

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة  
قسم علوم الأرض والكون



# مذكرة ماستر

الهندسة المعمارية, عمران ومهن المدينة  
تسيير التقنيات الحضرية  
عمران و تسيير المدن

رقم: .....-2019

إعداد الطالب:

يعقوب راوية

يوم: 29/06/2019

## تسيير الأجزاء المشتركة في الأحياء الجماعية دراسة حالة حي 120 مسكن- تقرت -

### لجنة المناقشة:

رئيس	أ. مس أ	جامعة بسكرة	سكساف منيات النفوس
مقرر	أ. مس أ	جامعة بسكرة	بوطوبة سمير جموعي
مناقش	أ. مس أ	جامعة بسكرة	شباب اسماعيل

# تشكرات

لا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل،

والامتنان الكبير للأستاذ المشرف بوطبة، على نصائحه وتوجيهاته

القيمة، كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأساتذة الكرام الذين

رافقونا في هذه المسيرة الجامعية، واطمأننا بالشكر أيضا جميع

المصالح الإدارية ومشرفيها على مساعدتهم لنا أثناء تقصينا

للمعلومات، وأخيرا لا يسرنا إلا أن ندلي بالشكر لجميع مسؤولي

يعقوب راوية

قسم علوم الأرض والكون وطلبة القسم.

# إهداء

إلى مثالي الأمين وضوء طريقي أبي العزيز\* محمد \*

إلى اعز الناس على قلبي إلى نبع الحنان أمي \* عايدة \*

إلى أخواتي وصديقاتي \* أسماء\* رشيدة \* كريمة \* الهام \* نوال, حليلة \*

إلى إخواني وساعدي المتين \* سمير\* فريد \* يوسف \* كمال \* إبراهيم \*

قاسم \*

إلى الأقرب إلى قلبي وأحبابي وانسي في وحشتي أبناء إخواني

\* أسامة \* ولاء \* صهيب \* حسان \* وجدان \* رياض \* أمينة \* عبد

الحفيظ \* صفوان , سلسبيل, واحمد أنيس, مارية \*

والكتاكيت \* سجي, نور الإيمان, هداية, عبد الله \*

إلى جميع أقاربي ومن شاركوني فرحة نجاحي.

إلى أصدقائي ورفاق السكن الجامعي من شاركوني وجهتي وتحملنا معا

صعوبات الدراسة, خاصة أميمة, لبنى, مسعودة.

إلى كل أستاذ لم يبخل بمعلومة جزاهم الله عنا كل خير.

وفي الأخير يسرني أن اهدي أسرة قسم علوم الأرض والكون أبهى تحية

وعرفان.

يعقوب رابوية

## الفهرس

الصفحة	العنوان
<b>الفصل التمهيدي</b>	
أ	مقدمة
ب	الإشكالية
ن	فرضيات البحث
ن	أهمية الدراسة
ن	أسباب اختيار الموضوع
ث	منهج الدراسة
ث	التقنيات المستعملة
ج	هيكلية البحث
<b>الفصل الأول</b>	
01	مقدمة الفصل
02	1- السياسة السكنية في الجزائر
02	1-2 القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكنات الجماعية
03	1-3 المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي
03	1-4 الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة
04	1-4-1 الضرائب
04	1-4-2 الإعانات
05	2- ظهور السكن الجماعي في الجزائر
05	1-2 الأحياء الجماعية
06	1-1-2 أنواع السكن الجماعي
06	1-1-1-2 المناطق السكنية الحضرية الجديدة
06	1-2-2 السكن الاجتماعي الايجاري
06	1-3 تعريف الملكية المشتركة
08	2-3 تعريف الأجزاء الخاصة
09	3-3 الأجزاء المشتركة
09	1-3-3 خصائص الأجزاء المشتركة

10	3-3-1-1 الأجزاء المشتركة الأصلية
14	3-3-1-2 الأجزاء المشتركة التبعية
15	3-3-2 تصنيف الأجزاء المشتركة
15	3-3-2-1 الأجزاء المشتركة من الصنف الأول
16	3-3-2-2 الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني
17	3-3-2-3 الأجزاء المشاركة من الصنف الثالث
18	3-3-3 تسيير الأجزاء المشتركة
18	3-3-3-1 آليات تسيير الأجزاء المشتركة
18	3-3-3-1-1 جمعية الملاك الشركاء syndicat
19	3-3-3-2 تسيير الجمعية العامة للملاك الشركاء
22	3-3-3-2-1 المتصرف
22	3-3-3-2-1-1 تسيير المتصرف
25	3-3-5 الأعباء المالية المخصصة في عملية التسيير
25	3-3-5-1 الأعباء من الصنف الأول
25	3-3-5-2 الأعباء من الصنف الثاني
27	3-3-5-3 كيفية تحصيل الإيرادات المالية
29	3-3-6 حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية
30	4-4 المتدخلون في عملية التسيير حسب قوانين العمران
30	4-4 ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI
31	4-4-1 دور OPGI في عملية التسيير
33	4-5 شرطة العمران وحماية البيئة
34	4-5-1 تعريف شرطة العمران وحماية البيئة
34	4-5-2 مهام شرطة العمران في مجال العمران
35	4-5-3 مهام شرطة العمران وحماية البيئة في مجال البيئة
39	5- مظاهر تدهور الأجزاء المشتركة
40	خلاصة الفصل
	<b>الفصل الثاني</b>

