشعبية:

تعدد العوامل المؤثرة بالمشاركة و تفاوت أهمية الدور الذي تقوم به، و يزداد هذا التفاوت بين الدول المختلفة، إلا أن ما يجب التذكير به هنا يتمثل في التداخل و التشابك بين العوامل المؤثرة في عملية المشاركة، و على العموم يمكن إجمال أهم العوامل بالنواحي التالية:

أ. مدى إيمان و اهتمام السلطات المسؤولة بالمجتمع مهما كان حجمه أو طبيعته أو مستواه بأهمية و دور المشاركة في عملية التخطيط بوجه عام، و في صنع القرارات و رسم السياسات حتى المحلية منها بوجه خاص.

ب. انتشار نسبة عالية من درجات الوعي الثقافي و الاجتماعي و السياسي بين صفوف أفراد وهيئات المجتمع أو في الأقل بين صفوف نسبة لا بأس بها من سكان المجتمع.

ج. حرية الرأي و التعبير و التفكير في جميع المجالات و بشكل خاص فيما يتعلق منها بالمسائل التنموية بمستوياتها المختلفة، و تتيح حرية الرأي و التعبير الفرصة أمام السكان للمساهمة في تشكيل و

توجيه السياسات و القرارات التي تتخذها المؤسسات الإدارية والمجتمعية على مختلف الأصعدة و القطاعات.

د. توفر قنوات اتصال مفتوحة بين الجهات المسؤولة من جانب، و السكان المنتفعين من هذه المؤسسات من جانب آخر.

هـ. مبدأ الحوافز : ينظر إلى مبدأ الحوافز على أنه أداة من أدوات تحفيز السكان وتشجيعهم على المشاركة في تشكيل و تطوير السياسات التنموية المختلفة.

و. سياسات التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المتبعة في المجتمع.<sup>4</sup>

### 5 - معوقات المشاركة الشعبية:

يمكن حصر معوقات المشاركة الشعبية أو معوقات عملية التنمية فيما يلي:

ضعف إيمان السلطات المسؤولة بأهمية و ضرورة المشاركة في عملية التخطيط، فمؤشر إيمان الجهات العليا الرسمية في أي مجتمع هو العامل الأهم في خلق و تطور المشاركة.

عدم إتاحة المجال الكافي لحرية الرأي و التعبير لجميع أفراد و هيئات المجتمع بغض النظر عن مستوياتهم الاجتماعية و الاقتصادية.

ضعف مستويات الدخل الاقتصادي مما لا يتيح للأفراد الفرصة الكافية للمساهمة في أي مستوى من مراحل العمل المجتمعي.

عدم اهتمام السياسات التنموية بأشكالها المختلفة بمصالح الغالبية العظمى من السكان، فالخطة التنموية لمنطقة أو مؤسسة ما، يجب أن تهدف إلى خدمة المنطقة، و يجب الحرص على إظهار ذلك بشكل جلي لجميع المعنيين أو المستفيدين، و ذلك بهدف أن يكون بمثابة حافز قوي للسكان على منح مزيد من أشكال المشاركة في أي خطوات.

وجود فجوة واسعة بين أصحاب القرار في مؤسسات المجتمع التنموية من جانب، والعاملين في المؤسسات أو المنتفعين منها من جانب آخر.

غياب سياسات التحفيز و التشجيع في الدولة مما لا يشجع السكان على المشاركة في أي من قرارات و سياسات التنمية.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> موسى يوسف خميس، مدخل إلى التخطيط، دار الشروق للنشر و التوزيع، الأردن، 1999، ص116.

5 - موسى يوسف خميس، مرجع سبق ذكره، ص125.

و بين مد و جزر بين المشاركة الشعبية و عمل الأفراد داخل الإدارات و المؤسسات، تبقى حلقة مفرغة بين هذه الجهة و التنمية المحلية للمدينة من جهة أخرى لعدم وجود اتساق و تكامل بين الأدوار، و تبقى دائما نعمل على إيجاد هذه الحلقة المفقودة.

## 6 -المسؤولون في عمليات المشاركة :<sup>6</sup>

تتعدد الجهات المتدخلة في عمليات المشاركة ، و إن كان المجتمع المحلي يعتبر قاسما مشتركا في جميع الأحوال حيث انه من المفترض ان يكون أكثر الأطراف إستفادة ، و يمكن تحديد أطراف عمليات المشاركة فيما يلي :

- أفراد المجتمع المحلي .
- الجهات المسؤولة او الحكومة أو السلطة التنفيذية .
- الوسيط في المشاركة أو الجمعيات الأهلية .
- المتخصص في المجال .

## 7 -أنماط المشاركة الجماهيرية و علاقتها بالمجتمع المشارك :<sup>7</sup>

تظهر المشاركة من خلال أوجه عديدة تختلف من دولة إلى دولة و تبعا للوسط الذي تطبق فيه، إلا انه يمكن تصنيف أنماط المشاركة الشعبية بحسب كيفية البداية كما وردت في المعتمد على دراسة لحالات دراسية متعددة تقرير للأمم المتحدة 1981 من دول مختلفة كما يلي:

- 1-المشاركة العفوية ( طوعي اختياري، بدون دعم خارجي).
  - 2-المشاركة بالإقناع أو الحث ( رعاية، وأوامر رسمية مصادق عليها )
  - 3-المشاركة بالإجبار أو الإكراه (إلزامي، إجباري، نوع من الاحتيال والتلاعب)
- فالمشاركة العفوية اقرب الأنماط من الشكل المثالي لكونها تعكس العمل الطوعي والاستقلالي لمجموعة من الناس لينظموا أنفسهم ويتعاملوا مع مشاكلهم بدون تدخل القوى الخارجية أو الحكومة، فيما يعتبر النمط الثاني هو الشكل الشائع الذي يمكن إيجاده في الدول النامية ويظهر هذا النمط في العديد من المجتمعات التي يكون للدولة أو الحكومة دور مركزي في انطلاق المشاركة الشعبية في أي برنامج أو مشروع، أما النمط الثالث المشاركة بالإجبار فمن الصعب تمييزه على الأقل في الفترات القصيرة عن

6 - أحمد محمد حسني علي رضوان، التصميم بالمشاركة "نحو تطوير عمارة القرية المصرية" ،رسالة دكتوراه،2007،ص14  
7 - أيمن عزمي جبران سعادة ، آليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري والعمراني، رسالة ماجستير،2009،ص22

النمط الثاني، إلا انه ينتج نتائج حالية مباشرة ولكنه على المدى البعيد يكون له نتائج عكسية تؤدي إلى تضائل اهتمام المواطنين ليكونوا جزء من نشاطات التنمية.

### 8 - نماذج المشاركة الشعبية :<sup>8</sup>

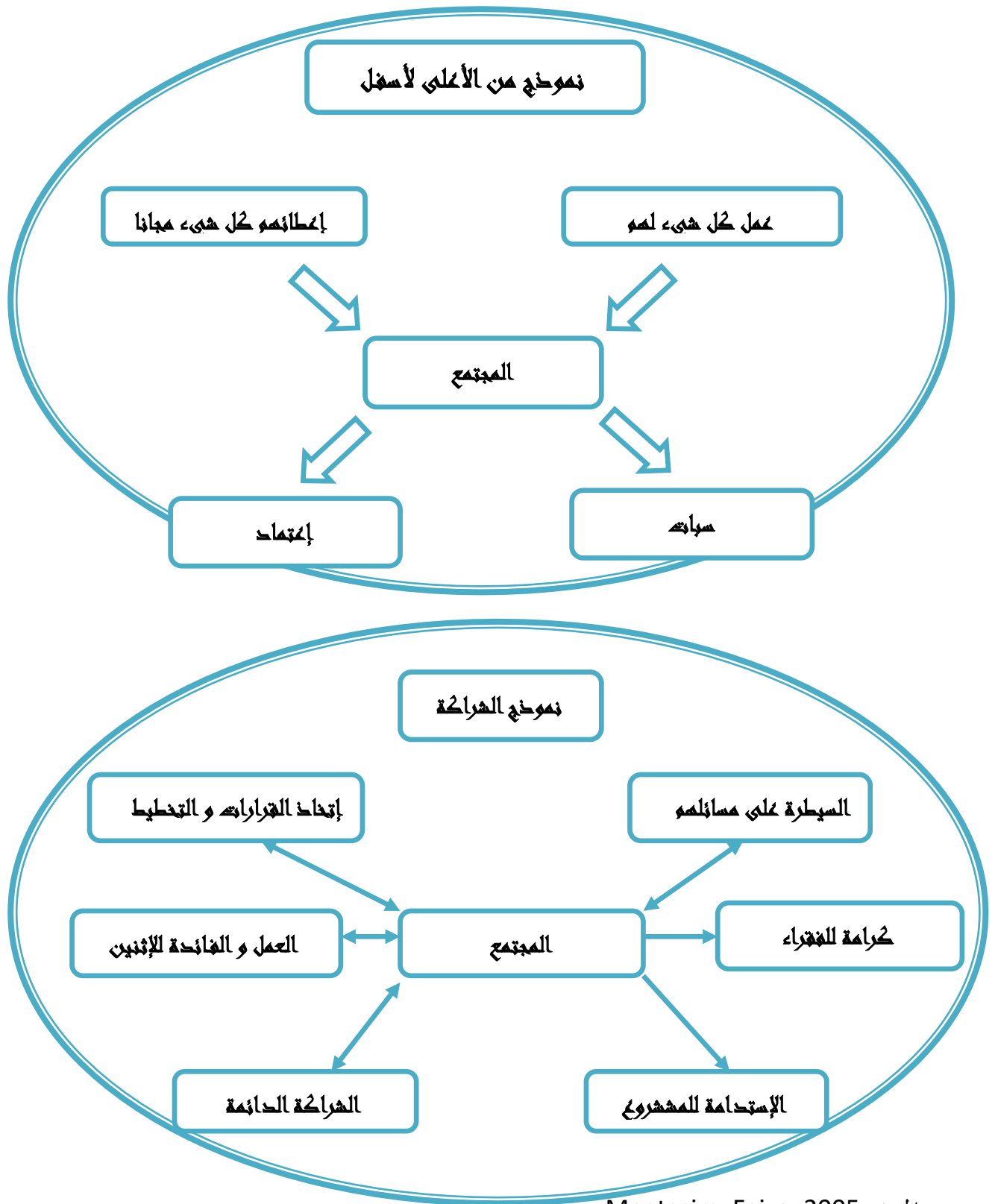
على ارض الواقع المشاركة الجماهيرية توجد بنماذج تتضمن برامج من الأعلى إلى الأسفل أو من الأسفل إلى الأعلى وكل منهما عكس الآخر ويختلفان من حيث القواعد حيث أنه إما صانعي القراراتهم المسيطرين والمنفذين أو أن المجتمع المتأثر هو المتحكم في البرنامج، وربط " موسر Abbott, Moser " ( John, 1996 ) تحقيق أهداف تنمية محددة بالنموذج الأول، فيما ربط النموذج الآخر بتحقيق أهداف تتعلق بمشاركة مباشرة كبيرة بالمصادر، في حين أن بعض المفكرين يطرحون انه يمكن أن يكون تداخل بين النموذجين مثل نارايانا (Moatasim, Faiza, 2005)

### "G.Narayana Reddy "

الذي يوضح انه في النموذج من الأعلى إلى الأسفل الحكومة أو صانعي القرار هم الذين يزودون المجتمع ويأخذون القرارات وهذا يبني حس بالاعتماد والسبات لدى الناس والمجتمعات، وبذلك يطرح خيار بديل بنموذج شراكه ، حيث الحكومة والمجتمعات يعملون سويا .

8 - أيمن عزمي جبران سعادة ، المرجع السابق ،ص24

شكل رقم (9) نماذج المشاركة الشعبية



المصدر: Moatasim, Faiza, 2005

## 9 - مبادئ ومتطلبات المشاركة الشعبية:<sup>9</sup>

تقوم المشاركة الشعبية على ثلاث مبادئ رئيسية لضمان نجاحها، وهذه المبادئ هي:

1- لا تقتصر المشاركة الشعبية على البعد الأفقي، أي أنها تنحصر بين أناس من طبيعة واحدة وإنما تشمل أيضاً البعد الرأسي، أي بين السكان والهيئات والمؤسسات والمنظمات في المستويات الإدارية المختلفة.

2- اتخاذ القرارات وتحديد الأولويات التنموية في عملية المشاركة الشعبية يجب أن لا تزاوله فقط صفوة بمفردها ولكن لا بد من اشتراك الهيئات والمؤسسات الشعبية المختلفة في ذلك حتى لا يتم توجيه التنمية في طريق يخدم مصالح هذه الفئات دون غيرها.

3- يجب أن تعكس عمليات التخطيط والتنمية حاجات ورغبات السكان المحليين والمجموعة المستهدفة بمعنى أن تكون هذه العمليات واقعية وأهلية ولا يجب تطبيق نماذج تنموية مستوردة إلا بعد تطويعها بما يلائم الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية السائدة. تتمثل متطلبات المشاركة في نقاط عديدة أهمها:

- دعم وتنمية الإحساس بالمسؤولية وتشجيع القيادات على تحمل المسؤولية.
- توظيف الجهود الحكومية والأهلية بفاعلية لمقابلة الاحتياجات المجتمعية.
- تنمية الميكانزمات المناسبة لتحقيق المشاركة من المواطنين من خلال الأجهزة الحكومية والأهلية
- توفير كادر من العاملين المدربين، وذوي المهارات للمشاركة في عمليات تنمية المجتمع.

## 10 - درجات المشاركة الشعبية<sup>10</sup>

بشكل عام يمكن القول أن المشاركة الشعبية تتدرج من البساطة إلى التدخل الصادق الحقيقي ويعتمد ذلك على المساحة الممنوحة للعامة للمشاركة، ويرتبط هذا الموضوع بمحددات كثيرة منها مثلاً حجم المشروع صدد التنفيذ ومقياس المشروع هل هو على مستوى المنزل أو الشارع أو المجاورة السكنية أو على مستوى أكبر من ذلك يتعلق بالتخطيط العام للبلدات والمدن والأقاليم والتخطيط الوطني، ويرتبط هذا الموضوع أيضاً بآليات المشاركة المعتمدة التي سوف نتحدث عنها في مواضيع قادمة.

9 - منال عرسان سعيد قرارية ، البات تفعيل الوعي والمشاركة الشعبية في التخطيط العمراني في الضفة الغربية، رسالة ماجستير، 2004، ص20  
10 - أيمن عزمي جبران سعادة ، المرجع السابق، ص26

جدول رقم (1): سلم ارنستين

8	تحكم المواطنين	قوة المواطنين
7	قوة التمثيل	
6	الشراكة	
5	الإسترضاء	الرمزية
4	الإستشارة	
3	الإعلام	
2	مداواة	اللامهارة
1	معالجة ، تلاعب	

نلاحظ أن أسفل السلم يعبر عن اقل درجات المشاركة فيما تحتل الاستشارة والاسترضاء منتصف السلم حيث الناس يسمح لهم للمشاركة فقط بمساحة التعبير عن وجهة نظرهم أي لا يكون لديهم رأي حقيقي يؤخذ به، وآخر ثلاث درجات هي قمة السلم وتعبّر عن قوة المواطنين وهذه تكون عندما يكون هناك مشاركة حقيقية وذات معنى، وفيما يلي معاني أوفى عن هذه الدرجات:

-درجة 7 ، 8 المعالجة والمداواة : الأهداف الحقيقية ليست لتمكين الناس من المشاركة، ولكن لتمكين صانعي القرار من مداواة ومعالجة قضايا المشاركين.

-درجة 5 ، 6 الإعلام والاستشارة : سماع صوت أصحاب المشكلة وأيضا إعطائهم معلومات، إلا انه بكل الأحوال ينقص المشاركين القوة للتأكد من أن وجهة نظرهم سوف يهتم بها من قبل صانعي القرار.

-درجة 4 الاسترضاء : يُعنى أصحاب القرار بسماع رأي ونصيحة أصحاب المشكلة، إلا أن القرار النهائي يعود لهم.

-درجة 3 الشراكة : عندما يكون لأصحاب المشكلة إمكانية بالتفاوض والمنازلة بمعنى التخلص من السلطة المطلقة لأصحاب القرار التقليدية.

-درجة 1 ، 2 قوة التمثيل وتحكم المواطنين : أعلى مرتبتين في السلم بهما أصحاب المشكلة لهم قوة إدارية ودور رئيسي في صنع القرار.

11 - تقنيات المشاركة الشعبية<sup>11</sup> :

مشاركة المواطنين فكرة معقدة، فالتخطيط لمشاركة فاعلة يتطلب تحليل للقضايا التي ستناقش كذلك الأفراد

والجماعات التي ستتأثر، والمصادر التي نحن بحاجة لها، والأهداف التي نسعى لتحقيقها من خلال المشاركة، إلا أنه من الضروري أيضا إدراك الوسائل والتقنيات الممكنة إتباعها والتي تقود إلى تأسيس معاني لتسهيل التواصل بين الخبراء والمتخصصين من جانب والمجتمع المشارك من جانب آخر.

تضمن أعضاء المجتمع المشارك يمكن أن تتحقق من خلال مجموعة واسعة من العمليات والتقنيات التي تركز على الأهداف المحددة من قبل المجتمع المشارك والمصممين أو المنفذين، وهذه التقنيات بحسب "هنري سانوف" التي أوردها Salama, Ashraf.M, 2000 هي:

1- إشراك المهتمين (النخبة): العملية التي من خلالها تُدعى المجموعات المهتمة إلى لقاءات تفاعل بشكل مكثف تمتد عدة أيام.

2- التخطيط من خلال المجتمع مباشرة: العملية التي تمكن المجتمعات من التصميم والتنفيذ وإدارة برنامجهم المجتمعي.

3- مجموعات التركيز: عبارة عن مقابلات مع مجموعات مكونة من عدد من الأفراد، يتم من خلالها تبادل ومناقشة الأفكار.

4- تفاعل المجموعة: العملية التي من خلالها تستخدم تقنيات لتفاعل الأشخاص داخل هذه المجموعة وذلك لتسهيل المشاركة وحل المشاكل.

5- البحث من خلال عملية المشاركة: عملية تمكينية تعتمد على المشاركين في البحث وصنع القرار.

6- الاجتماع أو المنتدى العام: لقاء مفتوح يعقد من قبل المؤسسة لتقديم معلومات عن المشروع في أي وقت خلال مراحل البرنامج.

7- التخطيط الاستراتيجي: عملية لتخطيط وتطوير استراتيجيات ومخططات فعّالة لتحديد وتعريف وحل المسائل.

8- الرؤية: عملية للتفكير حول كيف يجب أن يكون المجتمع وإيجاد طرق ووسائل لتحديد وتقوية وعمل كل ما يلزم للوصول إلى ذلك.

11 - أيمن عزمي جبران سعادة ، المرجع السابق ،ص31

## 9- ورش العمل: عقد ورش عمل لمناقشة وتباحث الأمور

. من الواضح أن التقنيات السابقة هي مداخل بحد ذاتها يمكن أن تحوي بداخلها العديد من الآليات والتقنيات الأخرى لتحقيقها، كما يلاحظ أيضا ارتباطها بالمساحة المحددة للعامة للمشاركة فيها أو درجات المشاركة، فمنها ما يرتبط بتزويد وإطلاع العامة على المعلومات ومنها ما يتضمن مشاركة الناس الفعلي في البرنامج صدد التنفيذ، مع ملاحظة إمكانية الدمج بين أكثر من تقنية للوصول إلى المستوى المطلوب وتحقيق الأهداف المعينة في البرنامج.

تبعاً لـ " فاجنس Fagence" (Feidi, Joanna, 2000) فإن المشاركة الشعبية يمكن أن تدار من خلال العديد من الآليات، مثل:

## 1- معاني أو تقنيات تقليدية مألوفة تتضمن:

- معارض و ورشات عمل ومقابلات عامة
- عروض مكتوبة وبروشورات وكراسات وبوسترات وجرائد
- وسائل سمعية وبصرية ومعلومات صحفية
- مقابلات فردية أو مسح عام.

ويصف هذه التقنيات بأنها أحادية بمعنى أنها تسمح للمعلومات بالتدفق باتجاه واحد من المخططين إلى الناس.

## 2- معاني أو تقنيات مبدعة أصيلة:

وهي مدخل متعدد التخصصات تعنى بخلق علاقة عمل بين المجتمع والخبراء من الخارج (كاهيئات المحلية والاستشاريون) وهي تزيد وعي وإدراك كلا من المجتمع تجاه القوانين وخبرة المستشارين، و الخبراء تجاه مشاكل المجتمع كما ترى من قبل المجتمع نفسه، وهي طريقة تهدف إلى العمل سوياً في جو غير رسمي وتتم من خلال المراحل الأربعة التالية:

- أ- تكوين المؤسسة أو المجموعة: التي سوف تكون مسئولة عن تكوين لجنة التوجيه للمجتمع، حيث الناس الذين لديهم وقت ويقطعون وعد أو تعهد لحضور الاجتماعات المنتظمة يتم اختيارهم.
- ب - الاكتشاف: تتضمن إطلاع المراقبين والمشاركين على المعلومات المجمعة من قبل مجموعة العمل، لإحداث بيئة مريحة للمشاركين للتفاعل بحرية وتبادل وجهات النظر.

ت - التماسك والتقوية: الذي يشمل تحديد المشاكل للمجتمع وتقييم لحالات مشاهمة، دراسة فرص حل المسائل بالنقاش مع الأخذ بالاعتبار نصائح الخبراء ووجهات نظر القادة في المجتمع مثل ممثلي المجالس المنتخبون.