41	مقدمة الفصل
42	1- الموقع الجغرافي والإداري لمقاطعة تقرت الكبرى
45	1- 2 تضاريس وطبوغرافية المنطقة
46	1-3 المناخ
47	1-4 الدراسة السكانية
48	2- الدراسة التحليلية لحي 120 مسكن بلدية تبسبت
48	1-2 نظرة عامة حول بلدية تبسبت
48	2-2 الموقع الجغرافي و الإداري
49	2-3 موقع حي (الأمير عبد القادر) 120 مسكن
50	2-3 الكثافة السكانية
50	2-4 الشبكة العمرانية
52	2-5 الحالة الفيزيائية للمباني(الإطار المبني)
54	2-6 الإطار غير المبني
55	2-7 المرافق والتجهيزات
55	2-8 العوائق والارتقاقات
56	3- نتائج الدراسة التحليلية
57	3-1 ايجابيات مجال الدراسة
58	3-2 سلبيات مجال الدراسة
59	خلاصة الفصل
	<b>الفصل الثالث</b>
60	مقدمة الفصل
61	1- الأجزاء المشتركة الأصلية بحي 120 مسكن
61	1- 1 الأرض
61	1-2 هيكل العقار والأساسات والجدران الحاملة له والأقبية مهما كان عمقها
63	1-3 واجهة البناية
65	1- 4 السطوح المعدة للاستعمال المشترك
65	1-5 الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك
66	1-6 مساكن الحراس والبوابين
67	1-7 المداخل و السرايب و المصاعد المعدة لاستعمال المشترك

68	7-1 شبكات و قنوات صرف المياه وأنابيب الماء و الغاز و الكهرباء
69	8-1 التجهيزات المشتركة
71	2- الأجزاء المشتركة التابعة بالحي
71	1-2 الشرفات غير المعدة أصلا للاستعمال الشخصي
71	2-2 الساحات و الحدائق
73	3-2 كل الأجزاء المعدة للاستعمال الجماعي
75	التعريف بحي 630 مسكن
76	المقارنة بين حي 120 مسكن وحي 630 مسكن
80	4- تحليل المقابلة
87	5- الاقتراحات والتوصيات
88	خلاصة الفصل

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
43	موقع مقاطعة تقرت الكبرى	01
44	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمقاطعة تقرت الكبرى	02
48	توضح موقع بلدية تبسبست بالنسبة لما جاورها	03
49	موقع مجال الدراسة بالنسبة للمدينة ومخطط شغل الأرض	04
51	شارع 24 افريل	05
51	توضح وضعية الطرق الثالثية	06
53	الحالة الفيزيائية للمباني بحي 120 مسكن	07
53	قدم البناءات وتشوهها بالحي	08
53	تشوه الجدران جراء تسرب المياه المستعملة	09
54	وضعية المناطق الشاغرة	10
54	اجتهادات السكان في تخصيص المساحات الخضراء	11
55	خزان مائي	12
55	محطة خدمات	13
55	ملعب	14
55	شركة الدراسات التقنية	15
55	ابتدائية بوغرارة محمد	16
56	غابات النخيل	17
56	قناة وادي ريغ	18
64	تدخل السكان على الواجهات	19
64	قدم الواجهات ورداءتها	20
65	توضح استعمال السطوح من طرف سكان الحي	21
66	توضح تآكل الممرات وتدهور الدهاليز	22
66	الحالة المتردية للممرات	23
67	توضح الصورة تآكل الأبواب والمداخل وتدهورها	24
68	توضح مختلف الشبكات ودرجة التدهور التي لحقت بها	25
68	توضح مختلف الشبكات ودرجة التدهور التي لحقت بها	26
68	أماكن العدادات بالعمارة غير محمية	27



69	وضعية المحلات الموجودة بالحي	28
69	وضعية ممرات داخل البناية	29
70	تقارب شبكات الكهرباء الغاز والماء	30
70	توضيح مسايط وصرف المياه المستعملة	31
72	غياب المساحات الخضراء في الحي	32
72	تخصيص السكان للمساحات الخضراء	33
74	غياب مواقف السيارات بالحي	34
74	المناطق المخصصة لصف السيارات	35
76	عدم تجانس الواجهات في الحي من ناحية الالوان	36
77	تدخل السكان على الواجهات في الحي	37
77	تدخل السكان على الواجهات في الحي	38
78	تبليط الدرج في احد البنايات بحي 120 مسكن	39
78	حالة الدرج ببنايات حي 630 مسكن	40
79	بعض التجهيزات المتوفرة بحي 630 مسكن	41
79	توضيح وضعية المساحات الخضراء	42
79	وضعية مواقف السيارات, والتجهيزات الموجودة بالحي	43

فهرس المخططات والخرائط		
51	يوضح شبكة الطرق في حي 120 مسكن	01
53	يوضح الاطار المبني و حالة البنايات	02
54	المناطق الشاغرة والمساحات الخضراء في الحي	03
55	المرافق والتجهيزات الموجودة بالحي	04
56	العوائق بموقع مجال الدراسة (120 مسكن)	05
62	نموذج يوضح مخطط الطابق الأول لحي 120 مسكن	06
62	نموذج للطابق الثاني بالحي	07
72	مناطق توزع المساحات الخضراء في الحي	08
73	توزيع مواقف السيارات	09
75	حدود حي 630 مسكن	10
75	توزيع البنايات بحي 630 مسكن	11
46	طبوغرافية مدينة تقرت	الخريطة 01

فهرس الجداول		
الصفحة	العنوان	الرقم
37	بعض مخالفات العمران التي تمس الأجزاء المشتركة و معالجتها	01
52	معطيات حول حي الأمير عبد القادر (120 مسكن)	02

فهرس الأشكال		
الصفحة	العنوان	الرقم
07	تنظيم الملكية المشتركة في الجزائر	01
47	الاستهلاك المجالي لموقع مجال الدراسة	02

# الفصل التمهيدي

عن التمهيد

يعتبر العمران فن لتنظيم المدن, لأنه يدخل تنسيقا متكاملا ومنظما للمدينة, فاختلال أي عنصر من عناصر العمران يسبب نوع من الفوضى داخل المجال العمراني, لذا يجب أن تكون هذه المكونات موجهة لتلبية احتياجات جميع الأفراد حتى يتمكن كل فرد من ممارسة نشاطه الحضري.

لهذا تعتبر الدراسات العمرانية ضرورة حتمية لتهيئة المدن وهذا وفقا للقوانين والمعايير المعمول بها, بغية توفير الحياة الملائمة للسكان وتحقيق التوزيع الأمثل للوظائف والأنشطة داخل المدينة, لان الهدف وراء كل عملية تخطيطية هو تلبية رغبات السكان وتوفير البيئة العمرانية المناسبة.

وفي خضم النمو السكاني المتزايد في الجزائر وتزايد الطلب على السكن, كان لابد على الدولة انتهاج سياسة سكنية تتلاءم مع الظروف السائدة, ولقد كان من بين تلك الحلول المنتهجة الخوض في تجربة السكن الجماعي, هذا النمط الذي يركز أساسا على إنتاج عدد كبير من السكنات مع الاستغلال الأمثل للعقار, وعلية فان ظهور هذا النمط من السكنات اوجد نوع من الملكية تسمى الملكية العقارية المشتركة.

هذه الملكية تقسم في مفهومها إلى نوعين, أجزاء مشتركة و أجزاء خاصة, فالجزء الخاص هو كل ما يتعلق بالمسكن وهو حق لمالكه, أما الجزء المشترك فهو كل ما تعلق بالبناية والحي معا, ظهور هذا النوع من الملكية صاحبه صدور المرسوم 666/83 المتعلق بالملكية المشتركة وقواعد تسيير العمارات الجماعية يحمل في طياته مجموعة من القواعد التي تضمن التسيير الأمثل للأجزاء المشتركة, وتحديد المسؤولين على عملية التسيير, هذا المرسوم ألحقت به مجموعة من المراسيم والقوانين كان الهدف منها إزالة غموض عن هذه الملكية وتحديد حقوق وواجبات الملاك الشركاء فيها.

الإشكالية:

تعتبر دراسة تسيير الأجزاء المشتركة مشكلة بحثية بامتياز, ليس لصعوبة الدراسة إنما لوجود سند قانوني وحيد يلم بعملية التسيير, ولأن الموضوع يحتاج إلى اهتمام كبير نظرا لارتباطه الوثيق بالعقار, و الذي يعتبر من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي.

كما أن تدعيم هذا النوع من الملكية هو تدعيم في حد ذاته للنظام الاقتصادي الجزائري, بالإضافة إلى انعكاس الحالة العمرانية للبناية على سلوك قاطنيها وعلى المدينة ككل, فسوء تنظيم العمارة يؤدي بالضرورة إلى تأثر الحي بأكمله ومن ثم المجال الحضري.