ث - تطوير مقترح: من خلال تقرير يتم بعد أن تنتقل تعليقات الجمهور إلى اللجنة يتبع ذلك عرض للتقرير المنقح والمعدل وذلك في اجتماع عام للجمهور، وهذه المرة بمشاركة هيئة نقاش مكونه من أفراد في مواقع مهمة كالحكومية مثلا لدعم عملية التنفيذ، بعد ذلك تنقح وتعديل مجموعات العمل المقترحات تبعا للتعليقات التي طرحت من قبل الرسميين.

تتضح فوائد التقنية السابقة في انه إذا ادخل السكان المحليين بشكل ديناميكي في العملية سوف ينتهي الأمر بدعم جماهيري هام ذو معنى، كذلك الاعتراضات التي سوف تظهر سيتم تطويرها وتحول إلى فعل بناء.

استكمالا للتقنيات السابقة هناك من يصنف التقنيات ضمن أنماط تتعلق بدرجة المشاركة، فبحسب توصيات ولاية جورجيا للتخطيط الوطني تصنف هذه التقنيات إلى أربعة أنماط يعبر كل منها عن درجة المشاركة، فيما يلي هذه الأنماط وأمثلة عليها مع الانتباه أن هذه التقنيات موضوعة لمشاركة المواطنين في المستويات التي تتعلق بالتخطيط للبلدات والمدن والتخطيط الإقليمي، إلا انه يمكن الاستعانة بها كمدخل للتقنيات الممكن إتباعها في المستويات المختلفة من المشاريع:

جدول رقم (2) جانب من نماط المشاركة الشعبية :

النمط	التقنية	الوصف
لقاءات تعريفية للعامّة	المعارض	لصق الخرائط والصور وخيارات المخططات في معرض بارز في المدينة أو المكتبة العامة، تزود هذه المعارض الزوار بالمعلومات بطرق غير رسمية في أوقات فراغهم.
	لقاءات عامة	تنظيم لقاءات لإعلام العامة والشخصيات والأفراد الداعمين وعرض مادة تغطي مدخل عام وأهداف البرنامج، توجد فرصة من خلالها لمسح الآراء الموجودة وتسجيل المتطوعين.
	مطبوعات تعريفية للعامّة	يافطات وإعلانات في الصحف وكذلك النشرات المطبوعة وبرشورات، وذلك لإعلام العامة بالتقدم بالبرنامج ومواعيد اللقاءات معهم، ومن الممكن أن تعرض هذه المطبوعات في الأماكن العامة المفتوحة.
	صفحة انترنت معلوماتية فقط	صفحة للعامّة على شبكة المعلومات العالمية، يتم تحديثها تبعاً للتقدم بالبرنامج، تحوي هذه المعلومات الخرائط والصور والبرامج والجدول اللازمة، كذلك توضع الإعلانات والأهداف العامة والتفصيلية للبرنامج .
	مواد صحفية	التنسيق لتطوير علاقة مع الصحف المحلية أو مع صحفيين ومحررين محليين، لتزويدهم بالأخبار ذات الأهمية وآراء العامة من خلال عملية دورية تتناسب مع التقدم في البرنامج.
	تقنيات الوسائط الرقمية	استخدام الصحف والراديو والتلفزيون والفيديو والبوسترات ويافطات الإعلانات لاطلاع العامة بالمعلومات، يتم التنسيق مع إحدى الشركات أو الوكالات لنشر هذه الوسائط .
	مدخلات من	جلسات استماع للعامّة

صفحة للعامّة على شبكة المعلومات العالميّة، تتضمن إمكانية استقبال الرسائل والاستفسارات والتصويت أيضاً.	صفحة انترنت للتفاعل	العامّة
استبانه لأخذ التعليقات والآراء، ومعرفة أهداف وتوجهات المجتمع.	المسح العام المباشر	
اجتماعات لمناقشة الرؤية والأهداف العامّة، واخذ إجابة من العامّة عن احتياجاتهم وإمكاناتهم وكيفية تحقيقها من وجهة نظرهم.	اجتماعات للنقاش	
وهي عبارة عن اجتماعات رسمية صغيرة، وتتضمن عرض وتقديم للتصاميم أمام المشاركين، هذه التقنية تعزز التفاعل مع الفرد ضمن المجتمع، مجموعات التفاعل الصغيرة هذه ممتازة للمناقشات النقدية وحل المشاكل.	ورشات العمل	التفاعل
اجتماعات تقييمية من خلال آلية يتم من خلالها عرض التصاميم والخيارات والأنماط المتعددة المتاحة، ويتم اخذ انطباعات الجمهور وتصويتهم حول الخيارات التي يفضلونها.	اجتماعات لتحديد أفضلية المجتمع	
تأسس لتزويد فريق التخطيط أو العمل بالمعلومات الراجعة (feedback) والنصائح، وأيضاً لتشكيل الإطار العام للعملية، تتكون هذه اللجان من ممثلين من الهيئات المحلية ومن رجال الأعمال ومن الوكالات غير المتخصصة ومن مجموعات المواطنين.	لجان القيادة أو التحكم	
هذه المجموعات يجب أن تمثل كافة التنوع الديمغرافي في المنطقة (الأجناس والمذاهب ومستوى الدخل...)، ويجب أن تتضمن المنتخبين المحليين والموظفين والمالكين وكذلك قادة أو مسؤولي المجاورات، وذوي الاختصاصات المختلفة ومزودي الخدمات المختلفة ومن سكان المنطقة، وتوجه الدعوات لأكثر عدد ممكن بحيث قد يصل الحضور إلى مئة شخص.	اجتماعات لحاملي الأعباء (stakeholder)	الشراكة
عبارة عن اجتماعات (شخص - شخص) مع أعضاء المجتمع البارزين ممن سبق عرض أمثله عليهم بالنقطة السابقة، وتتم المقابلات بتوجيه مجموعة من الأسئلة المحددة بهدف الحصول على معلومات تفصيلية في مجال خبراتهم ورؤيتهم.	مقابلات مع حاملي الأعباء (stakeholder)	

المصدر: Easely, V. Gail, 2005

## 12 أدوات تنظيم المجتمع<sup>12</sup>

إن تنظيم المجتمع طريقة منهجية من الطرق التي تمارس من خلال أجهزة أو مؤسسات أو منظمات اجتماعية هذه الأجهزة تسعى لأحداث التغيير الهادف والمقصود لمساعدة المجتمعات على مواجهة احتياجاتها وحل مشكلاتها وبالتالي فإنها لا تهدف إلى الربح المادي وإنما غرضها الأساسي مساعدة المجتمعات، ويقصد بأدوات تنظيم المجتمع ووسائله الإجراءات العملية التي يتم بواسطتها تنفيذ مراحل تنظيم المجتمع وخطواتها بمعنى آخر فإن الأدوات والوسائل في تنظيم المجتمع تعنى تلك الطاقات البشرية والمادية التي لها صفة الاستمرار النسبي وتعمل على تحقيق هدف أو جزء من هدف من أهداف تنظيم المجتمع.

وتأخذ أدوات المجتمع صوراً تتمثل فيما يلي:

**المقابلات:** لقاء مهني هادف بين أخصائي تنظيم المجتمع والأفراد أو الجماعات وممثلي المجتمع لتحقيق هدف معين.

**اللجان:** جماعات صغيرة يتم تشكيلها من أشخاص مهتمين بموضوع معين وذلك للقاء للبحث والتنفيذ واتخاذ القرار في موضوع موكل إليهم دراسته.

**الاجتماعات:** لقاء يضم عددًا من المهتمين بموضوع ما لمناقشته ويتم اتخاذ القرار المناسب بشأنه أو عدة قرارات.

**المؤتمرات:** العمليات التي يتم فيها توفير جو ملائم للحوار الفكري في قضية معينة أو قضايا بين مختصين أو مهتمين بهذه القضية لاتخاذ القرارات المناسبة.

### 12-1- اللجان كأداة من أدوات تنظيم المجتمع :

من الوسائل المهمة في تنظيم المجتمع فاللجنة جماعة محدودة من الأشخاص الذين يتم اختيارهم للاشتراك في مسؤولية البحث والتفكير تنفيذ نشاط معين ومتابعته وهي جماعة مسئولة أمام الهيئة أو السلطة العليا للجهاز وتكون اللجان عادة من أشخاص لديهم الكفاءة والخبرة في مجال العمل الموكل إليهم. ويمكن أن تكون اللجان مؤقتة أو دائمة وهناك عددا من الاعتبارات التي يجب مراعاتها في اختيار اللجان:

- أن يناسب عدد أعضاء اللجنة طبيعة المهام الموكلة إليهم.

12 - منال عبد المعطي صالح قدومي، المرجع السابق، ص34

- أن يكون لدى أعضاء اللجنة الخبرة الكافية والمناسبة للعمل الموكل إليهم القيام به.
- أن يكون هنالك علاقات ودية وإيجابية بين أعضاء اللجنة.
- أن يكون أهداف اللجنة واضحة للجميع.
- أن يتم اختبارها بدقة متناهية.
- أن تكون القيادة واضحة ومقبولة.
- أن تكون عضوية اللجان اختيارية وليست اجبارية.
- ويوجد للجان عدة فوائد من أهمها :
- تعد اللجان مجالاً مهماً لإيجاد روح التعاون في المجتمع وتفهم مشكلاته.
- تتيح طبيعة عمل اللجان الفرصة للأفراد للتدريب والاعداد لتحمل مسؤولياتهم والقيام بالدور القيادي في المجتمع وتشجيع على العمل بروح الفريق.
- تتيح اللجان فرصاً للمناقشات الحرة والتفاعل وتبادل الرأي والأفكار مما يثري جهاز تنظيم المجتمع.
- تساعد اللجان المعارضين لنشاط الجهاز على تفهم دور الجهاز وقد يؤدي ذلك للاقتناع ويدعم الولاء للمجتمع.
- تعد اللجان أسلوباً عملياً للمشاركة الشعبية التي هي جوهر عمل تنظيم المجتمع.

## 12-2- العوامل التي تساعد اللجان على النجاح في أعمالها:

- أن تشكيل اللجان ليس غاية في ذاته بل أن اللجان وسيلة لتحقيق أهداف الجهاز والذي بدوره يؤدي إلى تحقيق أهداف المجتمع يحرص جهاز تنظيم المجتمع على توفير المناخ المناسب لنجاح اللجان في أعمالها، بالإضافة إلى الاعتبارات التي يجب مراعاتها في اختيار اللجان كما سبق توضيحه يمكن القول أن هنالك عدة عوامل قد تساعد حال توافرها على النجاح في أعمالها وهي:
- أن تكون أعمالها ومهامها واضحة للجميع وان تكون مقنعة لهم وواقعية يمكن تنفيذها.
- مراعاة التوقيت في الانجازات المطلوبة من اللجنة حتى يتم تنفيذ الأعمال المطلوبة في وقتها بالإضافة إلى ذلك يسهم في عملية التقييم.
- ضرورة تقسيم العمل بين أعضاء اللجنة حيث أن وضوح الأدوار والمهام لكل عضو وتحديد المسؤوليات غاية الأهمية.

- أن يكون المناخ الذي تعمل فيه اللجنة يبعث على الراحة والإحساس بالطمأنينة وتسود فيه العلاقات الانسانية الدافئة.

- إتباع الأساليب العلمية في التخطيط والتنفيذ والتسجيل والمتابعة والتقييم.  
-تنظيم أعمال اللجنة والتقارير وسجلاتها وتوفير الإمكانيات اللازمة لذلك.

**الخلاصة :**

مما سبق يمكن القول بأن المشاركة الشعبية تقوم على مبدأ أساسي يتمثل في مدى قدرة واستطاعة الشرائح السكانية المستهدفة في التأثير على عملية صنع القرارات وصياغتها وتوجيهها بما يتناسب مع إحتياجاتهم ويخدم رغباتها، ولا يمكن القول أنه يوجد مشاركة حقيقية فاعلة إلا إذا إشتمل نظام التسيير على مؤسسات وهيئات تعمل على تسهيل وتيسير مشاركة فاعلة للسكان وخاصة ما تعلق بتسيير الأجزاء المشتركة و التي تحتم على المواطنين المشاركة الإيجابية و الفعالة في تسيير العمارة و هذا ما تأكده كل القوانين المتعلقة بها حيث ان غياب ثقافة المشاركة الشعبية و خاصة في العمارة الجماعية أدت إلى تدهور هذه الأخيرة بشكل كبير ، و لهذا يجب التفكير بشكل جدي بنشر هذه الثقافة لكي لا تتفاقم أزمة تدهور الأجزاء المشتركة خاصة و أن نمط البناءات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة في زيادة مستمرة .

# الفصل الخامس

### الدراسة التحليلية لحي 1000 مسكن بالمسيلة :

إن اتخاذ حالة للدراسة الميدانية من شأنه إثراء البحث وفتح المجال لمعرفة الأسباب الحقيقية لإشكاليته، و طرح الحلول المناسبة بعد جمع و تحليل المعطيات الخاصة بحالة الدراسة، من هذا المنطلق ارتأينا انه من الضروري القيام بدراسة ميدانية على حي 1000 مسكن و الذي اتخذناه حالة للدراسة لأسباب تم ذكرها في المدخل، و قمنا بجمع أكبر قدر من المعلومات حول الحي و كذا الوضع الراهن للأجزاء المشتركة ، و مقارنتها بالجانب النظري (الذي تطرقنا له في الدراسة النظرية)، و من ثمة الخروج بالنتائج .

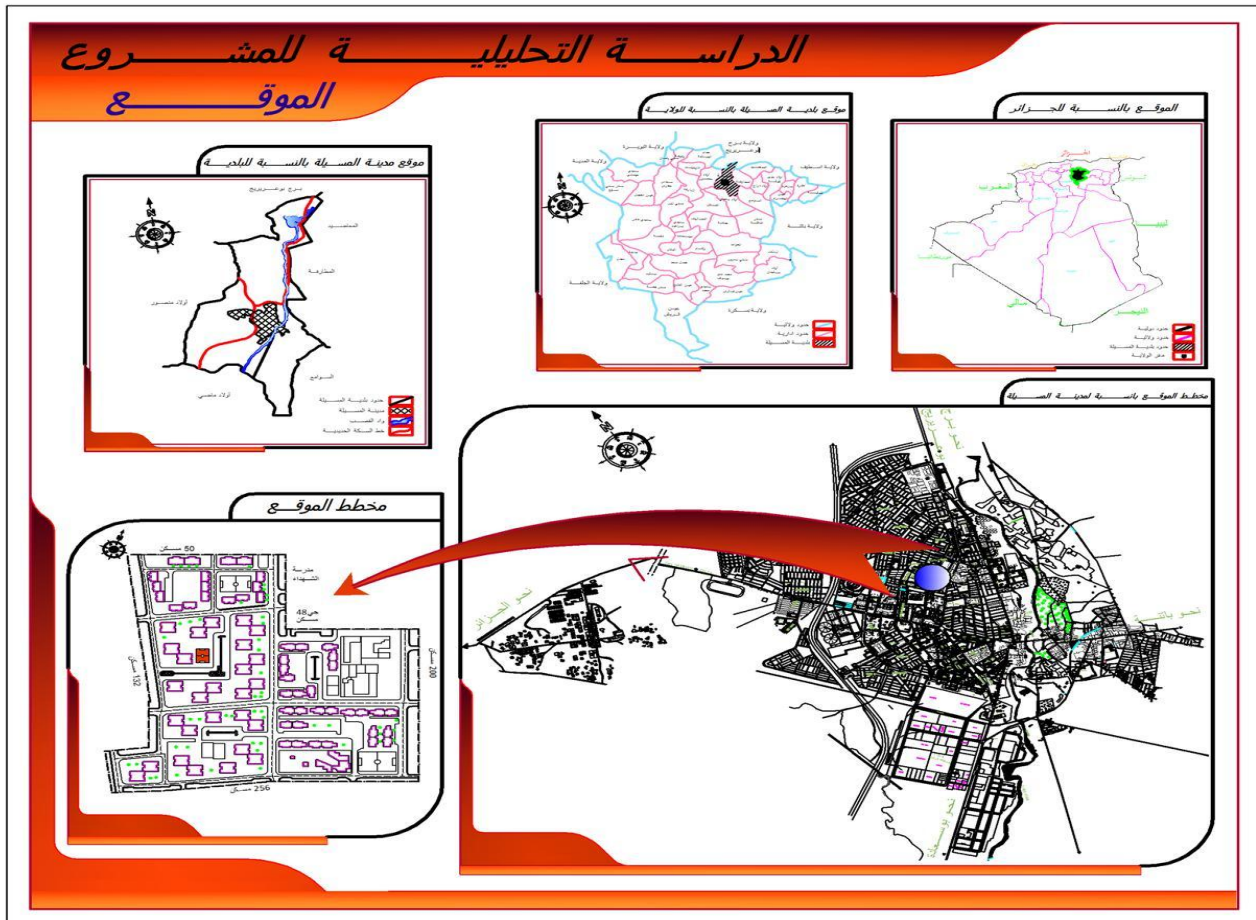
### تقديم مدينة المسيلة و موقع الحي:

أنشأت ولاية المسيلة نتيجة التقسيم الإداري لسنة 1974، بموجب الأمر 69/74 المؤرخ في 1974/07/20، بعدما كانت تابعة لولاية سطيف. حيث تتربع على مساحة قدرها 18175 كم<sup>2</sup>، وهي تظم حاليا 15 دائرة و 47 بلدية، يحدها، من الشمال: ولايات سطيف، برج بوعريبيج، بويرة، من الشرق: ولاية باتنة، من الجنوب الشرقي: ولاية بسكرة، من الغرب: ولاية المدية، من الجنوب: ولاية الجلفة.

و تقع مدينة المسيلة في وسط الحضنة تحدها شمالا بوخميسة، شرقا المطارفة، غربا أولاد منصور، جنوبا أولاد ماضي. تتربع على مساحة قدرها 232 كم<sup>2</sup>، يسكنها 151943 نسمة (إحصائيات 2008). تقع في الجنوب الشرقي للعاصمة وتبعد عنها ب 250 كم. تبعد عن البحر ب 100 كم وترتفع على مستواه ب 460 كم. متوسط درجة الحرارة السنوي 25 °، الأشهر الباردة تمتد من شهر ديسمبر إلى مارس، والحارة، شهري جويلية و أوت.

تنقسم مدينة المسيلة إلى مجموعة من الأحياء، العتيقة ( الكوش، العرقوب، الجعافرة... الخ)، الأحياء الجماعية (5 جويلية، 600 مسكن... الخ)، و التجزئات الترابية ( 700، الوحدة رقم 2 ، 924 سكن فردي... الخ)، إضافة إلى وجود المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات في الناحية الجنوبية .

حيث أنه من بين الأحياء السكنية الموجودة في المدينة حي 1000 مسكن و الذي ظهر نتيجة للتطور السكاني الذي شهدته المدينة ابتداء من نهاية السبعينات جراء الهجرات الجماعية ، حيث لجأت السلطات إلى تشييد جملة من الأحياء الجماعية لفائدة فئات اجتماعية معينة قصد السيطرة على أزمة السكن آنذاك ، وفعلا شرع في عملية تشييد حي 1000 مسكن ابتداء من سنة 1981م تحت إشراف مؤسسة OPGI المسيلة ومرت عملية البناء بمرحلتين امتدت الأولى من سنة 1981 الى سنة 1983م والثانية من سنة 1983م إلى سنة 1991 م لتبلغ مدة الانجاز عشرة سنوات كاملة و يقع حي 1000 مسكن شمال مدينة المسيلة و بمساحة تقدر ب 123482 م<sup>2</sup> و هو يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 45 و الذي يربط بين بوسعادة و برج بوعرييج و يجاور مجموعة من التجهيزات منها التعليمية و الثقافية و الإدارية و الصحية و يحيط كذلك به حي 256 مسكن شرقا و 48 مسكن و معا 15 مسكن غربا و 200 مسكن شمالا و 600 مسكن جنوبا .

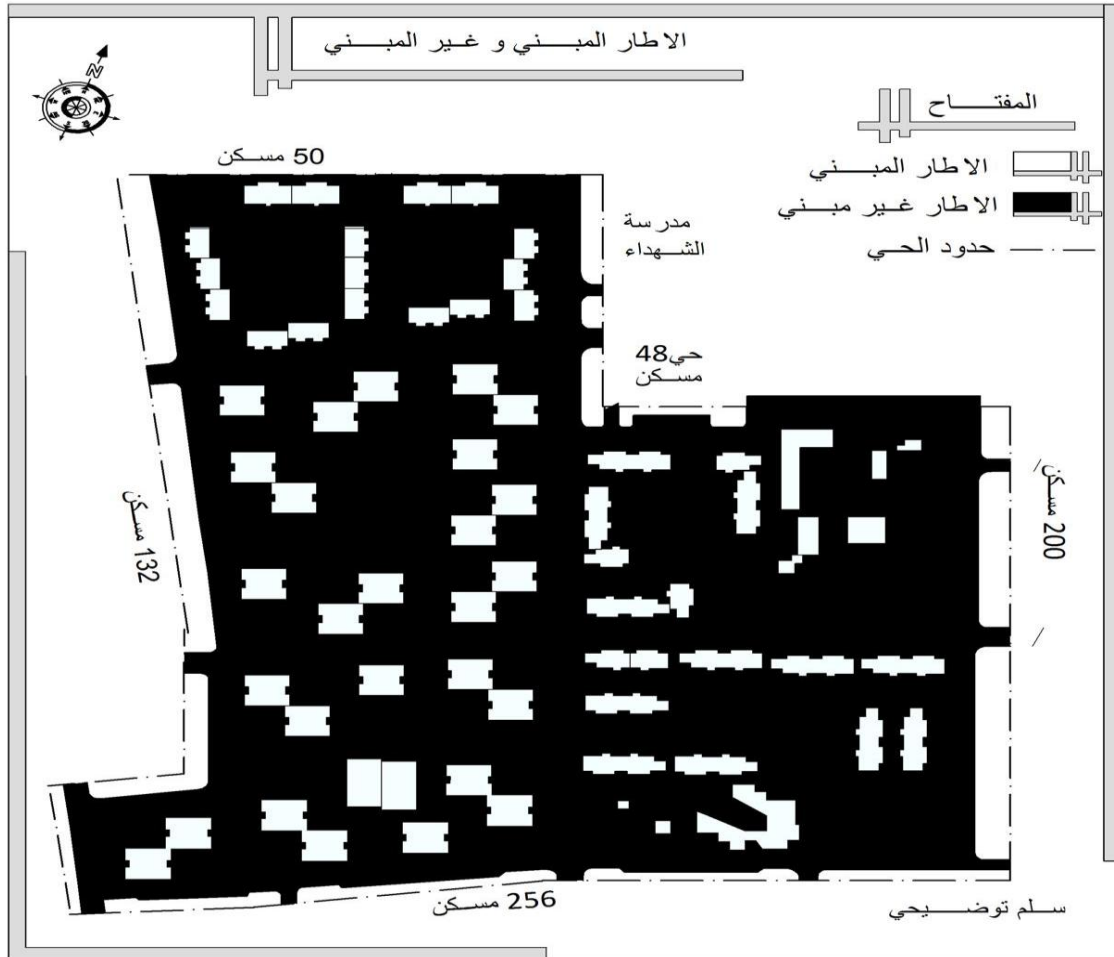


المصدر من إعداد الطالب

شكل رقم (10): الموقع

## 1 - الإطار المبني والغير مبني :

تقدر المساحة العقارية للحي ب 123482م<sup>2</sup> ، وتمثل فيها المساحة المبنية حوالي 37713م<sup>2</sup> أي بنسبة 30.53%، أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب حوالي 85769م<sup>2</sup> أي بنسبة 69.47% من المساحة الإجمالي للحي.