و إذا حاولنا تطبيق موضوع تسيير الأجزاء المشتركة على الأحياء الجماعية في الجزائر فان نلاحظ تناقضا كبيرا بين الواقع والقوانين المسنة لضبط عملية التسيير, فمعظم الأحياء الجماعية مشوهة ولا تضيفي أي منظر للمدينة بل تزيده سوءا.

وعليه من خلال هذه الدراسة سنسلط الضوء على احد الأحياء الجماعية الواقع ببلدية تبسبت, التابعة للمقاطعة الإدارية تقرت, نسعى من خلالها للكشف عن الخلل القائم في التسيير ومن المتسبب وراء عدم تطبيق القانون, وهذا من خلال طرح السؤال التالي:

ما مدى فعالية الحماية القانونية للأجزاء المشتركة؟ وما هو السبب وراء تدهور هذا النوع من

الملكية؟

## فرضيات البحث:

لأن البحث مرتبط بالإطار القانوني, ولأن السند الوحيد في دراسته هو مجموع القوانين المسنة والتي لها علاقة بالسكن الجماعي, سنتعرض للظاهرة من زاوية التسيير ومن الناحية القانونية لها, وعليه فان فرضيات البحث جاءت كالتالي:

1- غياب الرقابة القانونية سبب إهمال الأجزاء المشتركة.

2- إهمال المسؤولين لمهامهم نتج عنه سوء التسيير للأجزاء المشتركة وتدهورها.

## أهمية الموضوع:

تبرز أهمية موضوع الدراسة:

يعتبر موضوع تسيير الأجزاء المشتركة موضوعا مهما, بالرغم من أن نمط السكن الجماعي هو سياسة الدولة المنتهجة في امتصاص أزمة السكن , وعليه أصبح هذا النمط يشغل الحيز الأكبر في المجال العمراني للمدن الجزائرية, ولذلك العناية به وتنظيمه ينعكس بالضرورة على صورة المدينة ويرفع من قيمتها المعمارية والعمرانية على حد سواء.

## أسباب اختيار الموضوع:

1- إن أول أسباب اختيار الموضوع هو واقع المدينة الجزائرية, حيث أن أول ما يلفت انتباه الزائر لهذه المدن هو رداءة الصورة العمرانية للمدينة وتشوهها, ما يجعل المدينة في حالة من الفوضى وبما

أن المدينة هي أول ما يهتم المهندس العمراني , فان الرغبة في تحسين صورتها هي احد أهم أهدافه التي يسعى للوصول إليها.

2- هذا الجانب هو من الجوانب العمرانية المهمة داخل المدينة والذي يعاني من الإهمال كما أن الدراسات العمرانية قليلة جدا, فمعظم الدراسات تناولت الموضوع من الجانب التشريعي.

3- كون السكن الجماعي هو السبيل الوحيد لامتناس أزيمة السكن, وتثمين العقار والتقليل من استنزافه.

### منهجية البحث:

هي من الأمور المهمة التي يجب على الباحث الحرص عليها, لأنها الوسيلة التي تضبط مسار البحث العلمي, وتحقق النتائج المرجوة من أي دراسة , ولأننا نسعى إلى فهم ظاهرة البحث, والمرتبطة بمشكل تسيير الأجزاء المشتركة فان المنهج الذي اخترناه للدراسة هو المنهج التحليلي الوصفي , وفيه اعتمدنا على وصف الظاهرة, ومن اختيار عينة لتطبيق الدراسة عليها ومن ثم استخلاص النتائج .

### التقنيات المستعملة:

- الملاحظة (Observation): من اجل وصف وتشخيص وضعية الأجزاء المشتركة في المدينة.

- المقابلة (Entrevue): واستعملناها مع المتدخلين في عملية التسيير للكشف عن الخلل.

إضافة إلى جمع المعلومات من المصادر والكتب والمجلات, كوسيلة لجمع المعطيات النظرية, وكذا

الوثائق البيانية التي تتطلبها الدراسات العمرانية.

تسيير الأجزاء المشتركة في الأحياء الجماعية

المقدمة العامة

الفصل التمهيدي

- 1- الإشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- أهمية الدراسة
- 4- أسباب اختيار الموضوع
- 5- منهجية البحث

الجزء التطبيقي

الفصل الثاني

تسيير الأجزاء  
المشتركة في  
مجال الدراسة

الدراسة التحليلية  
لموقع ومجال  
الدراسة

الجزء النظري

الفصل الأول

تسيير الأجزاء  
المشتركة



# الفصل الأول

## مقدمة الفصل:

شهدت الجزائر بعد الاستقلال زيادة في عدد السكان كنتيجة لتحسن الوضع المعيشي وظهور بوادر التنمية هذا النمو السكاني رافقه ركود كبير في قطاع السكن إضافة إلى الهجرة نحو المدن الكبرى مما جعل الدولة تلجأ إلى الاعتماد على البناء العمودي أو ما يعرف بالسكن الجماعي لتوفير أكبر قدر من السكنات والتقليص من أزمة السكن مع ضمان الاستغلال الأمثل للعقار السكني, إلا أن هذا النمط من البناء افرز لنا ما يسمى بالملكية العقارية المشتركة, وهي نوع من الملكية التي يشترط فيها الاستعمال المشترك بين القاطنين في نفس البناية أو المنتمين إلى نفس الحي بحيث تحتوي على أجزاء مشتركة وأخرى خاصة بالمالك نفسه.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى التعريف بالنوع الثاني من الملكية المشتركة وهي الأجزاء المشتركة ونذكر كل عناصرها وتصنيفها حسب المعمول به في التشريع الجزائري.

## 1- السياسة السكنية في الجزائر:

### 1-1 تعريف السياسة السكنية:

"عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس 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 والكمية المحددة".<sup>(1)</sup>

اعتمدت السياسة السكنية في الجزائر على مجموعة من الوسائل والآليات المنتظمة لتسيير قطاع السكن وتنظيم السوق السكني وتتمثل هذه الوسائل في:<sup>(2)</sup>

### 1-2 القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكنات الجماعية: وتهدف إلى تحديد القواعد المتعلقة بهذا

السكن وذكر أنواعه، ونذكر منها:

- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/5/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

- الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 1975/9/26، يتضمن القانون المدني

(1) دليلة زرقة، "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران" رسالة دكتوراه في علوم علم الاجتماع، ج وهران 2 الجزائر، 2016، ص 63

(2) مناصرة ميمونة: التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني، مذكرة الماجستير في علم اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر، 2005، ص 35-36.

### 1-3 المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي طريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية... الخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها وأمثلة هذه المؤسسات في الجزائر نجد: (1)

- ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

- وكالة تطوير وتحسين السكن AADL

### 1-4-1 الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

#### 1-4-1-1 الضرائب:

تستعمل الدولة الضرائب كوسيلة للتحكم وتوجيه الاقتصاد، وفي نفس الوقت كمورد للخزينة العمومية وهي أداة من أدوات السياسة السكنية وذلك عن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو السكنات وبذلك يمكن التقليل من تكلفة السكن ومن ثم زيادة عرض السكنات في السوق السكني، وعليه تتم تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثم نجاحها. (2)

(1) Livre L aménagement des lotissements ,office des publications universitaires, dépôt légal: 529/2003

(2) زرقة دليّة, نفس المرجع, ص 72

#### 1-4-2 الإعانات:

وهي إحدى الوسائل للتدخل في السوق السكنية من أجل الحيازة على السكنات بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، وتأخذ هذه الإعانات شكلين هما:

#### 1-2-4-1 الإعانة المالية المباشرة:

تقدم لأجل الحيازة على السكن، تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن موجهة بذلك للفرد المعني بعملية الشراء ويتبقى عليه إكمال المبلغ المستحق لحصوله على هذا النوع من الإعانات من طرف هيئة تابعة للدولة وتمثل في "الصندوق الوطني للسكن".

#### 1-2-4-2 الإعانة المالية غير المباشرة:

وهي الإعانة الموجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف، وذلك من أجل الرفع من قدراتهم الشرائية و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.<sup>(1)</sup>

(1) زرقة دليلة، نفس المرجع، ص 72

## 2- ظهور السكن الجماعي في الجزائر:

يعود ظهور السكن الجماعي في الجزائر إلى الاحتلال الفرنسي الذي قام ببناء مجموعات سكنية متركزة في المناطق الحضرية حيث عملت السياسة الاستعمارية على إبعاد الجزائريين من المناطق السكنية المخصصة للفئات المعمرة لذلك قامت ببناء مساكن خاصة للفئات الشعبية الجزائرية حتى تتجمع و تتمركز في مكان واحد، وبعد الاستقلال انتهجت الجزائر نفس السياسة لسد النقص الفادح في السكن تماشياً مع تزايد النمو الديموغرافي.

### 2-1 الأحياء الجماعية:

نعني بها مجموع البنايات (العمارات)، المقسمة على عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد، عكس السكن الفردي، يتميز السكن الجماعي عن غيره، من أنواع السكن (نصف جماعي وفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان ويتميز هذا النوع من السكن بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من 2 طابق.