المصدر من إعداد الطالب

شكل رقم (11): الإطار المبني والغير مبني



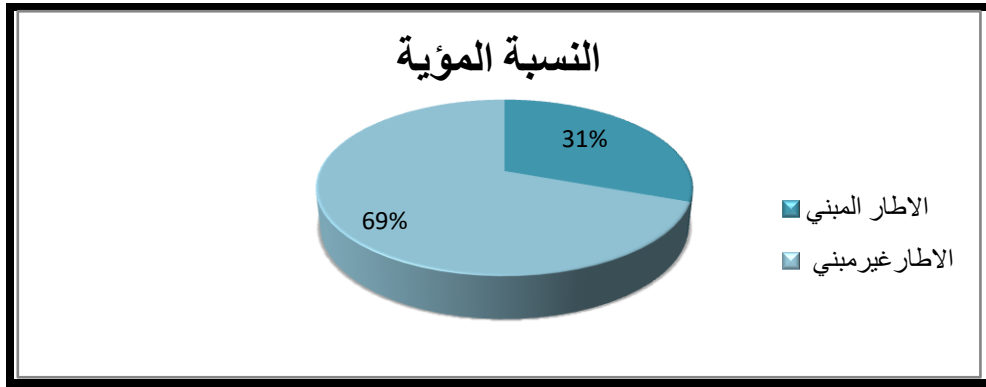
المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (1،2) حدود الحي

جدول رقم(3): التوزيع النسبي لمساحة الحي

النسبة %	المساحة م <sup>2</sup>	التعيين
30.53	37713	المساحة المبنية
69.47	85769	المساحة الغير مبنية
100	123482	المساحة الكلية

المصدر: من إعداد الطالب



المصدر: من إعداد الطالب

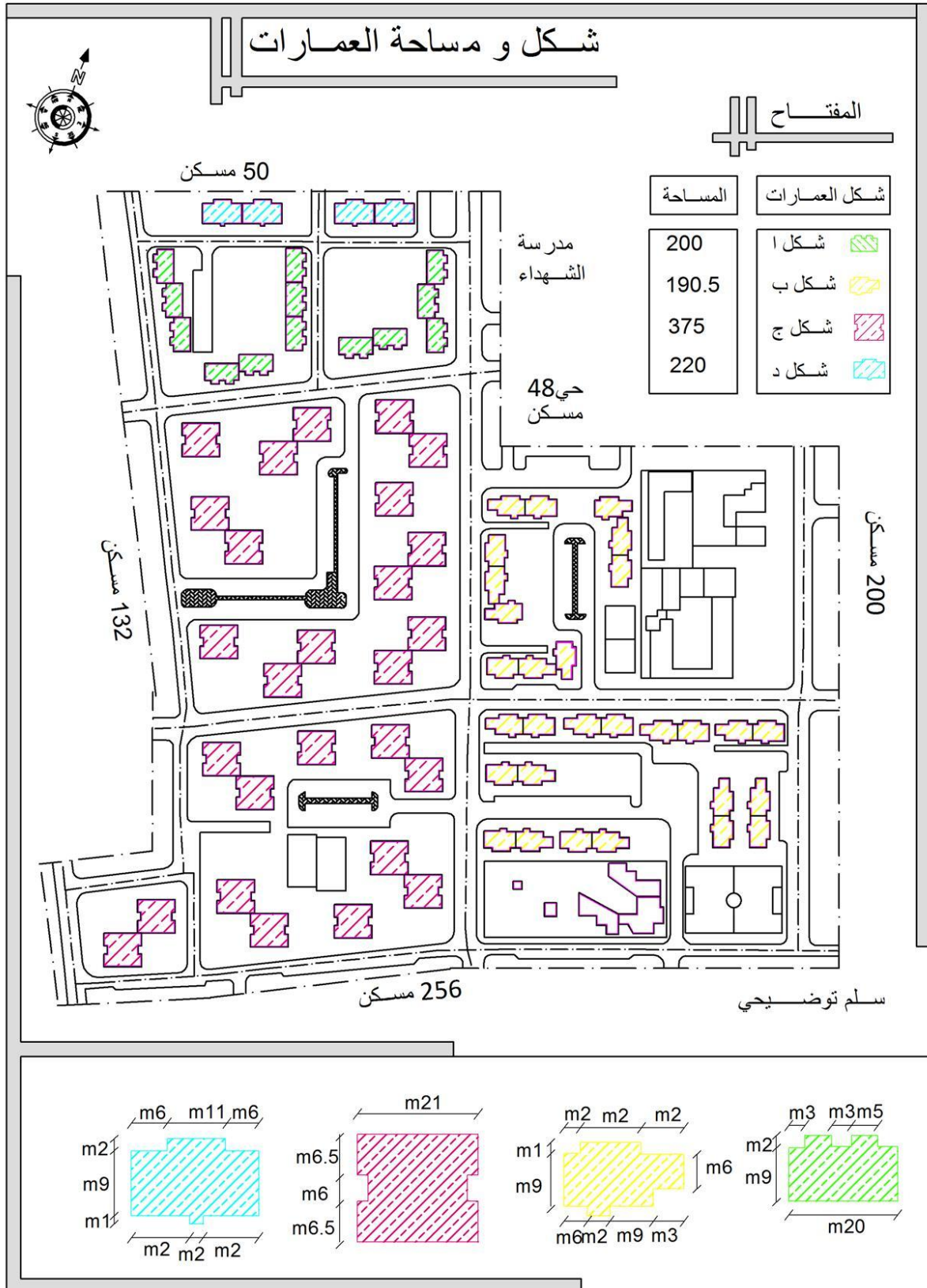
شكل رقم(12): دائرة نسبية توضح الإطار المبنى والغير مبني

## 2 - دراسة الإطار المبنى :

وقد تم دراسة الإطار المبنى كما يلي :

### 2 1 - أنماط العمارات :

يوجد على مستوى الحي أربعة أنماط من العمارات ( حسب شكلها) وهي موضحة في المخطط التالي :



شكل رقم (13): أنماط العمارات

المصدر من اعداد الطلبة



المصدر من إعداد الطالب

صور رقم (3,4,5,6) : أنماط العمارات

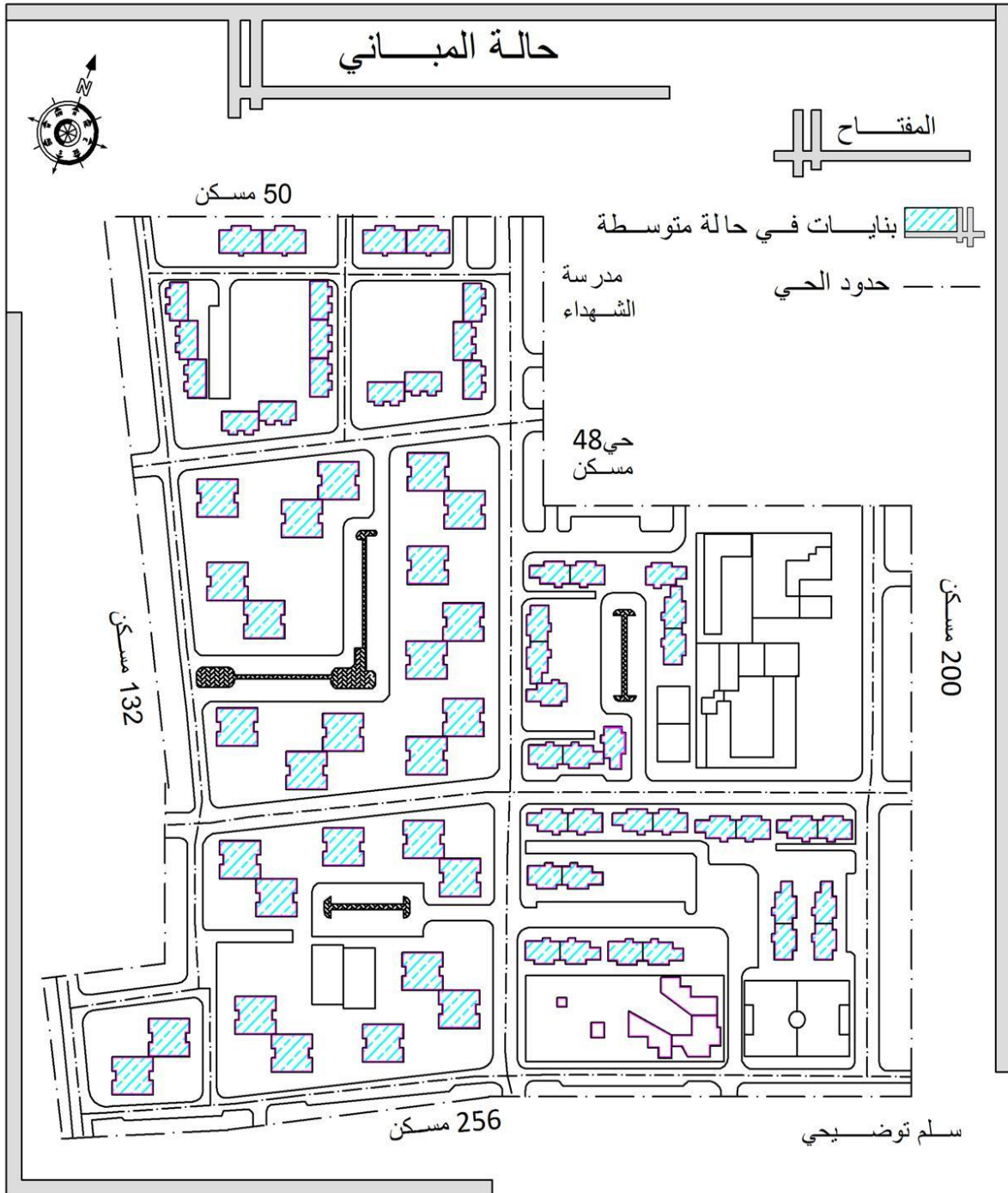
## 2 2 - حالة المباني :

نلاحظ أن الحالة العامة للمباني في منطقة الدراسة هي متوسطة ، باستثناء بعض أجزائها كأقفلص السلام و التي تعرف تدهور في جميع المكونات .



المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (7,8) : حالة العمارات



المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (14) : حالة العمارات

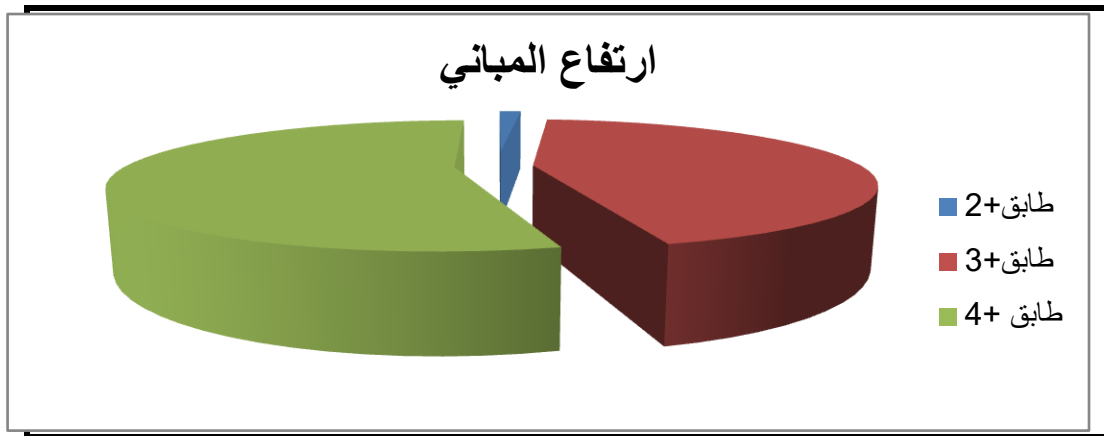
## 3 2 - ارتفاع المباني :

ارتفاع المباني في منطقة الدراسة ينقسم إلى ثلاثة مستويات ، والجدول رقم 4 يبين هذا التوزيع

جدول رقم (4) : يوضح مستوى ارتفاع المباني في منطقة الدراسة .

منطقة الدراسة		الارتفاع
النسبة %	العدد	
1.37	1	مستوى أرضي + طابقين
43.83	32	مستوى أرضي +3 طوابق
54.8	40	مستوى أرضي +4 طوابق

المصدر: من إعداد الطالب



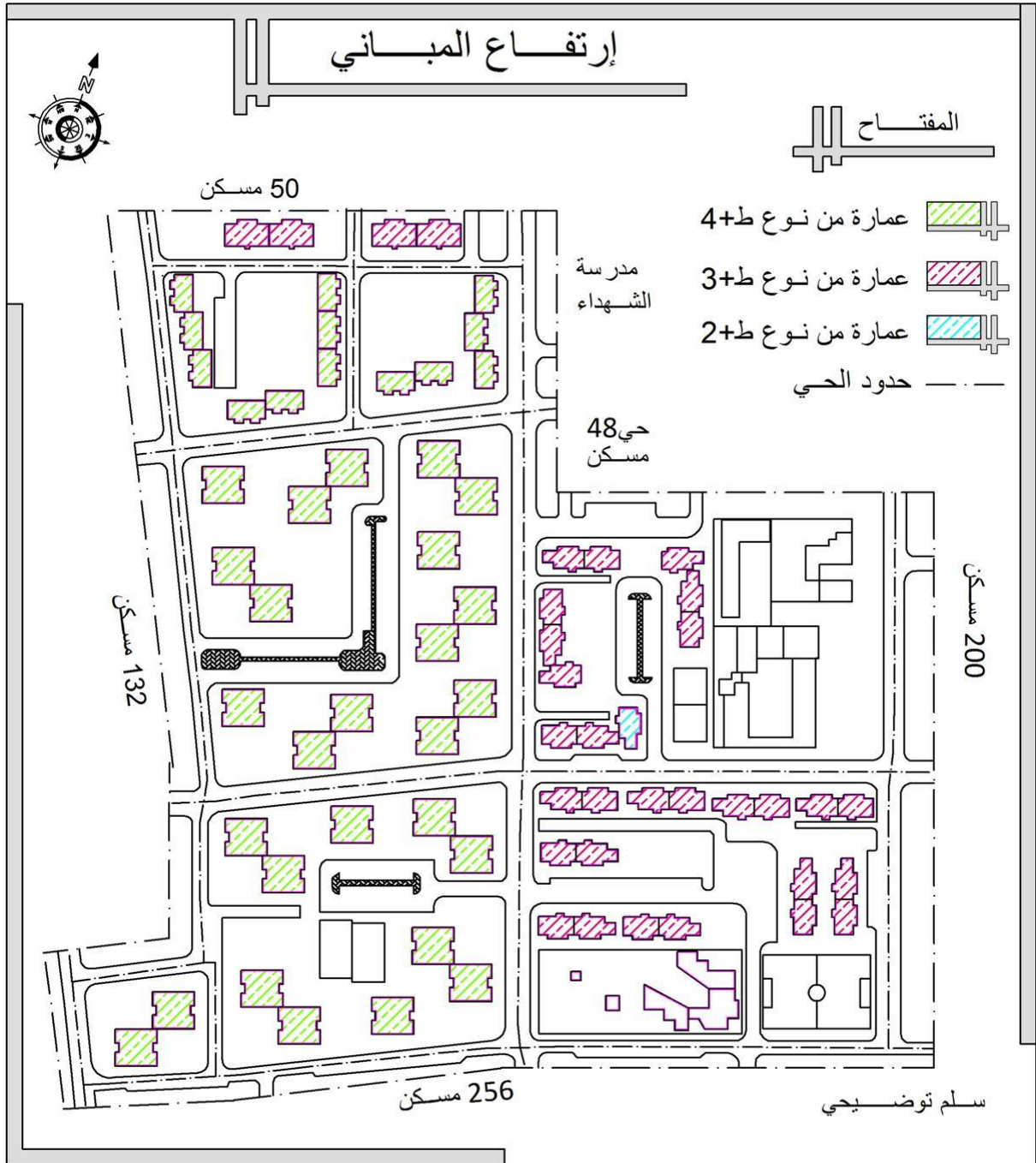
المصدر: من إعداد الطالب

شكل رقم (15) : دائرة نسبية تبين ارتفاع المباني



المصدر من إعداد الطالب

صورة رقم (9،10) : ارتفاع العمارات



شكل رقم (16) : ارتفاع العمارات

## 4 2 - وظيفة العمارة :

هناك نوعان من الوظائف للعمارة ، إما عمارة للسكن فقط أو عمارة للسكن زائد محلات .

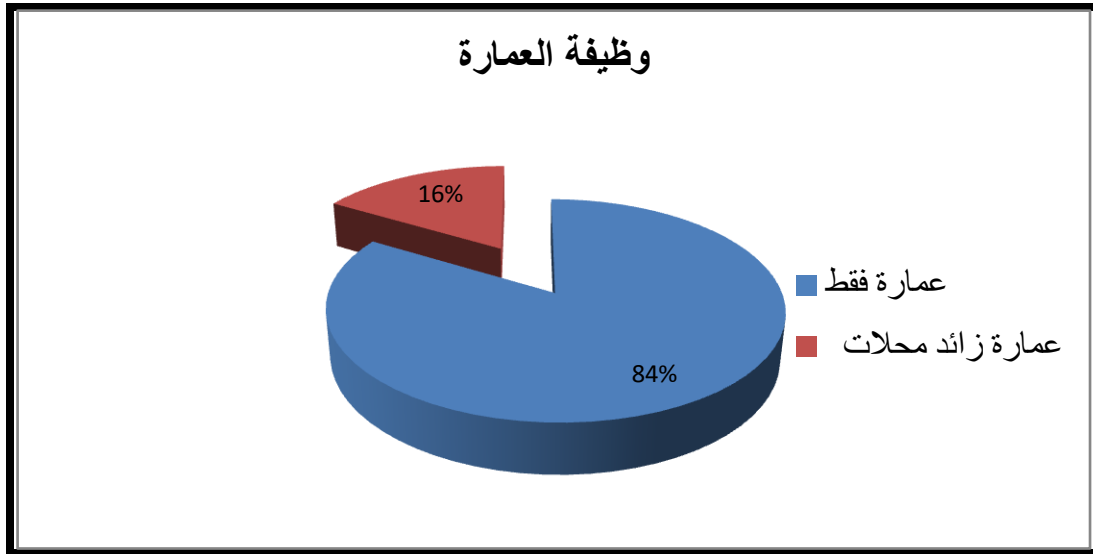
الجدول رقم (5) يوضح وظيفة العمارة في منطقة الدراسة

الجدول رقم (5) : يوضح وظيفة العمارة في منطقة الدراسة

منطقة الدراسة		العمارة
النسبة %	العدد	
83.56	61	عمارة فقط
16.44	12	عمارة زائد محلات
100	73	المجموع

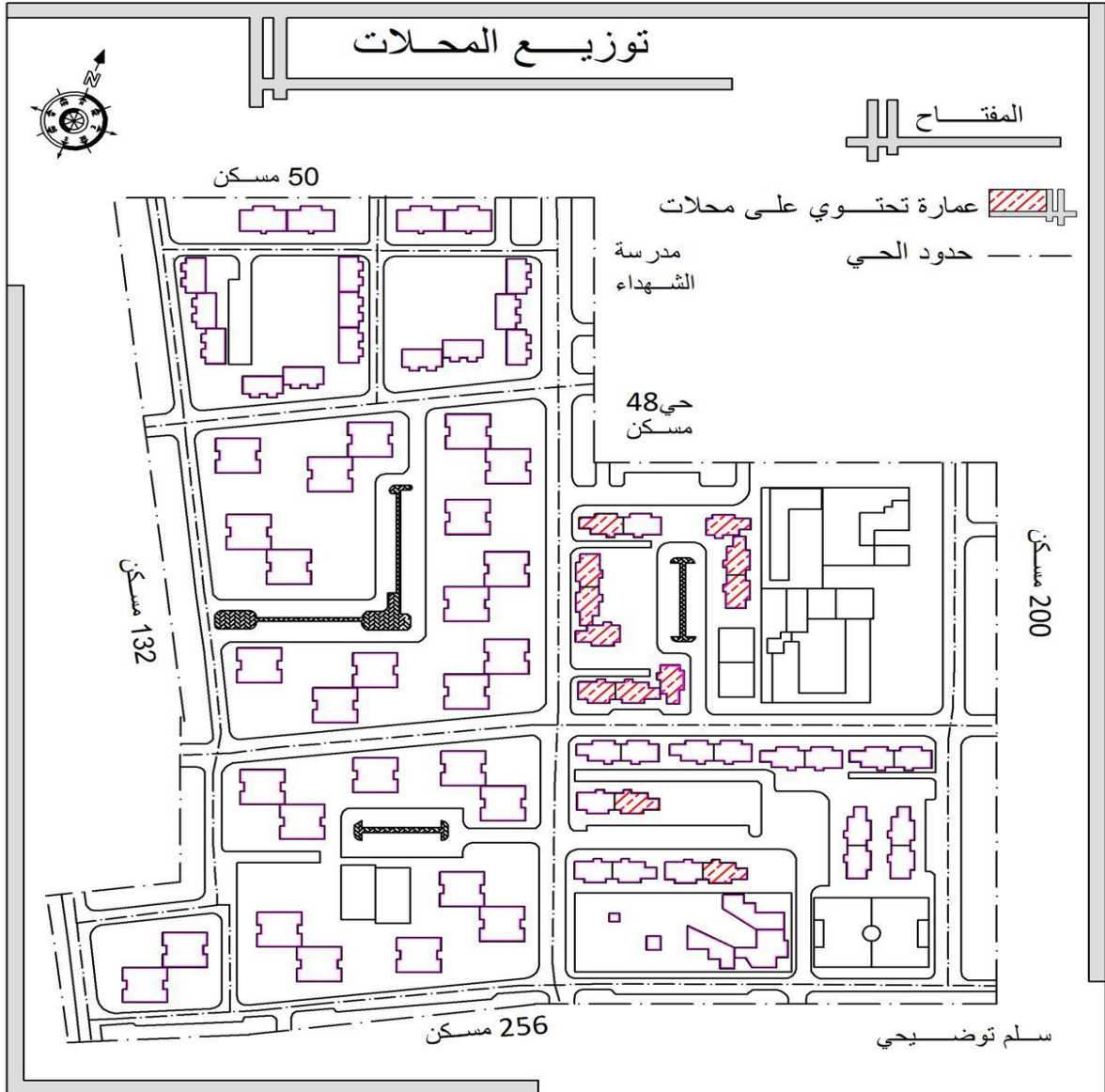
المصدر: من اعداد الطالب

نلاحظ من خلال الجدول أن منطقة الدراسة تحتوي على وظيفتين للعمارة ، مسكن فقط يقدر نسبته بـ 83.56% وعددها 61 عمارة ، اما عمارة زائد محلات تقدر نسبته بـ 16.44% وعددها 12 عمارة ،السبب توفر المنطقة الدراسة على نسبة 16.44% من سكن زائد محلات هو تلبية الحاجيات اليومية للسكان. ونلاحظ في هذا الجانب ايضا ان الكثير من المحلات غير مستغلة.