## 1-1-2 أنواع السكن الجماعي:

### 1-1-1-2 المناطق السكنية الحضرية الجديدة:

"بدا العمل بهذه الوسيلة في الجزائر منذ 1975 هدف التحكم في التوسع العمراني بالمستوطنات الحضرية من اجل توفير السكن لأعداد سكانية متزايدة ، حيث تنشأ بشكل اختياري عندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 سكن فما فوق و بشكل إجباري عندما يتطلب المشروع المعماري إنشاء 1000سكن فأكثر و قد شهدت اغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها و أحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة في الثلاثين سنة الأخيرة"<sup>(1)</sup>

### 2-1-2 السكن الاجتماعي الايجاري:

يقصد بالسكن العمومي الايجاري " كما عرفه المرسوم التنفيذي رقم 08/142 على أنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للفئة المحرومة والمعوزة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة ,كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة."<sup>(2)</sup>

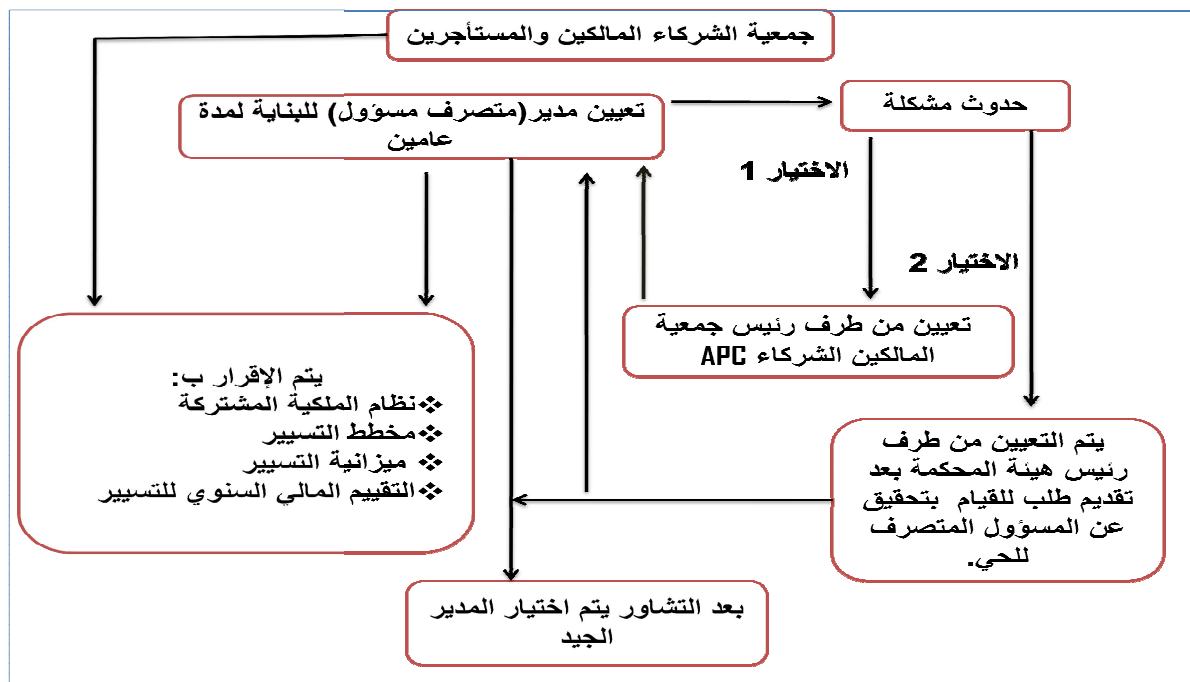
(1) شايب نور الإيمان، محلعين إيمان: مذكرة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية : دراسة نقدية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة في إطار المشروع الحضري ، سنة 2013 ، ص 24

(2) المرسوم التنفيذي 142/08 مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة عدد 24، ص 18

### 3-1 تعريف الملكية المشتركة:

وفق القانون المدني الجزائري 666/83 هي نظام يمس الحالة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموع العقارات المبنية بحيث تكون الملكية مقسمة إلى حصص بين الأشخاص, تشمل هذه الحصص على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.<sup>(1)</sup>

الشكل 01: مخطط يمثل تنظيم الملكية المشتركة في الجزائر



المصدر: د. ميلي محمد 2018

(1) مرسوم رقم 666/83 مؤرخ في 7 صفر 1404, الموافق ل 1983/11/12, يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ص 32, 33.



### 3-2 تعريف الأجزاء الخاصة:

وهي أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية المقسمة ذات الاستعمال الشخصي من طرف المالك مع عدم تعسفه في استعمال حقه أو الإضرار بجواره في البناية، وهي كالتالي:

- كل من تلبيط الأرض والبناية
- الأسقف و الأحواش باستثناء الجدران في البناية.
- الحواجز الداخلية وأبوابها.
- أبواب السطوح والنوافذ والأبواب النافذة ومغاليق الشبائيك والستائر وتوابعها.
- قضبان النوافذ والدراييز الحديدية للشرفات.
- الطلاء الداخلي للحيطان، والحواجز مهما كانت.
- الأنابيب الداخلية، ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها.
- إطار واعلي المداخن والخزائن.
- الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمراحيض.
- الأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن توجد داخل المحل الخاص.<sup>(1)</sup>

(1) المرسم رقم 666/83، نفس المرجع، ص 33.

### 3-3 الأجزاء المشتركة:

تعتبر الأجزاء المشتركة من العقار، الأجزاء المبنية أو غير المبنية المخصصة للانتفاع والاستعمال المشترك من طرف الملاك وهي أجزاء من المباني والأراضي المخصصة للاستخدام أو لفائدة جميع المالكين المشتركين أو العديد منهم ( الاشتراك سواء بالنسبة للقاطنين في نفس البناية أو الشركاء من نفس الحي الجماعي)

### 3-3-1 خصائص الأجزاء المشتركة:

- الاستعمال الجماعي للأجزاء المشتركة: وذلك من خلال ما جاء في نص تعريف الملكية المشتركة وبالتحديد في نص المادة 743 من الأمر 58/75" هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

- عدم استثناء بعض الملاك المشتركين لاستعمال الأجزاء المشتركة: بحيث تكون هذه الملكية مشتركة بين جميع المستعملين ولا يحق لأي فرد احتكار استعمالها له كما أنها غير قابلة للقسمة، وقد نصت المادة 747 من نفس القانون السالف الذكر " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة "

- اعتبار الأجزاء المشتركة جزء يتوقف عليه متانة العقار في مجموعه أو في جزء منه:

أي أن الأجزاء المشتركة تضبط حق كل فرد من هذه الملكية وعليه يصبح العقار معرّفاً من حيث

استعماله واستغلاله.<sup>(1)</sup>:

الأجزاء المشتركة الأصلية: توصف هذه الأجزاء المشتركة بالأصلية نظراً لكونها ذات كيان مادي مستقل

توجد بدون حاجة لقيامها وتتم الاستفادة منها بدون ضوابط كالأرض التي عليها البناية، وهي كالآتي:

### 3-3-1 الأجزاء المشتركة الأصلية:

#### • الأرض:

من المعلوم أن الأرض التي شيدت عليها عمارة ملكيتها مشتركة تكون هي الأخرى جزءاً مشتركاً بقوة

القانون، ويعتبر أيضاً جزءاً مشتركاً كل ما يوجد بداخلها من شبكة القنوات، وتضاف إليها المساحات

المخصصة للسيارات في الأراضي العارية أو في الأراضي المجاورة للعمارة.

#### • هيكل العقار والأساسات والجدران الحاملة له والأقبية مهما كان عمقها:

#### • هيكل العقار والأساسات:

تشكل الدعامات الأساسية التي تؤمن قوة ومتانة العقار حيث أن هيكل العقارات وأساساتها وفقاً

لطرق البناء المعتمدة في يومنا هذا تتشكل من الأبنية والدعامات الأفقية والعمودية المبنية بالاسمنت

المسلح التي تنطلق من الأساسات الأرضية لتمسك بها أرضيات الطوابق حتى تشكل هيكلًا عقارياً

موحداً.

#### • الجدران الحاملة:

(2) الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق لـ 1975/9/26، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، ص 48، 49.

وهي الجدران التي تكون مبنية على أساسات البناء والتي تحيط به بحيث تكون ملكيتها مشتركة بين مجموع القاطنين بالبناية لأنها تمر على جميع الشقق في البناية وتمثل الشكل الحقيقي للبناية دون تفاصيلها الداخلية.

• الأقبية:

فقد حسم المشرع أمر النزاعات التي كانت غالباً ما تثور بين الملاك المشتركين بخصوص الاستحواذ أو استغلالها عليها والإنفراد باستعمالها وذلك حينما نص على أنها من الأجزاء المشتركة بصفة أصلية.

• واجهة البناية:

الواجهة ما هي إلا جزء من الجدران الخارجية المطلّة على الشارع أو الحدائق أو الساحات الخضراء التي تتعلق بالمظهر الخارجي بالمبنى، حيث بعد تسلم العقارات التي أعدت وفق التصاميم الهندسية والقانونية ، يبدأ المالك بإدخال تحسينات وتغييرات كل حسب رؤيته بوضع صباغات مغايرة مع الواجهة خاصة على مستوى النوافذ والشبابيك ، وقضبان الاتكاء للشرفات والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من الواجهة، أو يقومون بغلق الشرفات لتحويلها إلى غرفة إضافة للشقة باستعمال مواد مختلفة كالخشب و الزنك و القصب والزجاج، ولذلك عدها المشرع جزءاً مشتركاً للحد من هذه التجاوزات.