المصدر: من إعداد الطالب

شكل رقم (17) : دائرة نسبية تبين وظيفة العمارة



المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (18) : وظيفة العمارة



المصدر من اعداد الطالب

صور رقم (11،12) : وظيفة العمارة

## 5 2 -التجهيزات:

من خلال معاينتنا لتوزيع التجهيزات داخل الحي وجدنا انه يحوي على التجهيزات التالية:

- مدرستين ابتدائيتين
- محلات تجارية
- دار الشباب

## الجدول رقم (6) : توزيع التجهيزات

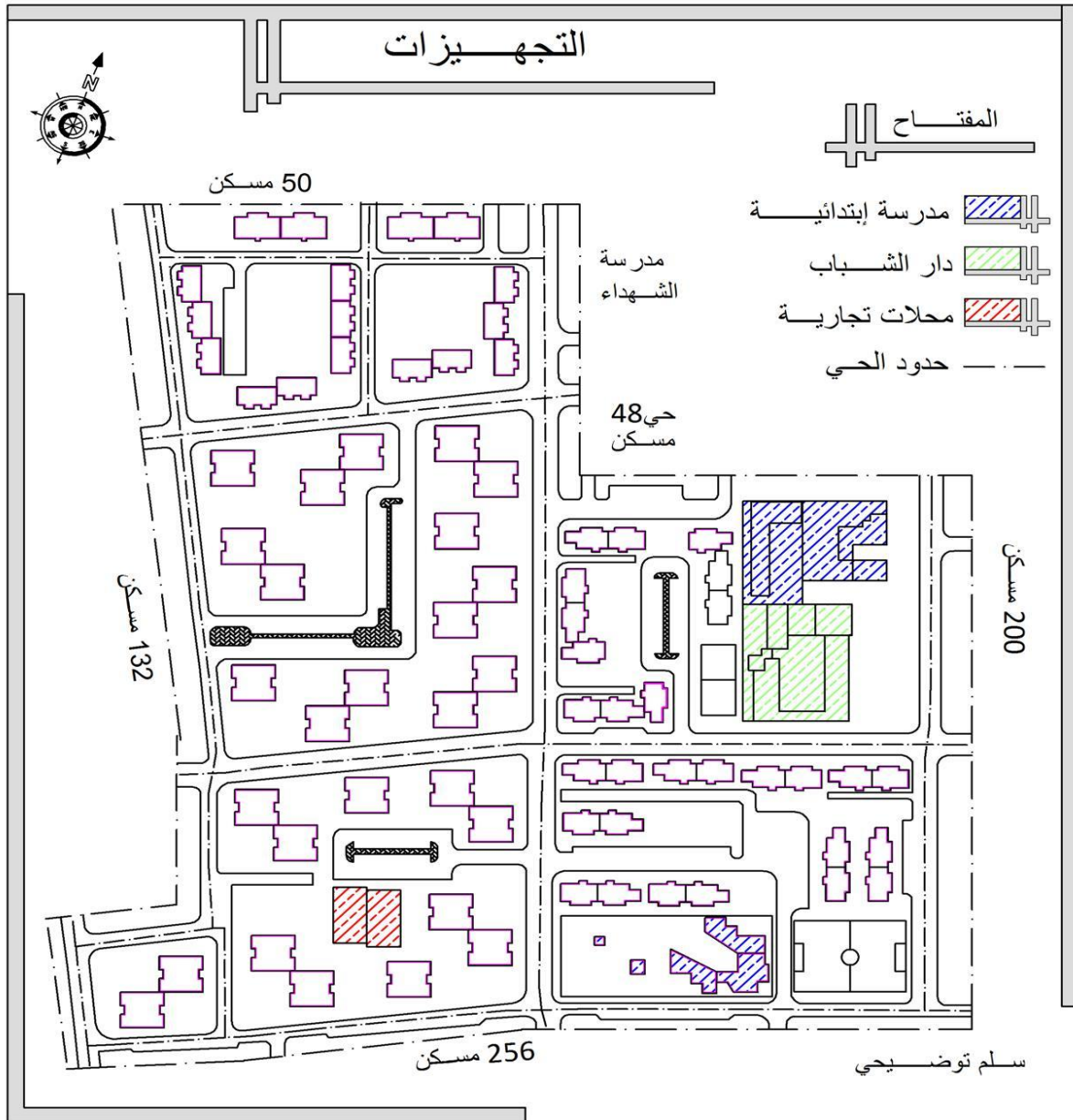
منطقة الدراسة		التجهيزات
المساحة م <sup>2</sup>	العدد	
11575	2	مدرسة ابتدائية
1795	1	دار الشباب
578	2	محلات تجارية
13948	5	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب



المصدر من اعداد الطالب

صور رقم (13،14،15) : التجهيزات



المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (19) : التجهيزات

### 3- تحليل الأجزاء المشتركة من الصنف الأول (الإطار الغير المبني) :

إن الإطار الغير مبني هو مجال يضم أو يشمل جل العناصر المكونة للمشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات ، الأرصفة ، المساحات الخضراء ومساحات اللعب.... الخ ، ومن هذا المنطلق نستنتج بأنه مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية ، فانطلاقا من المخططات المتوفرة والأرقام المقدمة من طرف OPGI قمنا بتحديد المساحة للإطار الغير المبني ب 8.57هكتار أي بنسبة 69.47% من إجمالي مساحة الحي

، وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار المبني ، يمكننا من خلالها الاستجابة لجل متطلبات السكن (الراحة ، الحركة ، النشاطات ...الخ) و الجدول (7) يحدد مساحة كل عنصر مكون للإطار لغير مبني .

الجدول رقم (7) : أنواع المساحات الخارجية ومساحاتها

النسبة %	المساحة م <sup>2</sup>	التعيين
45.01	38606	الطرق + المواقف
49.77	42687	الأرصفتة + فضاءات غير مهيئة
4.24	3633	مساحات اللعب
0.98	843	المساحات الخضراء
100	85769	المجموع

المصدر : OPGI+تعديل الطالب

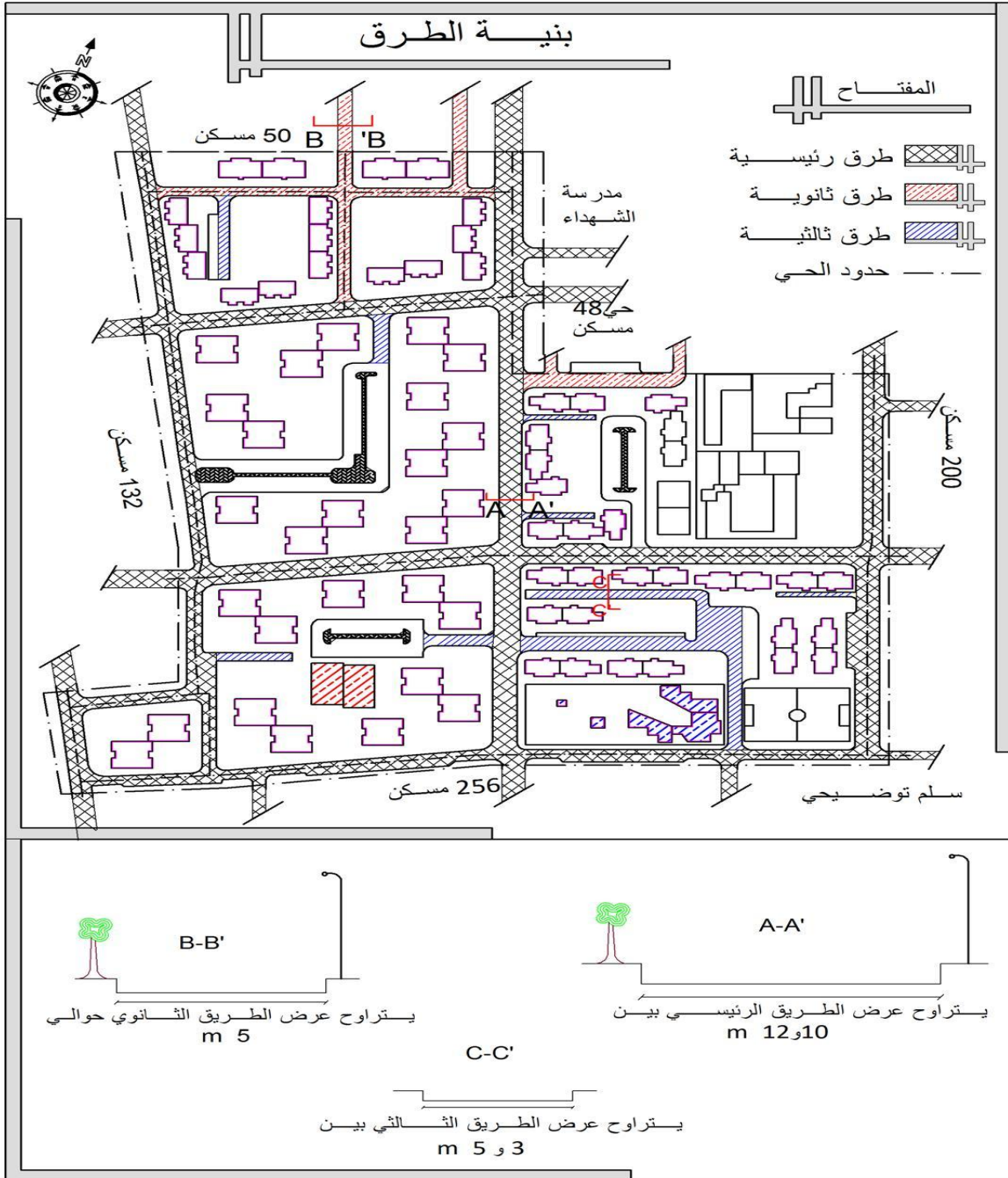
### 3 1 -الطرق:

تعتبر الطرق أول عنصر مهيكلي للحبي بحيث أنها : تحدد التنظيم والتقسيم العام للحبي ، كما أنها تلعب دورا هاما في الربط بين مختلف أجزاء الحبي من جهة وأطراف المدينة من جهة أخرى

### 3 2 - بنية الطرق :

يحتوي الحبي على ثلاثة أنواع من الطرق قمنا بتصنيفها حسب الكثافة المرورية إلى ( طريق رئيسي ، طريق ثانوي ، طريق ثالثي ) ، وتبلغ مساحة الطرق 37374.4م<sup>2</sup> أي بنسبة 30.26% من المساحة الإجمالية .

- طرق رئيسية: وهي الطرق التي تربط الحبي بالأحياء المجاورة وهي ذات كثافة مرورية كبيرة ، حيث يتراوح عرضها بين 10م إلى 12م
- طرق ثانوية : وهي الطرق ذات كثافة مرورية متوسطة ، و يكون عرضها 5م.
- طرق ثالثة : وهي الطرق التي توصل إلى العمارات و مواقف السيارات.



شكل رقم (20) : بنية الطرق

المصدر من اعداد الطالب

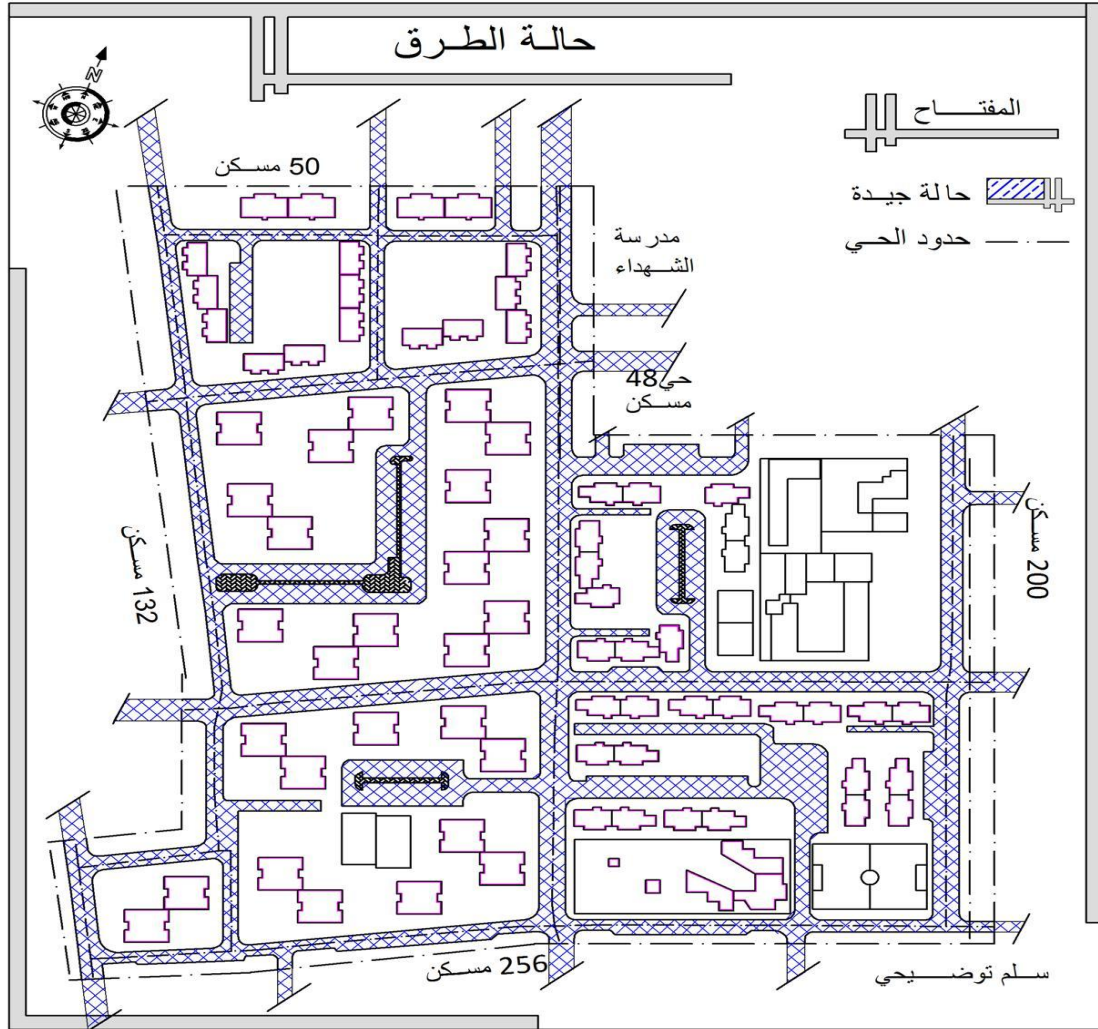


صور رقم (16،17) : طرق رئيسية وثانوية

المصدر من اعداد الطالب

## 3 2 2 حالة الطرقات :

جميع الطرقات في منطقة الدراسة في حالة جيدة باستثناء بعض المناطق نتيجة عمليات الترميم على مستوى الشبكات المختلفة .



المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (21) : حالة الطرقات

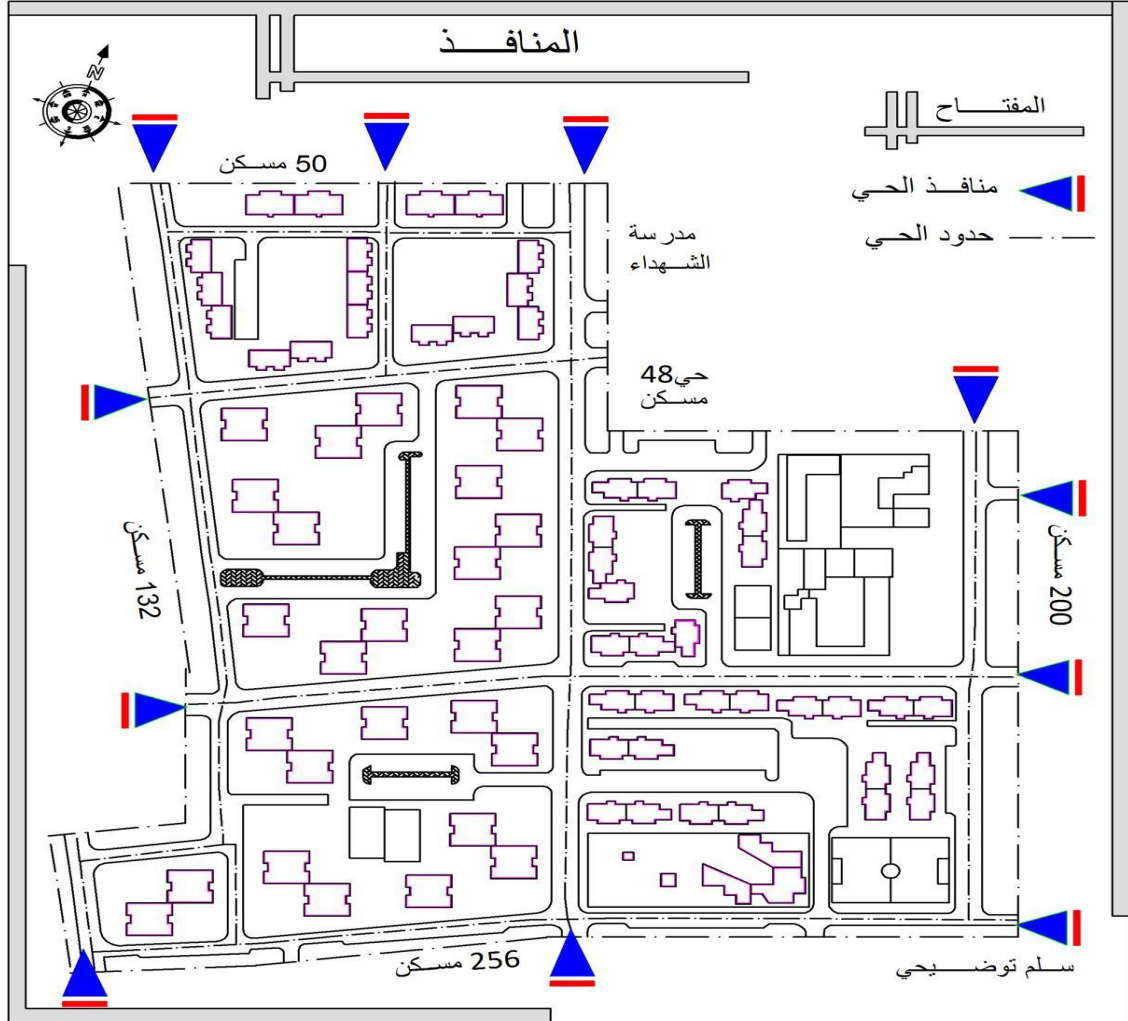


المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (18،19) : حالة الطرقات

## 3 3 - منافذ الحي :

ان موقع الحي المتميز جعل إمكانية الوصول إليه بالحركة الميكانيكية سهلة، وذلك لإحاطته بعدة طرق رئيسية والتي تقدر بـ 12 منفذ تغذي الحي من عدة جهات بصفة مباشرة وهي كافية، وتوفر النفاذية المستحقة لهذا الحي ونرى انه يجب التخلص من بعضها قصد التقليل من الحركة الميكانيكية داخل الحي .



المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (22) : منافذ الحي

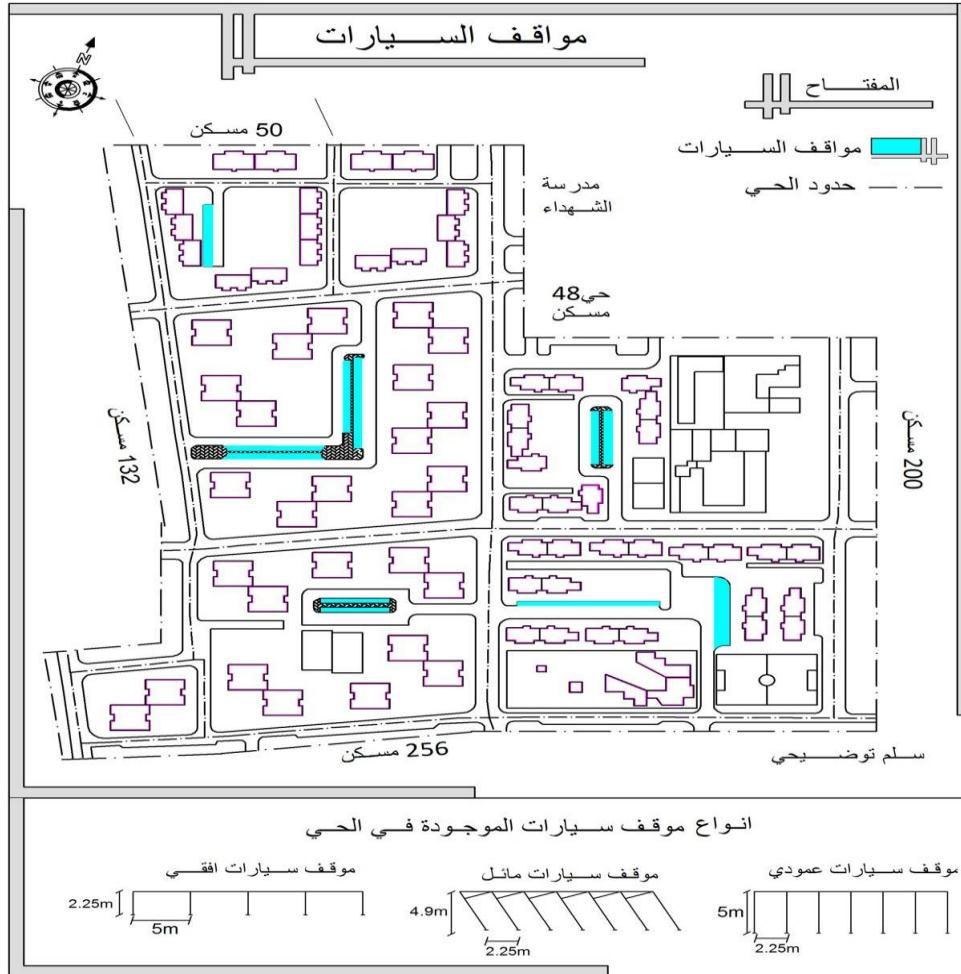


المصدر من إعداد الطالب

صورة رقم (20,21) : منافذ الحي

## 3 4 - مواقف السيارات

يتوفر الحي على خمسة مواقف سيارات حيث تقدر مساحتها 1231.6م أي نسبة 0.99% من مجموع الطرق ومواقف السيارات وهي مقبولة عموماً مقارنة بالمعايير الوطنية وهي في معظمها غير وظيفية خاصة في ساعات النهار لأن معظم السكان يوقف سياراتهم في أماكن الظل و أمام العمارات . و تجدر الإشارة أن منطقة الدراسة تحوي ثلاثة أنواع من مواقف السيارات ( عمودية - أفقية - مائلة ) .



المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (23) : مواقف السيارات



المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (22،23) : مواقف السيارات

### 3 5 - المساحات الخضراء :

إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية حيث إنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه ، والملاحظ في الحي النقص الشديد لهذه المساحات عدا بعض المساحات الضئيلة مقارنة بإجمالي المساحة وهي موزعة على شكل أشجار على طول الطريق مع تسجيل بعض المحاولات المحتشمة من طرف السكان أمام العمارات . بالرغم من أهمية العنصر الأخضر في الحي ، إلا أن هذه الأخيرة تبلغ مساحتها 2م<sup>2</sup>843 أي بنسبة 0.58% من إجمالي المساحة الغير المبنية وهي قليلة جدا مقارنة بالمعايير الوطنية (10م<sup>2</sup> للسكن) واستغلال الفرد هو 0.11م<sup>2</sup>

### 3 6 - المساحات :

هي المجال الخارجي الثاني بعد الطرق وقد خصص لها في الحي مساحات شاسعة تتوسط إرتفاعات مباني مهمة بالمقارنة بالمساحات الأفقية الشيع الذي نتج عنه فضاءات خارجية ينعلم فيها الظل على حسب إختلاف فصول السنة بالإضافة إلى تعرضها المباشر للرياح وهذا لطبيعة تخطيط النسيج، وتوجيه الطرق والبنيات كل هذه العوامل السالفة الذكر ساهمت بشكل مباشر وفعلي في تدهور وضعية هذه الفضاءات وبالتالي عدم تأديتها للوظيفة التي جاءت من أجلها.

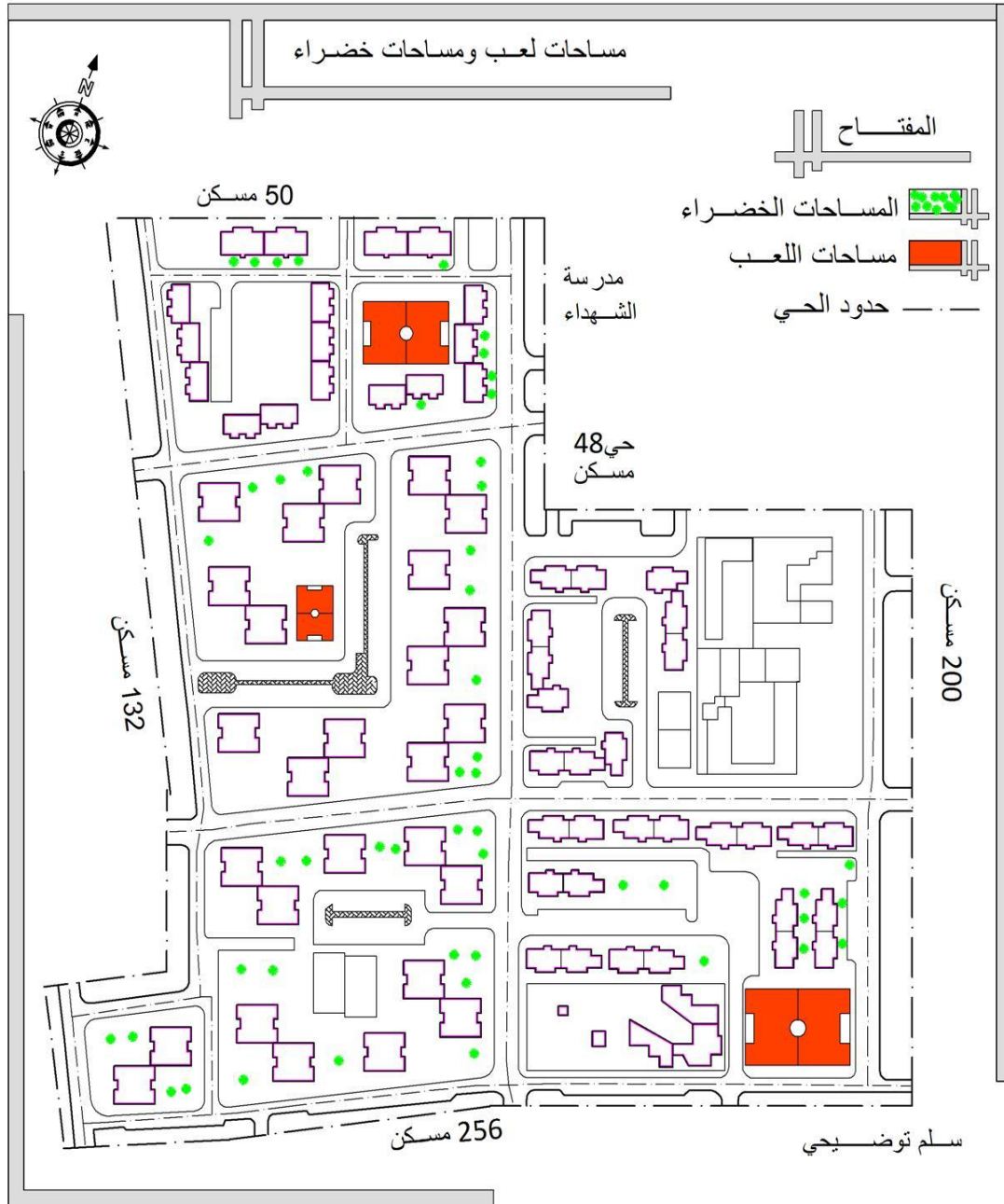
### 3 7 - مساحات اللعب :

هذا النوع من المجال يمس مختلف الفئات العمرية، و هي من العناصر المهمة في تكوين المجال و السكني، وهي تلعب دورا هاما في الترويج النفسي، من خلال الدراسة الميدانية سجلنا وجود 3 ملاعب لكرة القدم، عدا هذين الملعبين لا يتوفر الحي على مساحة مهيأة لاستقبال أي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار، وإنما هي عبارة عن أرضية ترابية تستعمل من طرف الأولاد للعب مع كل ما يسببه ذلك من خطر .



المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (24،25،26) : المساحات



المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (24) : مساحات اللعب و المساحات الخضراء

### 3 8 - الشركات المختلفة :

ان الحي موصول بجميع شبكات الكهرباء الغاز الطبيعي الهاتف المياه الصالحة للشرب صرف المياه المستعملة صرف مياه الأمطار ولقد لاحظنا ان أغلبية المشاكل التي يتلقاها السكان باستمرار هو تسرب وانقطاع المياه بسبب قدم القنوات نسجل تدهور شبكات الصرف الصحي الداخلية للعمارات وانسداد البالوعات الخارجية من جهة أخرى .

### 3 9 - ممرات الراجلين :

يوجد على مستوى الحي نوعين من ممر الراجلين ، و التي يمكن تصنيفها حسب مواد البناء التي أنجزت بها فالنوع الاول تم إنجازه بواسطة الخرسانة ، اما النوع الثاني فتم إستعمال البلاط و هذا بعد التهيئة التي استفاد منها الحي حيث ان كل من النوعين في حالة جيدة باستثناء بعض الارصفة المتدهورة نتيجة عمليات الحفر لصيانة الشبكات المختلفة كما ان استعمال هذين النوعين المختلفين في التهيئة ادى الى عدم إنسجام المنظر العام للحي ، هذا من جهة و من جهة اخرى نجد التموضع الخاطئ لبعض الارصفة .



المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (27،28) : ممرات الراجلين

### 4 تحليل الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

#### 4 1 - الواجهات :

من المعروف أن الواجهات هي العناصر التي تحيط بالفراغ لتشكله وتحدد حجمه وخصائصه المختلفة، وهي مرآة عاكسة للتخطيط الإجتماعي وتشكل صورته من خلال اللون، الملمس، التقسيمات وإختلاف المواد وطرق الإنشاء والتفاصيل، ومن خلال قراءتنا للواجهة في منطقة الدراسة يمكننا فهم محاولة المستعملين للتكيف وبيئتهم وإيجاد تصور لمجالهم الإجتماعي، مما أنتج صور للواجهة تتسم بالإستمرارية مع كثرة الفتحات (نوافذ+شرفات) المختلفة من عمارة لأخرى من جراء التعديلات المعمارية على الواجهة لتحقيق الخصوصية مما سبب في ضياع الصورة الجمالية وتشويهها ومنه يمكن لمس تفاصيل الواجهة من خلال النقاط التالية :

تجاهل عادات المجتمع وثقافته

غياب اللمسة الفنية للفراغ و تجاهل في تنوع الملمس للواجهات.

تعديلات معمارية على المباني مرتبطة بالمجال الداخلي (المسكن) وحسب الأذواق مما يشوه صورة المباني .

الواجهة معرضة مباشرة للإشعاع الشمسي وباقي الظروف المناخية مما يفرض التدخل عليها غياب التناسق في الألوان على مستوى العمارات لإختيارها حسب الذوق الشخصي بالإضافة إلى إستعمال هوائيات الاستقبال و اجهزة التبريد

إستعمال الشرفات و النوافذ في نشر الملابس و الزرابي و الذي يعتبر خرقا لنصت الفقرة الخامسة من المادة 11 من المرسوم 666 التي نصت على ما يلي " :لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات غير أن نشره في المقصورات للمطبخ مسموح به، ولا يجوز نفث الزرابي أو هزها إلا وفقا لتنظيمات الشرطة الحضرية.

لا يجوز وضع أي شيء على حافات النوافذ والشرفات والمقصورات دون تنبيه لتفادي سقوطه ولا يجب وضع الزهريات أو غير ذلك من أحواض النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهة البناية ولا يزعج المارة والجيران. "

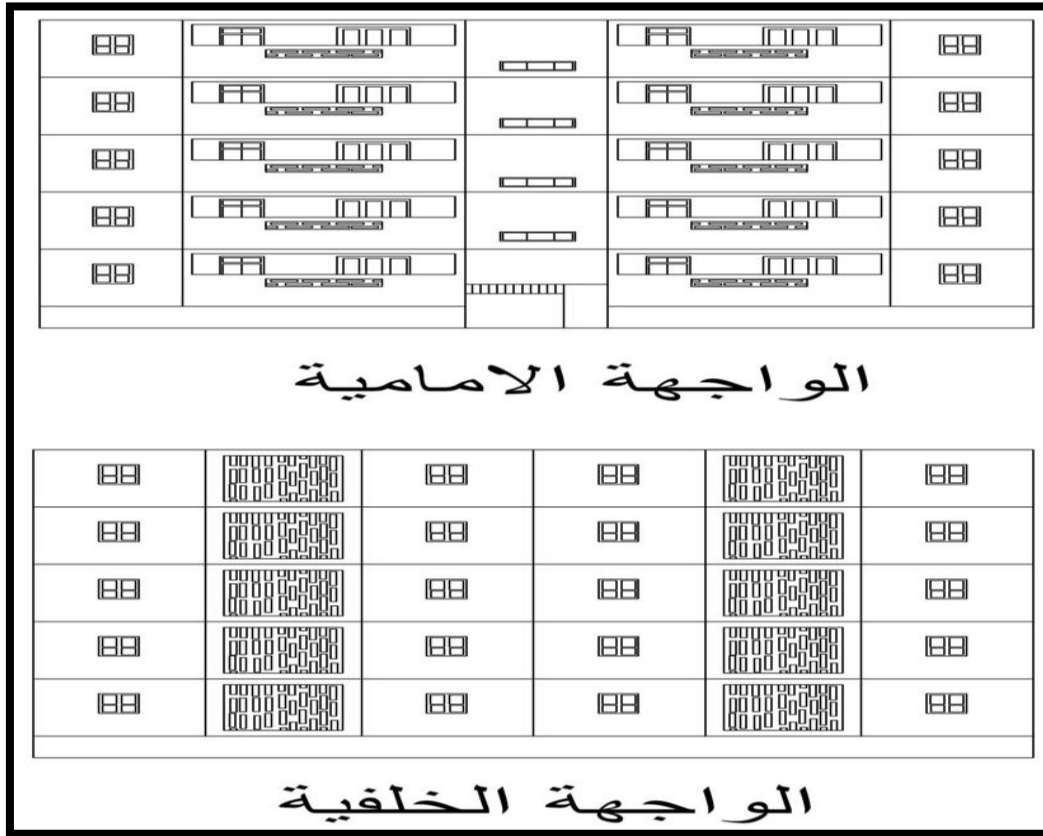
ومنه يمكن إستخلاص أن واجهة الحي ماهية إلا إنعكاس لمطالبات المستعملين الاجتماعية مما يشوه الحي وطابعه الجمالي .

ومنه فإن هذه التعديلات التي مست الواجهات هي مخالفة واضحة للمرسوم 666 بصفة عامة و المادة 13 التي تنص على مايلي بصفة خاصة " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة ... "



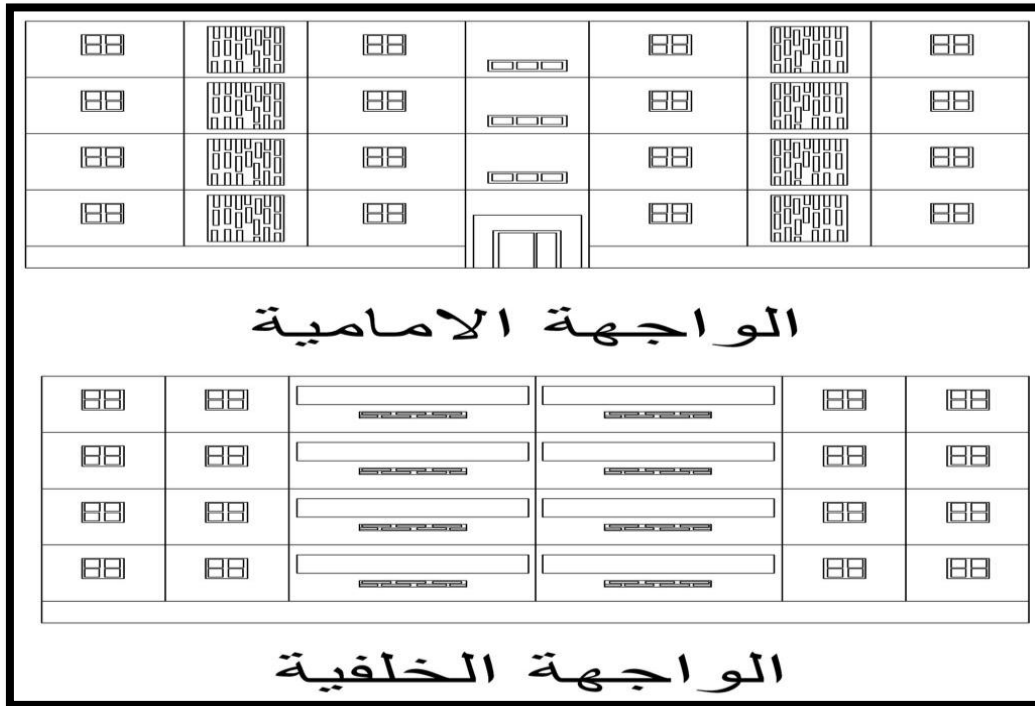
المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (29,30) : الواجهات



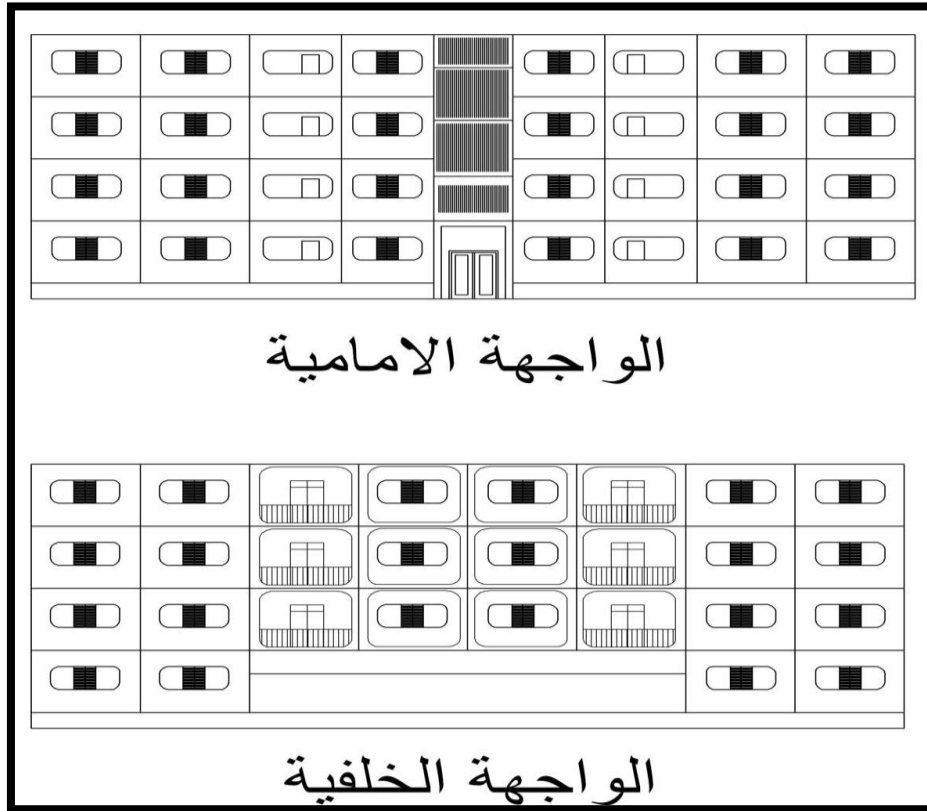
المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (25) : النمط الأول للعمارات



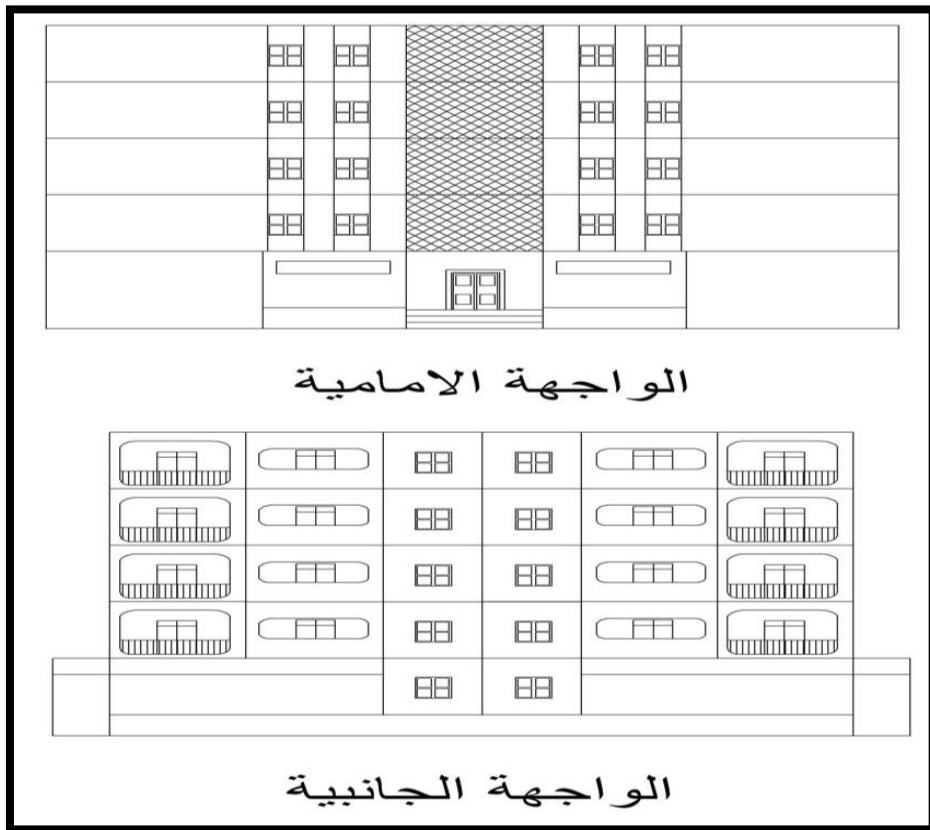
المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (26) : النمط الثاني للعمارات



المصدر من اعداد الطلب

شكل رقم (27) : النمط الثالث للعمارات



المصدر من اعداد الطالب

شكل رقم (28) : النمط الرابع للعمارات

## 4 2 - البنية العامة للعمارات :

باعتبار الحي يحتوي على أربع أنواع من البنايات ، و التي تم انجازها بطريقة البناء المركب بإستعمال الخرسانة المسلحة ، و تم اعتماد هذا النمط من البناء على أساس تسريع وتيرة أنجاز أحياء سكنية جديدة على خلفية أزمة السكن ، وهذا ما يوفر لنا إمكانية انجاز المشاريع السكنية في مدة زمنية وجيزة هذا من جهة و من جهة أخرى فإن هذا النمط اخذ بعين الاعتبار الجانب الكمي و إهمال الجانب النوعي مما انج عنه العديد من المشاكل ، و لكن بالرغم من هذه المشاكل فإن معظم العمارات في حالة جيدة نسبيا.



صورة رقم (31,32) : بنية العمارات

المصدر من اعداد الطالب

## 4 3 - مدخل العمارة :

و هو أحد مكونات الأجزاء المشتركة و نقطة تربط المجال الخارجي بالداخلي ويرتبط مباشرة بقفص السلام حيث أن باب المدخل يؤمن حماية الأجزاء المشتركة داخل العمارة .

وعن طريق ملاحظتنا الميدانية لمداخل العديد من العمارات قمنا بتقسيمها إلى قسمين وذلك حسب حالتها حيث وجدنا في القسم الاول ان مداخل العمارات متدهورة ونفس الشيء ينطبق على الجدران و الابواب حيث ان هذه الاخير غير وظيفية و لا تقوم بدور الحامي للأجزاء المشتركة داخل العمارات ، بينما في القسم الثاني فإننا نجد المداخل في حالة جيدة و تؤدي وظيفتها بشكل جيد ، وذلك بعد أن قام سكان العمارات بصيانتها ، ومنه نجد ان حالة هذه المداخل مرتبط بتطوع سكان العمارة بإصلاحها و صيانتها .



صورة رقم (33،34) : أبواب العمارات

المصدر من اعداد الطالب

## 4 4 - قفص السلالم:

وهو مسار يربط مدخل العمارة بالسطح وكذا بالمسكن ويمكن إعتباره يعمل عمل الدرب في النسيج العتيقة و بملاحظتنا الميدانية لأقفاص السلالم و جدنا أن أغلبها في حال جد متدهورة ،حيث الجدران تكاد تكون غير مطلي ،و درج السلالم في معظمها مهترء و تحتاج إلى صيانة عاجلة .  
و نجد ايضا ان معظم اقفاص السلالم تعاني من نقص النظافة الداخلية فنجد تراكم الاوساخ في معظم اجزائها ، ويمكن إرجاع تدهورها إلى استعمالها لغير وظيفتها مثل لعب الاطفال فيها و الغياب التام لأي نوع من أنواع الصيانة بإستثناء بعض المبادرات الفردية التي يكون تأثيرها في غالب الاحيان نقطي .



صورة رقم (35،36) : قفص السلالم

المصدر من اعداد الطالب

## 4 5 - إنارة قفص السلام:

إن الإنارة هي من العناصر المهمة في الأجزاء المشتركة و ذلك لأن غيابها ينجر عنه العديد من الأخطار و هذا ما وجدناه في أغلبية العمارات ، حيث نلاحظ ان معظم تجهيزات الإنارة تشهد تدهور شديد مما أضر العديد من السكان إلى إخراج التوصيلات الكهربائية من منازلهم لإنارة قفص السلام .



المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (37) : إنارة قفص السلام

## 4 6 - الشبكات التقنية داخل العمارات :

جميع العمارات بالحي موصولة بمختلف الشبكات التقنية حيث نسجل ان كل من شبكة الكهرباء و الغاز لا تعانيان من المشاكل و هي في حالة جيدة ، و لكن كل من شبكة الماء و الصرف الصحي تعانيان من تدهور شديد فبالنسبة لشبكة التزود بالمياه نجد ان معظم السكان لجؤ إلى استعمال الصهاريج و مضخات المياه و ذلك بشكل عشوائي و غير مخطط له مما أدى إلى إستخدام تمديدات جديدة و بشكل خطير و ذلك لوجودها بالقرب من شبكة الكهرباء ، اما بالنسبة للصرف الصحي فتعاني الشبكة من تدهور و إنسدادات متكررة .



المصدر من اعداد الطالب

صورة رقم (38,39) : قفص السلام

## 4 7 -نوافذ قفص السلام:

تعتبر هذه النوافذ ذات أهمية كبيرة حيث انها من ناحية تقلل من إستهلاك الكهرباء في النهار لأنها تقوم بالإضاءة الطبيعية لقفص السلام و من ناحية أخرى تقوم بعملية التهوية و الحماية من العوامل الطبيعية .

و بملاحظتنا لعمارات منطقة الدراسة وجدنا أن هذه النوافذ مهمل كليا فمعظمها محطم أو أن زجاجها محطم مما إنعكس بشكل مباشر على قفص السلام من حيث تراكم الأتربة فيه و تأثيره بالعوامل المناخية .

## 4 8 -خزائن الشبكات التقنية :

تعمل هذه الخزائن على حماية الشبكات التقنية من مختلف التخريبات الخارجية ، كما يستعملها عمال الصيانة للقيام بعمليات الصيانة و التفتيش ، غير ان الملاحظ في منطقة الدراسة تخريب معظم هذه الخزائن و إستعمال البعض منها للأغراض الشخصية .



المصدر من اعداد الطلبة

صورة رقم(40،41): خزائن الشبكات التقنية

## 5 تحليل الإستمارة:

حتى نصل إلى درجة متقدمة من الحقيقة المرجوة من هذا الدراسة ،برمجنا استمارة إستبيان وقد بلغ عدد الأفراد الذين شملهم الاستبيان بـ 100 فرد .

نسبة المشاركة لأفراد العينة بلغت 81 % نظرا لإمتناع البعض من الإجابة ، وسوف نحاول صب المعلومات المتحصل عليها في جداول حتى يسهل علينا تفسيرها وتحليلها.

وقد اعتمدنا في اختيارنا للعينة على الطريقة البسيطة ،وقمنا بتوجيهها بصورة عشوائية ،بالإضافة لإستمارة الإستبيان قمنا بإجراء مقابلة مع رئيس جمعية الحي . و كانت النتائج كما يلي :

## 1 كم حدد المقيمين في المسكن :

كانت الإجابة عن هذا السؤال متفاوتة حيث أننا بحساب المعدل العام للإجابات نجده 7.28 مع العلم أن عدد سكان الحي حسب المعلومات المقدمة لنا من طرف جمعية الحي هو 8000 ساكن أي أن TOL يساوي 8 و هو عدد كبير مقارنة بـ TOL المحدد من طرف الدول و الذي يساوي 6 .

2 مداخيل العائلة : ضعيفة  متوسطة  جيدة

شكل رقم (29) : يبين مداخيل العائلات



الجدول رقم (8) : يبين مداخيل العائلات

النسبة %	العدد	التصنيف
65.43	53	ضعيفة
29.63	24	متوسطة
4.94	4	جيدة
100	81	المجموع

حسب النتائج المستخلصة من إستمارة الإستبيان فإن ما نسبته 65.43% من العينة ذات دخل ضعيف ، فيما نجد ان نسبة 29.63% هي ذات دخل متوسط اما نسبة الـ 4.94% فهي ذات دخل جيد ، و يعتبر دخل السكان مؤشرا جيدا لقياس مدى قدرة السكان في المشاركة الفعالة في تسيير الحي من الناحية المادية .

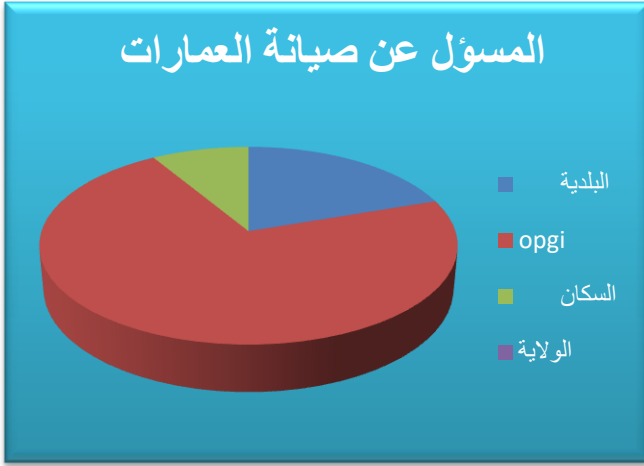
3 في رأيك من هو المسؤول عن صيانة العمارات : البلدية  opgi  السكان  الولاية

الجدول رقم (9) : يبين رأي السكان حول

شكل رقم (30) : يبين رأي السكان حول

المسؤولية في الصيانة

المسؤولية في الصيانة



النسبة %	العدد	
19.75	16	البلدية
71.60	58	opgi
8.65	7	السكان
0	0	الولاية
100	81	المجموع

أكدت نسبة كبيرة من الاجوبة 71.60% ان المسؤولية في صيانة العمارات هي مسؤولية ديوان التسيير و الترقية العقارية ، و في المرتبة الثانية تأتي البلدية بنسبة 19.75% ، و في المرتبة الثالثة يأتي السكان بنسبة 8.65% في حين ان الولاية حسب الاجوبة المقدمة فليس لها اية مسؤولية تجاه صيانة العمارات . ومن خلال استقرائنا للإجابات المقدمة نلمس الاعتماد التام على البلدية و ديوان التسيير و الترقية العقارية .

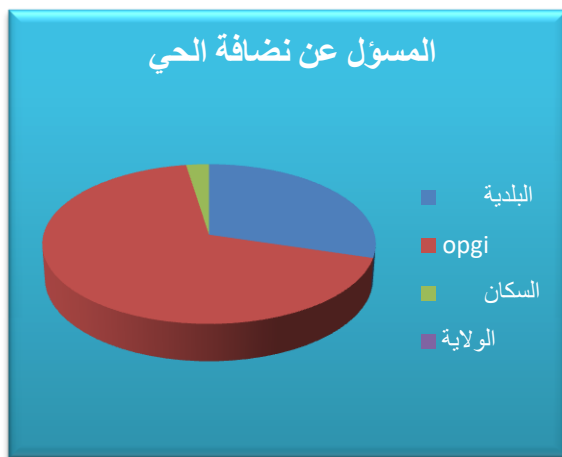
4- في رأيك من هو المسؤول عن نظافة الحي : البلدية  opgi  السكان  الولاية

الجدول رقم (10) : يبين رأي السكان حول

شكل رقم (31) : يبين رأي السكان حول

المسؤولية في نظافة الحي

المسؤولية في نظافة الحي



النسبة %	العدد	
29.63	24	البلدية
67.90	55	opgi
2.47	2	السكان
0	0	الولاية
100	81	المجموع

نفس الاجوبة التي تحصلنا عليها في السؤال السابق مع بعض التغيرات الطفيفة حيث إرتفعت نسبة البلدي إلى 30.86% في حين إنخفضت نسبة ديوان الترقية و التسيير العقاري إلى 67.90% و السكان إلى 1.24% .

5- ماهي المؤسسة التي تتدخل دائما في الحي : .....

نجد ان معظم الإجابات تمثلة في ديوان الترقية و التسيير العقاري بنسبة كبيرة .

6- هل تعرف ما هي وظيفة جمعية الشركاء في الملك : نعم  لا

شكل رقم (32) : مدى معرفة السكان بوظيفة

جمعية الشركاء في الملك



الجدول رقم (11) : مدى معرفة السكان بوظيفة

جمعية الشركاء في الملك

الرد	العدد	النسبة %
نعم	2	2.47
لا	79	97.53
المجموع	81	100

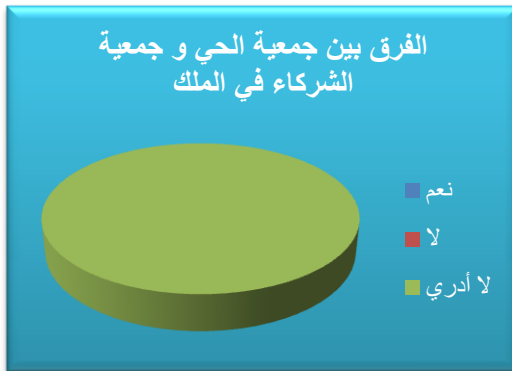
من خلال معطيات الجدول نجد أن الأغلبية الساحقة من العينة لا تعرف ما هي وظيفة جمعية الشركاء في الملك و منه لا يعرفون الحقوق و الواجبات الموكلة إليهم حسب القانون المتعلق بتسيير الأجزاء المشتركة .

7- في رأيك هل يوجد فرق بين جمعية الحي و جمعية الشركاء في الملك :

نعم  لا  لا أدري

شكل رقم (33) : مدى معرفة السكان بالفرق بين

جمعية الشركاء في الملك و جمعية الحي



الجدول رقم (12) : مدى معرفة السكان بالفرق بين

جمعية الشركاء في الملك و جمعية الحي

الرد	العدد	النسبة %
نعم	0	0
لا	0	0
لا أدري	81	100
المجموع	81	100

كل افراد العينة اجمعوا على عدم معرفة الفرق بين الجمعيتين .

8- هل تلقيتم اي حملة توعية من طرف جمعية الحي : نعم  لا

شكل رقم (34) : تلقي السكان حملات توعية



الجدول رقم (13) : تلقي السكان حملات توعية

الرد	العدد	النسبة %
نعم	75	92.59
لا	6	7.41
المجموع	81	100

يؤكد معظم المستجوبين أنهم تلقوا الى حملات توعية من طرف الجمعية مما يؤكد على ان الجمعية تقوم بواجبها على احسن شكل .

9- في رأيك ماهو سبب تدهور العمارة :

نقص الصيانة  لا مبالاة السكان  الإثنين معا  أسباب أخرى : .....

شكل رقم (35) : يبين رأي السكان حول

سبب تدهور العمارات



الجدول رقم (14) : يبين رأي السكان حول

سبب تدهور العمارات

السبب	العدد	النسبة %
نقص الصيانة	11	13.58
لا مبالاة السكان	28	34.57
الإثنين معا	42	51.85
المجموع	81	100

من خلال النتائج المتحصل عليها من الجدول نجد ان 13.58% من العينة تحمل مسؤولية التدهور إلى نقص الصيانة في حين نجد ان 34.57% اعترفوا بأن لامبالاة السكان هي سبب التدهور ، اما الباقي فحملوا كل من نقص الصيانة و لا مبالاة السكان بصفة مشتركة مسؤولية ما وصل إليه الحي ، كما أضاف البعض انه من بين الاسباب نقص مساحات الترفيه ادى إلى إستعمال بعض المجالات لغير ما هو مخصص لها مثل إستعمال قفص السلام للعب الأطفال .

10 - هل تحتاج العمارات إلى صيانة : نعم  لا 

شكل رقم (36) : يبين رأي السكان حول  
إحتياج العمارات للصيانة



الجدول رقم (15) : يبين رأي السكان حول  
إحتياج العمارات للصيانة

النسبة %	العدد	التصنيف
100	81	نعم
0	0	لا
100	81	المجموع

نلاحظ ان معظم المستجوبين يدركون ان العمارات تحتاج إلى صيانة وذلك راجع لمدة إنشائها وكذلك مواد بنائها ، ناهيك عن غياب منظر جمالي لها و لعدم تلائم مواد البناء مع المناخ السائد في المنطقة ، إضافة إلى الأعمال التي يقوم بها السكان من تلقائية أنفسهم.

11 - إذا طلبوا منك المساهمة المادية في صيانة الحي ، هل تقبل : نعم  لا 

شكل رقم (37) : يبين رأي السكان حول  
إمكانية مساهمتهم في الصيانة



الجدول رقم (16) : يبين رأي السكان حول  
إمكانية مساهمتهم في الصيانة

النسبة %	العدد	التصنيف
30.86	25	نعم
69.14	56	لا
100	81	المجموع

من خلال النتائج المتحصل عليها من الجدول نلمس وجود رغبة في المشاركة السكان في صيانة الحي ، و مع ذلك توجد نسبة ترفض المشاركة ، و هذا ما يؤثر سلبا على الراغبين في المساهمة .

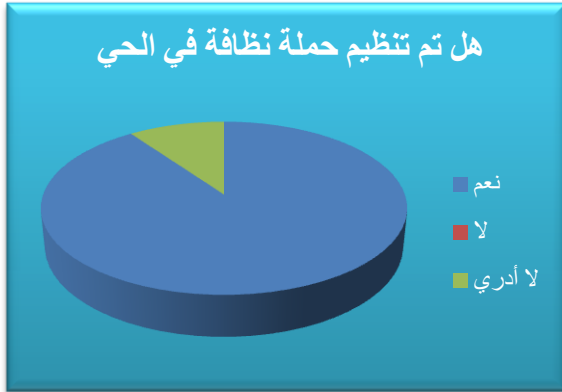
12- هل تم تنظيم حملة نظافة في الحي : نعم  لا  لا ادري

الجدول رقم (17) :مدى معرفة السكان إذا ما تم تنظيم حملة نظافة في الحي

شكل رقم (38) : مدى معرفة السكان إذا ما تم تنظيم حملة نظافة في الحي

تنظيم حملة نظافة في الحي

تنظيم حملة نظافة في الحي



النسبة %	العدد	الرد
90.12	73	نعم
0	0	لا
9.88	8	لا ادري
100	81	المجموع

نجد ان نسبة 90.12% تعلم بشأن حملات التي قامه لجنة الحي بتنظيمها مما يعني ان لجنة الحي تقوم بدور فعال في إعلام السكان ،بينما 9.88% من العينة لاتعلم بهذه الحملات .

13- هل انت مستعد للتطوع في حملة نظافة للحي : نعم  لا

الجدول رقم (18) : يبين رأي السكان حول إمكانية مساهمتهم في تنظيف الحي

شكل رقم (39) : يبين رأي السكان حول إمكانية مساهمتهم في تنظيف الحي



النسبة %	العدد	الرد
34.57	28	نعم
56.43	53	لا
100	81	المجموع

نتائج السؤال رقم 13 تؤكد نتائج السؤال رقم 11 حيث نجد ان نسبة كبيرة مازالت تعتمد على الدول و تعتبر عملية التنظيف و الصيانة خارج واجباتهم .

## 14- في رأيك ما سبب إمتناع السكان في المساهمة في الصيانة :

إستخلصنا من معظم الإجابات ان عدم المساهمة في الصيانة راجع لعدة اسباب منها القدرات المادية لبعض العائلات ذات الدخل الضعيف بالإضافة إلى ذلك الذين يستأجرون المساكن حيث يعتبرون المكوث في الحي عملية مؤقتة و الذين يعتبرون أن هذا العمل الدولة و هم مسؤولون فقط عن مساكنهم الخاصة و بتالي لا يعطون للمشاركة أهمية كبيرة اما البقية حتى و إن كانوا يرغبون في ذلك يصدمون بالذين يمتنعون عن المشاركة ، و في المقابل نجد جهود بعض السكان الذين يحاولون رفع مستوى الحي .

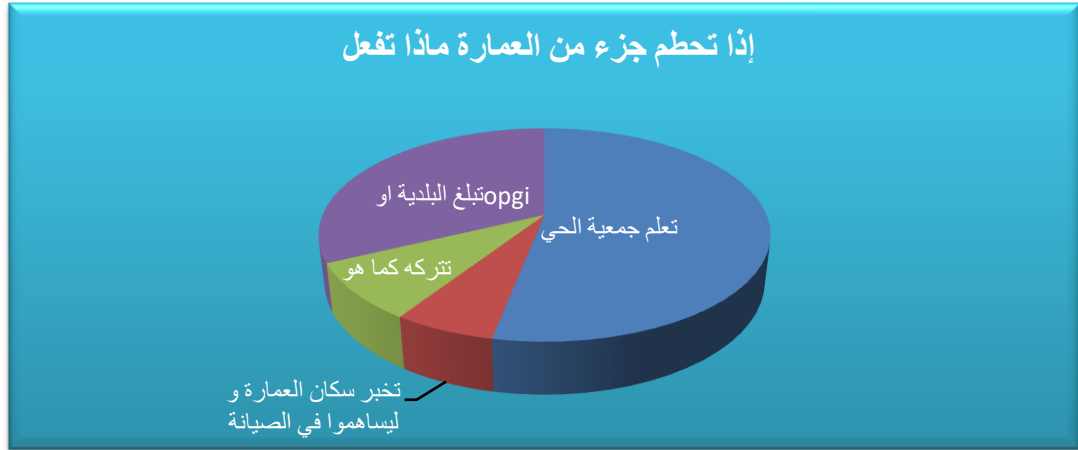
## 15- إذا تحطم جزء من العمارة ماذا تفعل :

- تقوم بصيانتها  تخبر سكان العمارة و ليساهموا في الصيانة
- تتركه كما هو  تبلغ البلدية او opgi  تعلم جمعية الحي

الجدول رقم (19): يبين ردت فعل السكان إذا تحطم جزء من العمارة :

النسبة %	العدد	
0	0	تقوم بصيانتها
6.17	5	تخبر سكان العمارة و ليساهموا في الصيانة
8.64	7	تتركه كما هو
32.10	26	تبلغ البلدية او opgi
53.09	43	تعلم جمعية الحي
100	81	المجموع

شكل رقم (40): يبين ردت فعل السكان إذا تحطم جزء من العمارة :



من خلال الجدول نجد انه عند وجود خلل على مستوى العمارة فإن 53.09% من العينة يبلغون جمعية الحي التي بدورها تسعى لحل المشكل مع الجهات المختصة، في حين يقوم 32.10% منهم بالإتصال المباشر بالبلدية او opgi ونجد ان 6.17% يتطوعون لإخبار السكان للمساهم في الصيانة .

• **المقابلة الموجهة لرئيس جمعية حي 1000 مسكن بالمسيلة :**

1- ما هو تاريخ تأسيس لجنة الحي؟

تأسست لجنة حي 1000 مسكن بالمسيلة سنة 1990 .

2- كم عدد أعضاء لجنة الحي؟

حسب رئيس لجنة حي فإنها تتكون من هيئة منتخبة من 20 عضو مع الرئيس .

3- هل للجنة الحي مقر؟

لا يوجد للحي أي مقر له بالرغم من توفر العديد من المحلات الفارغة .

4- أين تقومون بحملات التوعية؟

تتم عمليات التوعية سواء في الحي او على مستوى المقاهي و في بعض الأحيان في دار الشباب إذا تطلب الأمر

5- ما هو متوسط عدد حملات التوعية التي تقومون بها في السنة ؟

تنضم لجنة الحي حملات التوعية حسب المناسبات و بدونها و عددها كثير بصفة عامة .

6- هل نظمت اللجنة حملات تطوعية أجل نظافة الحي؟.....

نعم قامت لجنة الحي بالعديد من حملات التنظيف على مستوى الحي

7- هل يتطوع السكان فيها؟.....

نعم وتكون نسبة التطوع في حملات النظافة كبيرة .

8- في رأيك هل هناك تنسيق بين الإدارات فيما يخص تنظيف و صيانة الحي؟

نعم هذا ما لمسناه خلال مدة تعاملنا مع مختلف الإدارات .

9- في رأيك من هو المسؤول عن تنظيف المساحات الخارجية؟

ديوان التسيير و الترقية العقارية و البلدية .

10- ما هي الإدارات المتعاونة معكم؟

توجد العديد من الإدارات منها ديوان التسيير و الترقية العقارية ، البلدية ، مديرية البيئة ....

11- في رأيك من هو المسؤول عن تدهور العمارات ؟

تقع المسؤولية الكبرى على السكان بسبب بعض التصرفات مثل ما هو حاصل لأسطح العمارات حيث تم تخريبها بوضع صهاريج المياه و هوائيات الإستقبال بالإضافة للعديد من التصرفات ، أما فيما يخص نقص الصيانة فلجنة الحي تعمل جاهدة من أجل توفير كل ما يحتاجه الحي من صيانة .

12- عندما تمت صيانة الحي اخر مرة هل تم استشارتكم ؟

نعم تمت استشارتنا و قد أبدينا رأينا في العديد من الأمور منها ألوان طلاء العمارات ،بالإضافة إلى ذلك عند الإستلام النهائي للمشروع تم طلب موافقة اللجنة عن الأعمال المنجزة .

---

و تعمل لجنة الحي أيضا كمدافع عن حقوق السكان حيث تم ردع العديد من الإجراءات المجحفة في حق السكان

13- هل لديكم اقتراحات لتهيئة حيكم : نعم لدينا العديد من الاقتراحات

14- في رأيك ما هي أهم العمليات الواجب القيام بها من أجل الرقي بالحي ؟

قام رئيس الحي بتزويدنا بأهم الإحتياجات و النقائص على مستوى الحي و المتمثلة في نسخ من تقرير بخصوص وضعية الحي (1000 مسكن بالمسيلة) في سنة 2003 و سنة 2013 .

الخلاصة العامة

حاولنا من خلال دراستنا هذه أن نذهب لما وراء الجانب المادي للمجال العمراني بحثا عن الأسباب التي أدت على الوضعية القائمة، و المتعلقة بتدهور أجزاء الملكية المشتركة واللامبالاة التي تخصها، حيث ركزنا في ذلك على آراء السكان و من خلال دراسة ميدانية تحليلية لواقع أجزاء الملكية المشتركة في نموذج الدراسة و هو حي 1000 مسكن بالمسيلة، ومن خلال الدراسة الميدانية والمعينة المستمرة خرجنا استنتجنا ما يلي :

- أن تموضع بنايات كان ضمن كتل إسمنتية مكعبة متراففة تاركة بينها مساحات شاسعة تشكل المساحات الحرة المؤلفة اساسا من شبكة الطرق، الساحات و المواقف، حيث نلاحظ تخطيط الحي بطريقة حديثة لكون المباني تم تخطيطها بشكل متناثر ومتباعد. ونظرا لتبني المخطط لمعايير تخطيطية مستوردة من الخارج لا تخدم العامل الثقافي والإجتماعي للمنطقة إنعكس ذلك على المنظر العام للحي حيث يغلب عليه التكرار الممل المتمثل في نمط بنايات الموجودة ؛
- أما فيما يخص تخطيط الفضاءات الخارجية (مساحات خضراء، مساحات لعب الأطفال..... إلخ) فإن المخطط خصص لها مساحة شاسعة تتوسط إرتفاعات مباني مهمة بالمقارنة بهذه المساحات الأفقية الشيعى الذي إنجر عنه مساحات ينعدم فيها الظل خاصة عند منتصف النهار و بتالي إهمالها و تدهورها ، و نفس الشيء ينطبق على الأجزاء المشتركة داخل العمارة و التي تعاني إهمال شديد و ذلك لغياب الصيانة من جهة و لا مبالاة السكان من جهة أخرى ، كما أن التخطيط الحديث للعمارات دفع بالسكان إلى إجراء العديد من التعديلات وهذا راجع لعدم وجود إشتراطات منظمة لأماكن الفتحات الخارجية فيؤدي ذلك إلى البحث عن الخصوصية ولتحقيق ذلك يلجأ السكان إلى عمل سواتر أمام الفتحات أو عدم فتح النوافذ او تعديلها والإعتماد على الإضاءة والتهوية الصناعية لتحقيق العزل البصري المطلوب؛

ويمكن إعتبار هذه الظاهرة السلبية نتيجة طبيعة لكون التجمعات السكني الجماعي لم تأت كتطور طبيعي لتقاليد وقواعد تكوين التجمعات السكنية المحلية ، وإنما جاءت كحل إجرائي فرضته مجموعة من العوامل الاقتصادية والسياسية ، وكنتيجة لذلك فإن الحي لا يتلاءم والإحتياجات العديدة والمتغيرة للسكان ؛

- غياب الهياكل المقررة لتسيير الأجزاء المشتركة والتي تسهم في التنظيم الجيد والاستغلال الحسن والايجابي للأجزاء المشتركة وتمثل هذه الهياكل في جمعية الشركاء في الملك وانجر عن غياب هذه الهياكل استحالة إتمام العمليات التي من شأنها الحفاظ على العمارات من حيث صيانتها وترميمها ؛
- غياب النصوص القانونية في حالة مخالفة القانون فعدم تشكيل جمعية الشركاء في الملك وطلب الاعتماد وتعيين المتصرف ووضع نظام الملكية المشتركة لم ينص القانون على أي جزء في حالة المخالفة حتى وأن كانت توجد نصوص قانونية تجعل المتصرف المعين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي عند غياب جمعية الشركاء في الملك أو بمبادرة احد الشركاء مثل ما سبق توضيحه فإن هذه النصوص بقيت حبيسة الأدرج عن جهل غي غالب الأحيان وعن سوء فهم في بعضها؛
- الاستعمال الشخصي للأجزاء المشتركة والتصرف بما ينص بمظهر العمارة وانسجامها وعدم الاعتناء بالأجزاء المشتركة يؤدي إلى إلحاق أضرار بليغة بالمالكين ؛
- صعوبة تحديد المتسببين في تدهور الأجزاء المشتركة في تقدير المسؤولية والتحرك من أجل الحصول على تعويض والتدهور الشديد لبعض الأجزاء المشتركة في اغلب العمارات والتي تتطلب مبالغ كبيرة ومتكررة دفع ببعض السكان إلى عدم التفكير في المساهمة المادية في عمليات الصيانة ؛

- صعوبة تحصيل المساهمات رغم وجود نصوص قانونية تخول للمتصرف اللجوء إلى التحصيل الجبري للمساهمات إلا أن اللجوء لهذه الإجراءات من الناحية العملية يصطدم بواقع اجتماعي صعب خاصة وان معظم السكان هم من ذوي الدخل الضعيف ؛
  - أما في ما يخص التحقق من الفرضيتين والتي انطلقنا فيهما من فكرة أن من بين أسباب تدهور أجزاء الملكية المشتركة هي لامبالاة السكان واتكالمهم على السلطات المحلية وجهل الأغلبية الساحقة بحقوقهم وواجباتهم اتجاه الملكية المشتركة فقد خصصنا للتحقق منها العديد من المحاور سواء في استمارة الاستبيان الموجه للسكان وكذلك استمارة المقابلة الموجهة لجمعية الحي بالإضافة إلى المعاينة الميدانية للوضعية الحالية للحي من خلال التحليل العمراني له توصلنا إلى النتائج التالية :
  - ثبوت الإهمال الشديد للأجزاء المشتركة والذي يظهر من خلال تخريب وتحطيم أبواب العمارات وخزائن الشبكات التقنية و تسربات المياه الصالحة للشرب وكذا قنوات الصرف الصحي وانعدام الإنارة داخل العمارات وسقوط الكوابل الكهربائية
  - تعديل الواجهات حسب الاحتياجات الشخصية وحسب الأذواق مما أدى إلى تشوهها وتدهورها
  - الاعتماد التام على ديوان الترقية والتسيير العقاري وجمعية الحي في حالة حصول خلل في أحد الأجزاء المشتركة وهذا ما تم استنتاجه من خلال استمارة الاستبيان
  - عدم معرفة معظم سكان الحي وظيفه جمعية الشركاء في الملك ودورها وبالتالي استحالة إتمام أي إجراء من إجراءات نظام الملكية المشتركة من تعيين المتصرف وغير ذلك من العمليات
- وفي رأينا فإن هذه الوضعية هي نتيجة استقرار فكرة أن الدولة ومؤسساتها المختلفة هي التي تتكفل بكل شيء مما أدى بالسكان بعد تنازل الدولة عن أملاكها وبالتالي انسحابها من عملية التسيير

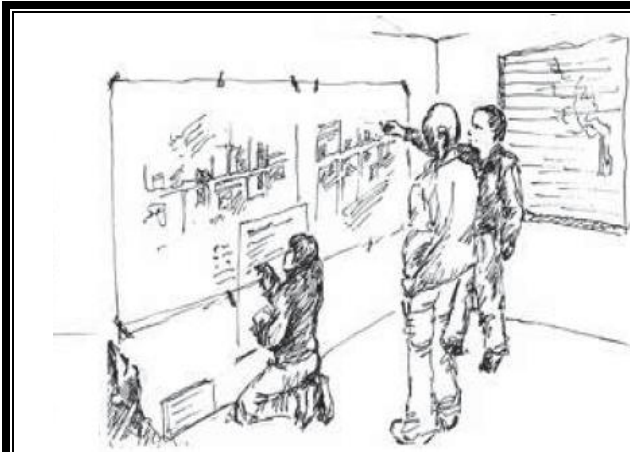
الشيء الذي جعل السكان أمام الشعور بالفراغ إلى درجة شعورهم بأن عملية تسيير أجزاء الملكية المشتركة ليست من مسؤوليتهم .

ولكي يكون بحثنا أكثر جدوى كان علينا أن نبحث عن بعض الحلول التي نعتقد أنها قد تساهم ولو بجزء في حل المشكلة و حتى لا يتفاقم الوضع في المستقبل مع التزايد المستمر للسكنات التي تعتمد في تسييرها على نظام الملكية المشتركة ، ومن هنا سنقوم بوضع اقتراحاتنا على شكل توصيات نوجزها فيما يلي :

- العمل على تغيير الذهنيات بتكثيف الشرح والتوضيح وتوزيع دليل يحتوي على نظام الملكية المشتركة بما فيه من حقوق وواجبات كل شريك في الملك وكذا استعمال كل وسائل الإعلام لحسيس السكان وهذا بواسطة ومضات إعلانية وكذا تنظيم لقاءات مع الخبراء من القانونيين وعلماء الاجتماع وكذا المجتمع المدني لشرح نظام الملكية المشتركة
- إقحام المنظومة التربوية في مجال التربية والتعليم وهذا بوضع برنامج في الأطوار الابتدائية من التعليم يعمل على نشر ثقافة المشاركة والتطور في إطار البرنامج الذي وضعته الوزارة والمتعلق بالتربية المدنية .
- المساهمة الجزئية من طرف السلطات العمومية في عمليا الصيانة وذلك فقط بالنسبة للعمارات الأكثر تضررا والقديمة
- إجبار المؤسسات العامة والخاصة التي تقوم ببناء المساكن بالشكل الجماعي قصد التملك على القيام بكل ما من شأنه تكوين جمعية الشركاء في الملك وتعيين المتصرف وتكليفها بالمتابعة والمراقبة المباشرة لمدة تسمح للملاك بالتعود على هذا الإجراء والتمكن بعد ذلك من القيام بمهامها على أحسن وجه

- العمل على تكوين الشباب البطل في مجال التسيير العقاري ودعمهم ماليا للممارسة هذه المهنة سواء بشكل فردي بصفة متصرف في الملكية المشتركة أو بصفة متصرفا في إدارة الأملاك العقارية في شكل مؤسسات أو شركات


مشاركة المواطنين فكرة معقدة، فالتخطيط لمشاركة فاعلة يتطلب تحليل للقضايا التي ستناقش كذلك الأفراد والجماعات التي ستتأثر، والمصادر التي نحن بحاجة لها، والأهداف التي نسعى لتحقيقها من خلال المشاركة، إلا انه من الضروري أيضا إدراك الوسائل والتقنيات الممكنة إتباعها والتي تقود إلى تأسيس معاني لتسهيل التواصل بين الخبراء والمتخصصين من جانب والمجتمع المشارك من جانب آخر وفيما يلي نموذج لشرح نظام الملكية المشتركة للسكان و إقناع السكان بتبنيه :



1 -المعارض: توضيح فوائد نظام الملكية المشتركة وذلك بإبراز تجارب ناجحة في مجال تطبيق هذا النظام وذلك عن طريق الملصقات واللوحات التوضيحية في معارض بارزة أو المكاتب العامة .



2 لقاءات عامة: وذلك عن طريق تنظيم لقاءات بين السكان والسلطات العمومية والمجتمع المدني حيث تساهم هذه اللقاءات الاحتكاك بين المواطنين والإداريين من أجل التخلص من سوء الفهم الذي مفاده أن الدولة هي المسؤولة عن تسيير العمارات .

	<p>3 مطبوعات تعريفية للعامة: وذلك عن طريق الإعلانات في الصحف وكذلك النشرات المطبوعة وذلك لإعلام السكان المعنيين بتنظيم اللقاءات الخاصة بشرح نظام الملكية المشتركة ويمكن أيضا أن تعرض هذه المطبوعات في الأماكن العامة ومداخل العمارات .</p>
	<p>4 صفحات الانترنت: وذلك باستحداث مواقع الكترونية تشرح نظام الملكية المشتركة وتبين مواعيد وأماكن اللقاءات في الاجتماعات.</p>
	<p>5 - المواد الصحفية: التنسيق مع الصحف المحلية ومع الصحفيين والمحررين لمتابعة النشاطات واللقاءات الخاصة بنظام الملكية المشتركة وآراء العامة وذلك من خلال عملية دورية تتناسب وتقدم البرنامج المسطر من اجل التعرف بالنظام.</p>
	<p>6- استخدام الوسائط الرقمية: من خلال استخدام الإذاعة والتلفزيون وفيديوهات في شبكة الانترنت من أجل دعم نظام الملكية المشتركة .</p>

	<p>7- جلسات استماع للسكان : لقاءات تتيح من خلالها لسكان التعليق وإبداء وجهات نظرهم بشأن هذا النظام وطرح التساؤلات وتعتبر هذه الجلسات وسيلة جيدة لمعرفة مدى تأثير السكان وفهمهم للنظام .</p>
	<p>8- صفحات الانترنت : وتتيح هذه الصفحات استقبال الرسائل والاستفسار والاتصال والتصويت أيضا .</p>
	<p>9- المسح المباشر واستقصاء الآراء: وذلك عن طريق إجراء مقابلات مع السكان وتوزيع استمارات استبيان .</p>
	<p>10- اجتماعات للنقاش: تنظيم اجتماعات لمناقشة الرؤية والأهداف العامة وأخذ إجابات السكان واحتياجاتهم وإعلامهم بضرورة تكوين جمعية شركاء في الملك.</p>

	<p>11- ورشات عمل: تنظيم ورشات على مستوى الأحياء من اجل إجراء تعيين جمعيات الشركاء في الملك على مستوى كل مجموعة من العمارات وتعيين المتصرفين .</p>
	<p>12- اجتماعات تقييمية: عقد اجتماعات مع السكان من أجل معرفة مدى تقبلهم لنظام الملكية المشتركة وتسجيل أهم تحفظاتهم .</p>
	<p>13- مقابلات مع متصرفين: تنظيم اجتماعات فردية مع المتصرفين وذلك لمعرفة أهم العوائق التي تعرقل السير الجيد في تطبيق نظام الملكية المشتركة وإعلامهم بأهم الأدوات القانونية التي باستطاعتهم استعمالها.</p>

و في الاخير يمكننا القول أن دراستنا لموضوع تسيير الاجزاء المشتركة في السكنات الاجتماعية الجماعية هو جزءاً بسيطاً مازال يعاني من نقص البحوث والدراسات في هذا المجال، لذلك فإننا نقترح هنا على كل الباحثين، لاسيما المتخصصين في مجال تسيير المدينة وكذا المجال الاجتماعي والسياسي السعي لاقتحام كل المجالات التي لها علاقة بهذا النظام لانه يمثل أحد الحلول الجيدة من أجل الارتقاء بالسكنات الجماعية التي تخضع في تسييرها لهذا النظام .

المراجع

### قائمة المراجع

#### الكتب باللغة العربية:

- أحمد بوزراع، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، 1997، مركز منشورات جامعة باتنة، باتنة-الجزائر.
- أحمد زكي-معجم مصطلحات العلوم الإجتماعية-مكتبة لبنان 1996
- حيدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري، عمان-الأردن ، دار الحامد للنشر والتوزيع، 2006.
- شريف على ابو المجد، عمرو سلامه، منير كمال ، شادية نجا الايباري -تصدع المنشآت الخرسانية وطرق علاجها -دار النشر للجامعات المصرية - مكتبة الوفاء الطبعة الثانية 1993.
- فادية عمر الجولان، علم الاجتماع الحضري الاسكندرية، مصر، مطبعة الانتصار. 1993.
- عبد الحميد بن طاش مُجَّد نيازي، مصطلحات ومفاهيم إنجليزية في الخدمة الاجتماعية، مكتبة العبيكان، الرياض، 2000.
- عبد الرزاق حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسات، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية. 2000.
- عبد الله أبو عياش، إسحاق يعقوب القطب، الإتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية الكويت، ، وكالة المطبوعات، 1989.
- عثمان مُجَّد غنيم، التخطيط ومبادئ عامة، عمان، دار صفاء للنشر و التوزيع، 1999.
- مُجَّد عاطف غيث، علم الاجتماع الحضري ، الاسكندرية . دار المعرفة الجامعية . 1995.
- مُجَّد رفيق، مدخل للتسيير، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية.
- موسى يوسف خميس، مدخل إلى التخطيط، الأردن، دار الشروق للنشر و التوزيع، 1999.

#### المراجع باللغة الأجنبية:

- J.E. HAVEL, habitat et logement, France ,presse universitaires de France, 196
- *Pierre Laborde, Les espaces urbaines dans le monde. Collection nathan université, 1992.*

- *.Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire d'urbanisme .France, 1996.*

### المذكرات والأطروحات:

- أحمد مُجَّد حسني علي رضوان، التصميم بالمشاركة "نحو تطوير عمارة القرية المصرية" ، دراسة لنيل شهادة الفلسفة في الفنون الجميلة ، كلية الفنون الجميلة قسم العمارة جامعة حلوان، 2007.
- أيمن عزمي جبران سعادة ، آليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري والعمراني، ، دراسة لنيل شهادة الماجستير ،تحت إشراف الأستاذ أيمن عزمي جبران سعادة ،جامعة النجاح الوطنية ،كلية الدراسات العليا، 2009.
- جعيجع الهاشمي، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع ، حالة مدينة المسيلة دراسة لنيل شهادة الماجستير ،تحت إشراف الأستاذ خلف الله بو جمعة،معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2011.
- دروازي عمار ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري.، دراسة لنيل شهادة الماجستير ، تحت إشراف الأستاذ رزيق عمار ،كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010.
- زيدان مُجَّد، حق الإرتفاق في القانون الجزائري، دراسة لنيل شهادة الماجستير ، تحت إشراف الأستاذ بن شنيبي حميد كلية الحقوق ،جامعة الجزائر، 2003.
- فايد البشير ، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة" دراسة تقييمية ونقدية " حالة مدينة بوسعادة، دراسة لنيل شهادة الماجستير ،تحت إشراف الأستاذ عميش علاوة ،معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2009.
- منار حسني عبد الصبور. ، صيانة المنشآت السكنية بجمهورية مصر العربية بين الواقع والمأمول .، دراسة لنيل شهادة دكتوراه الفلسفة في الهندسة المدنية . جامعة عين شمس كلية الهندسة قسم الهندسة الإنشائية. 2009.

## المراجع

- منال عبد المعطي صالح قدومي، دور المشاركة المجتمعية في تنمية وتطوير المجتمع المحلي ، دراسة لنيل شهادة الماجستير ، تحت إشراف الأستاذ علي عبد الحميد وخيري مرعي جامعة النجاح الوطنية ، كلية الدراسات العليا، 2008.
- منال عرسان سعيد قرارية ، اليات تفعيل الوعي والمشاركة الشعبية في التخطيط العمراني في الضفة الغربية، دراسة لنيل شهادة الماجستير ، تحت إشراف الأستاذ ،علي عبد الحميد و راسم خماسي ، جامعة النجاح الوطنية ، كلية الدراسات العليا، 2004.
- Latefa FERAHTA, Mécanismes et enjeux de la gestion urbaine, Thèse de Magistère, Alger, 1998.

### المجلات - الملتقيات - البحوث:

- دحدوح جمال.مداخل في ملتقى حول التسيير العقاري 2008
- هدى مُجّد مثنى ، الاسكان وحقوق الانسان في العراق ، دائرة العلاقات والتعاون الدولي - وزارة حقوق الانسان .
- سامي بدر الدين سراج الدين،الصيانة في المباني فلسفتها ومفهومها واهدافها اوانواع دراسة حالة مصر، جامعة حلوان، 2009.
- مداخل في إطار السكن بالجزائر للسيد زين نوري -رئيس جمعية العربي بن امهيدي في 20 اوت 2008
- مداخل بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر- ل د/نوبيات براهيم وا/سعودي هاجر
- Ministère de l'habitat , plant d'action (2000-2004)
- *C.R.A, Les cahiers de la recherche architecturale, L'immeuble, Edition Parenthese, n 22, 1er trim. 1987*

### مواقع الانترنت:

- WWW.MHV.gov.dz
- مجمع عمران نت
- موقع الجريدة الرسمية الجزائرية .www.joradp.dz

### المراجع القانونية

- القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981
- المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976
- المرسوم رقم 666/83 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983
- المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس سنة 1993
- المرسوم رقم 154/97 المؤرخ في 10 ماي سنة 1997
- المرسوم رقم 142/08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

الملاحق

تسيير الأجزاء المشتركة بالسكنات الجماعية يدخل السكان أروقة المحاكم

## غاب الحاجب وحضر الإهمال والفضوى

بقية سكان العمارة. ورغم أن الإشكال في السابق كان يحل عبر "الحاجب" الذي غاب عن عمارتنا اليوم، فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري لم يتمكن اليوم من استخلافه، في الوقت الذي عجزت فيه لجان الحي عن فض النزاعات.

ح ■ استطلاع / نوال / ح



خاصة وأن 40 بالمائة من زبائن الديوان لا يدفعون إيجارهم الشهري، كما أن الحاجب كان في السابق يعين له مسكن خاص عند مدخل العمارة، وهذه المسكن تم استغلالها من طرف عائلة الحاجب في المعاضي بالنسبة للمشاريع، أما العقابيل قرر الديوان إسناد مهمة تسيير الأجزاء المشتركة للجان الحي لكن هذه الأخيرة عجزت عن فض النزاعات وإعادة النظام داخل العمارات.

للإشارة فقد كورنا الاتصال بوزارة السكن والعمران للحصول على معلومات أوفر عن الموضوع ومسير مشروع عودة الحاجب الذي أطلق منذ سنة 2008 تون تنفيذ وتجسي على أرض الواقع، لكن لم تكن هناك استجابة.

لا تزال إشكالية تسيير الأجزاء المشتركة بالأحياء الجديدة والقديمة قائمة، رغم صدور العديد من التعليمات وتنظيم ملتقيات جمعت الخبراء والأجانب لاقتراح حلول نهائية لها. خاصة إذا علمنا أنها السبب الرئيسي في تدهور وضعية كل الأحياء ونشوب مناشوات بين الجيران، في الوقت الذي وجد بعض المواطنين في الأقبية وسلازم العمارات وحتى السطوح مكانا للتوسع السكني على حساب

تسيير الأجزاء المشتركة في العمارات التابعة للخواص أو ديوان الترقية والتسيير العقاري يكشف عن العديد من التناقض التي حالت دون الحياة المهنية للعديد من المواطنين الذين اضطروا للجوء إلى أروقة العدالة لفض النزاع القائم بينهم وبين جيرانهم، لا لسبب إلا لعدم الاتفاق حول شكل يقع بين الجيران ولم يجدوا من يتدخل لحلّه في حين كان "الحاجب" في السابق المسؤول الرئيسي عن العمارة وهمزة وصل بين السكان وديوان الترقية أو صاحب العمارة نفسه.

وللحديث عن مشاكل تسيير الأجزاء المشتركة نشقنا إلى عدد من أحياء بلديات العاصمة على غرار باب الزوار، باب الوادي، جسر قسنطينة ومحمد بلوزاد، حيث وفقاً على جمع العمارة اليومية للمواطنين الذين لم يجدوا أبداً صافية لمشاكلهم اليومية، فهذا يتحدث عن الوضعية المتردية لسلازم العمارة دون تدخل الجهات الوصية، وذلك يعلق على الطول البيروقراطية والفضلات التي تعجز طواقم الأقبية العمارات، بالإضافة إلى مثل اهتراء جدران وأصناف المنازل بسبب تسربات المياه، ورفض الجيران التنسيق فيما بينهم لإصلاح الأضرار، ليعمج المتدخلون خاصة من قدام الأقبية التي على أن أيام تعيين حاجب العمارة كانت الأمور سهلة عند تسجيل مثل هذه الإشغالات، حيث كان الوسيط ما بين الجيران ويسهر على النظام داخل العمارة ومعالجة التناقض لرفعها لمسؤولي العمارة لكن اليوم لا أحد يتدخل بهذه المشاكل التي زادت تعقيداً مع الزمن.

وفي هذا الشأن، حدثنا سكان حي الصومام ببلدية باب الزوار مطولا عن وضعية أقبية العمارات التي تحولت إلى برك من المياه الفظرة ومرجع للحيوانات السائلة، حيث يقول السيد "مختصر" القاطن بالطابق الأرضي للعمارة إن حياته مهددة بالخطر، فعاليماً ما تفيض المياه الفظرة بالمقاييس وتتسرب إلى منزله مما يجبره في كل مرة على تأخير عودته ومشقة تنظيف القنبر، لكنه يعود لعائلته الأرق بعد أقل من شهر بسبب الحالة المتردية لمجاري الصرف، مما يجعل المياه تتجمع بالمقاييس في كل مرة، مشيراً إلى أنه رفع إشغاله أكثر من مرة للمصالح البلدية وديوان التسيير العقاري، لكن لا حياة لمن تأني على حد قوله.

وفي هذا الشأن، حدثنا سكان حي الصومام ببلدية باب الزوار مطولا عن وضعية أقبية العمارات التي تحولت إلى برك من المياه الفظرة ومرجع للحيوانات السائلة، حيث يقول السيد "مختصر" القاطن بالطابق الأرضي للعمارة إن حياته مهددة بالخطر، فعاليماً ما تفيض المياه الفظرة بالمقاييس وتتسرب إلى منزله مما يجبره في كل مرة على تأخير عودته ومشقة تنظيف القنبر، لكنه يعود لعائلته الأرق بعد أقل من شهر بسبب الحالة المتردية لمجاري الصرف، مما يجعل المياه تتجمع بالمقاييس في كل مرة، مشيراً إلى أنه رفع إشغاله أكثر من مرة للمصالح البلدية وديوان التسيير العقاري، لكن لا حياة لمن تأني على حد قوله.

### غاب "الحاجب" وحضر الإهمال والفضوى..

من جهة أخرى يشير "عمي السعيد" إلى أيام "حاجب العمارة" الذي كان همزة وصل بين السكان ومسؤولي العمارة، فقد كان يحصي كل كبيرة وصغيرة ويستيق حتى وقوع المشاكل، فكان يوصل جميع السكان لإعلامهم باحتمال وقوع أعطاب بالمساعد أو اهتراء السلازم للتدخل العاجل لإصلاحها، لكن اليوم -بتكر محدثنا- فإن سكان العمارة لم يجدوا من يجمعهم على طابرة النقاش للحديث عن الإشغالات الحي، وحتى عند وقوع مناشوات

وزارة السكن تدرس إعادة الاعتبار لهم

# البوابون يعودون

قررت وزارة السكن والعمران إعادة النظر في عمل الحجاب أو ما يصطلح على تسميته البواب، وهي الخدمة التي تعول عليها الوزارة لتسيير الأجزاء المشتركة في المرحلة أولى للسهر على راحة السكان ونظافة المحيطات السكنية ولهذا الغرض يتم التحضير لمجموعة من الإجراءات لتنظيم هذا النشاط انطلاقا من تحديد صلاحيات عمل الحجاب إلى نوعية سكنه بالعمارة.



نوال / ح

عمل الحجاب، وعن قررو العودة إلى مهنة البواب انشرت المصاير إلى أنه يدخل في إطار الاستراتيجية الجديدة للقطاع الذي بدأ يهتم بالنوعية بالإضافة إلى الكمية، فلا يكفي بناء التجمعات السكنية فقط بل يجب الاهتمام بمجموعة من الشروط وتسهيل وسائل الاتصال بين السكان ومختلف الشركاء، وفي مبادرة أولى تم تحديد أحكام لنهج السكن الوجه للاستعمال الحضري للبواب، والذي يجب أن يكون مكونا من ثلاثة غرف زائد مطبخ وحمام، على أن يقع في الطابق الأرضي أو الأول وأن تكون مساحته الدنيا لا تقل عن 60 مترا مربعا، وفي إحدى الشروط التي يجب على المقاولين وتعاونيات البناء السهر على توفيرها في الجريدة الرسمية الجديدة، أما العمارات التي لم تسلمها قبل صدور القرار في الحجاب الجديدة فسيتم الاتفاق مع مؤسسات البناء المعنية على تحديد مسكنات الحجاب، وخصوص عدد الوظيفي الجديد في منصب حجاب لم يحدد المصالح عنددها في انتظار تحضير الأرضية للشروع الجديد الذي يمكنه مختلف المصالح على تحضيره في أقرب الأجل بالنظر إلى الوضعية الراهنة للتجمعات الحضرية، علما أن المسكنات السابقة التي كانت مخصصة للحجاب بالعمارات القديمة تحولت إلى سكنات عادية يقطنها أبناء الحجاب القديم، أما ما بقي على قيد الحياة فقد أهل مهنته بعد تجميد أجرته الشهرية من طرف الديون الوطني للترقية العقارية والتي العمارات.

لا تزال الدراسات قائمة على مستوى وزارة السكن والعمران لاختيار الطريقة المثلى لتسيير الأجزاء المشتركة مع إعادة الاعتبار لمهنة الحجاب والبواب الذي كان في السابق يعمل أصحاب العمارات ويكفل بعدة مهام تخص النظافة والحراسة والتنسيق بين السكان ومختلف باقي المصالح المختصة على غرار سونلغاز والجزائرية للقيام والديون الوطني للترقية العقارية. الحجاب الذي غاب عن العمارات أكثر من عشرة كاملة استعادته الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه (عدل) عبر مواضعها من خلال إسناد مهمة تسيير سكن العمارات لوظفين لديها يقومون بالتنسيق ورفع نشغالات السكان إلى مكاتب التابعة على مستوى الحي، مع ضمان متابعة عمل أعاون النظافة والبيئنة مقابل أجور تشغيلها، الوكالة مع الاستنادة من مسكنات مهنية، وتقوم الوزارة الوصية حاليا بدراسة مشروع تنظيم عدد من التناولين من مستند لهم المهمة مع ضمان مسكنات مهنية وأجور شهرية مقابل المهام التي تنتظرهم. وحسب مصادر من الوزارة، فإن التوظيف سيتم على أساس مساوية وتكون مسبق لضمان توفر اندى الشروط في الحجاب الذي يجب أن تتوفر فيه مجموعة من المقاييس والكثافات لحل تكاليف تسيير الأجزاء المشتركة والحفاظ على جمال المحيط والعقار، في الوقت الذي يتم فيه التحضير لمجموعة من القوانين لضبط

## المسؤولية يتقاسمها الساكنون ومسيرو الأجزاء المشتركة

# 200 ألف مصعد في حالة تدهور بالعاصمة

الوضعية حسيبا إحدى الوطائل في عزوف الأهل والأجباب عن زيارة السكان الذين يقطنون في الطوابق العليا والسبب هو مصاعب الصعود والتزول. مؤسسات الصلح والصلابة تنتقد ضحايا الأجهال

يجهل الكثير من الجزائريين وجود مؤسسات متخصصة بصيانة وتصليح المصاعد، هذا ما استغتنه خلال جولاتنا الميدانية كما أن العديد منهم لا يعرف بالأسلوبية وآراء وضعية هذه المرافق الضرورية التي تضمن لهم الراحة والتنقل من وإلى مساكنهم، فميسا لا يبدل الصلح من المواطنين أي جهد للحفاظ على مصاعد عماراتهم بل يتروكها حسب مصلح مؤسسة عومية مخصصة في تصليح المصاعد تحت رحمة الأطفال الذين يتخذون منها وسيلة هبة لا غير إضافة إلى أنهم يتخذون من مسالة صيانة المصاعد لا تعنيهم، حينما ينزل القانون الصلح للأجزاء المشتركة، الذي يعرض بمقتضاها شغل المسكن للسؤال الأول عن ذلك وبالمساهمة في تكاليف الصيانة والتصليح، وارجع المصعد هذا الاعتقاد إلى غياب الحس المدني والسلوكيات اللا حضارية لبعض سكان العمارات العالية مما يعكس على هذه الأخيرة بوجود مؤسسات متخصصة أما مؤسسة أوميخا مسور الجزائر فقد قدرت من جهتها المصاعد التي هي في أسوأ الحالة إلى صيانة 200 ألف مصعد على مستوى العاصمة وضواحيها، موضحة أن طلبات خدماتها لا تقتصر حاليا على الفنادق والوزارات وبعض المؤسسات الحكومية، مما يؤكد حسب أحد ممثلها نعدام الاهتمام بتصليح وصيانة المصاعد لدى كثير من جهة، ويرى مصدرا أن حظيرة المصاعد الوطنية في حاجة إلى تجديد شامل.

بلغ عدد المصاعد الموزعة عبر العمارات المتواجدة بالعاصمة والتي هي في حالة متقدمة من التدهور أزيد من 200 ألف مصعد، تحول العديد منها إلى مكاتب تجارية أو مساحات تجارية، وحسب العديد من المواطنين الذين التقت بهم "الصباح" فإن الأمر أصبح لا يطاق مما يستدعي التحرك الفوري للجهات المعنية وعلى رأسها دواوين الترقية العقارية والمؤسسات التي تقع على عاتقها مسؤولية صيانة هذه المرافق، إلا أن هذه الأخيرة تحمل المواطنين الجزء الأكبر من المسؤولية وتنتقد غياب ثقافة الحياة الجماعية والحس المدني والذي أنتج الأجهال التام للأجزاء المشتركة التي هي ملك ساكن العمارات الواحدة.

استطلاع: حسينة / ل



ولا يزال مشكل الأجهال الذي تعرفه الأجزاء المشتركة لاسيما المصاعد الوجود على مستوى العمارات التي تعتبر وسيلة أساسية للتنقل تظهر بعدد من ماحول الحياة اليومية لولا ذلك من عافية يومية منتومة على كل أشكال الإزعاج وحتى الخطاير، وقد أسست مختلفه مصاعد عمارات العاصمة التي قدرت بأزيد من 200 ألف مصعد في حاجة ملحة إلى للصيانة أو التجديد بصفة كلية عبارة عن ديكور، بشوه مدخله الأخير، حيث أضحت هيكلها جاثما ووكرا مناسيا للجزرآن. وبين كل هذا يعرض المواطن يتجرع اللعانة وهو يتنقل صعودا ونزولا عبر الطوابق العليا التي تتجاوز أحيانا المصعد لتشمل إلى 15 طابقا كالعامة الكائنة بحسين داي والفر من مركز البريد وذلك الوضعية هي عبر ووش التي بها 15 طابقا في ظل حالة الأجهال والتسيير الذي طبع هذا المرفق الضروري لتبقى كل من الجهات المسؤولة ومعها المواطن يتبادلان التهم حول من يحمل مسؤولية هذا الوضع، وقد سجلت النساء في الجولة الميدانية التي قامت بها عبر بعض أحياء العاصمة حيث العمارات العالية التابعة لاختلاف الكوالات العقارية بالعاصمة درجة التدهور التي تعرفها المصاعد واللعانة اليومية التي يتجرعها قاطنوها وسط لامبالاة جميع الأطراف المعنية بالموضوع. ففي حي عميروش، حيث توجد عمارتان تعتبر الأكثر علوا بحسين داي واحدة بـ 15 طابقا والثانية بـ 15 طابقا سجلنا نسبة 90 بالمائة من المصاعد عاطلة وحسب أحد القاطنين بالعمارة السكنية من 15 طابقا بحسين داي فإن المصعد متوقف منذ سنة 1983 أي منذ 26 سنة ليس لأنه معطل وإنما بسبب مشكل قائم منذ ذلك التاريخ بين ديوان الترقية والتسيير العقاري لحسين داي والمؤسسة الكلفة بصيانة المصعد وهذا بسبب عدم تسديد مستحقات هذه المؤسسة، وحاول المتحدث أن يصف لنا معاناة ساكن هذه العمارات التي لا تطاق

ديوان الترقية لتحسين داي بصدد دراسة المصافح

من جهته أكد مصدرا من ديوان الترقية والتسيير لحسين داي أن هذا الأخير بصدد دراسة الوضعية العامة للمصاعد العقارية، بمسئلكته العقارية، موضحا أن المسئلق الوحيد والأساسي الذي أوصل حالة هذا المرفق الضروري إلى الوضعية المزمنة الحاصلة هو الإمكانات المالية التي تتوفر عليها صيانة المصاعد المتوقفة منذ سنوات، ويضيف المصدر أن لقاء جمع مؤخرا مع مصالحي الديوان مع العطينون بهذا الأوضوع والمستفيدين من مسكنات 'عدل' كثيره يمكن عمارات حديثة الأجزاء كانت بمثابة حلقة لهم دون أن تولي اهتماما من جهة أخرى التحليل بالصلاح للمصاعد كلما تعطلت وخاصة وأن التنقل بهذه الأبراج لا تضمنه إلا المصاعد، هذه الوضعية حسب أحد المستفيدين من مسكنات 'عدل' الفرزت متاعب كبيرة خاصة لدى كبار السن والأطفال والرشي والنساء الجوامل، وقد دفعت هذه

تطوير وتدعيم السكن عدل إلى معاندة حقيقة لساكنها رغم حداثة أجزائها، إذ تشهد العديد من مصاعد عمارات الوكالة أعطالا مستمرة، والظريب في الأمر هو التأخر الكبير الذي يصل في كل مرة لتصليح العطب الذي يدمر في بعض الحالات أكثر من خمسة أشهر كما هو الحال بباب الزاور وموقع أولاد فايت بالعاصمة، ولا يستوعب المواطنون

محدثونا من بعض ساكن العمارات أنهم لا يتزولون من بيوتهم إلا مرة واحدة في اليوم للعمل ليعودوا إليها في آخر النهار والاصفين متأثرين بالضائق لأنهم لا يقدرونها سوى النوم، أما نهاية الأسبوع والعطل فغالبا ما يقضونها في المنزل رفقة العائلة مكربين وليس مخيرين.. وحسب ساكن هذه

العمارة فإن محاولات عدة قام بها هؤلاء لحل مشكلتهم إلا أنهم في كل مرة يصفسون بغلاء التكاليف التي يقبل منهم العاصمة فيها وكثت آخرها مساعدتهم لدى مصالح البلدية التي أبقت المصعد متوقفا بعد أن سجن الساكن عن دفع المبلغ المطلوب والتفكير منهم بـ 1 ألف دينار. مصاعد 'عدل' لا تصنع الاستثناء رغم حدايتها.. ومن جهة أخرى تحولت بعض الشقق التابعة لوكالة حيث يضطر بعض الساكن خاصة كبار السن منهم المكوث في البيت طيلة الأسبوع وإن فررو الخروج فإن ذلك يكون بمثابة الحاشرة، بينما تضطر ربات البيوت، إن كن محظوظات بوجود مكان الحي في نفس العمارات على طريق سدھا الرشي، إلى الزوال فقهظين من الشرفات عن طريق سدھا والجعل نحو إليها بما تحتاجه من مستلزمات، أما الرشي فلا داعي لوصف وضعيتهم بلما يؤكد أحد المواطنين قائلا إن الرشي ينزل للدهاب إلى الطبيب ليعود في أسوء حال بعد تزوله مع صعوده السلام مرة أخرى، وأوضح لنا