• **السطوح المعدة للاستعمال المشترك:**

تعتبر أجزاء مشتركة كغيرها من الأجزاء المشتركة الأخرى ويقع عبئ صيانتها على مجموع الملاك الشركاء كما أن استعمالها يكون على الشيع بينهم.

• **الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك :**

تعتبر هذه الأجزاء من أهم الأجزاء المشتركة إذ تحتم على الملاك استعمالها من اجل استغلال واستعمال الأجزاء المشتركة الخاصة بهم ، ومنه فمن البديهي أن تعتبر من الأجزاء المشتركة وذلك للتصدي لأي تصرف يمكن أن يعرقل استعمالها المشترك مثل وضع أشياء في الدرج أو القيام بأعمال منزلية كنفذ الزرابي.<sup>(1)</sup>

• **مساكن الحراس والبوابين:**

اعتبرت أنها من الأجزاء المشتركة الأصلية لأنها تعتبر كوسيلة لحماية حقوق الملاك المشتركين في البناية ويحق لكل القاطنين في البناية استعمالها.

• **المدخل و السرايب و المصاعد المعدة لاستعمال المشترك:**

وهذه العناصر تساهم في تأمين تناسق مجموع العقار المشترك مما يفرض أن تكون موضع صيانة مضبوطة ولاتقة كباقي الأجزاء المشتركة.

(1) القانون رقم 666/83 ، نفس مرجع ص 33,34,35.

• **الجدان والحواجز الفاصلة بين شقتين أو محلين:**

هذه الملكية ينتابها بعض الغموض فإذا تمعنا بمفهوم الأجزاء المشتركة فإنه لا يحق للمالك هدم هذا الجدار لأنه يعتبر قانونياً تعدي على الملكية المشتركة (مثلاً إذا كان للشخص شقتين الفاصل بينهما هو جدار فهو بذلك لا يملك حق جمع الشقتين مع بعضهما باعتبار الجدار الفاصل بين الشقتين هو جزء مشترك حتى وإن كان هو المالك الوحيد للشقتين).

• **التجهيزات المشتركة:**

اعتبرت التجهيزات أجزاء مشتركة لكن أشير إليها بصفة عامة دون أن يرد تفصيل لها، وتعد من هذه التجهيزات آلة التسخين الجماعية، هوائي التلفاز و الراديو الجماعي وأجهزة تكييف الهواء المشتركة والتجهيزات الكهربائية للأجزاء المشتركة والقنوات التابعة لهذه التجهيزات بما في ذلك أجزاءها التي تمر عبر الأجزاء المفردة.

• **المخازن والمداخل ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك:**

تعتبر من عناصر التجهيز الجماعي وقد أتت منفصلة عن باقي التجهيزات المشتركة قصدا لرفع كل لبس عن طابعها المشترك إذا ما كانت معدة للاستعمال المشترك.<sup>(1)</sup>

(1) قراءة للقانون المغربي رقم 18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية صادر في 2002/10/3.  
(2) المرسوم 666/83 المتعلق بقواعد تسيير الملكية المشتركة وطرق إدارة العمارات الجماعية.

3-3-1-2 الأجزاء المشتركة التبعية: وهي ملكية تكون مكملة للأجزاء الأصلية وهي ذات استعمال بين

جميع المشتركين وهي كالتالي:

- الشرفات غير المعدة أصلاً للاستعمال الشخصي: تعد من الأجزاء المشتركة إذا كانت خارج الشقق في البناية ولا يحق استغلالها من طرف أي فرد أو تقاسمها.
- الساحات و الحدائق ما لم ينص في سندات الملكية على خلاف ذلك أو تواجد تعارض بينهم: تعتبر تبعية لأنها تقع خارج نطاق البناية وهي معدة للاستعمال المشترك لأفراد الحي ولا تقتصر على سكان البناية فهي جزء مشترك وعام وكما هو الحال بساحات لعب الأطفال ومكبات النفايات.
- كل الأجزاء المعدة للاستعمال الجماعي مثل مآرب السيارات والمغسل المشترك: تعتبر كلها أجزاء مشتركة بين مختلف سكان الحي وليست محتكرة أو خاضعة للقسمة بين البنايات.<sup>1</sup>

### 3-3-2 تصنيف الأجزاء المشتركة:

قام المشرع بتصنيف الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف وفق استعمالها من طرف المالكين الشركاء

وهي:

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

وهي مخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يلي:

✓ كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له ولا سيما القطع الأرضية المستعملة

حديقة أو حديقة.

✓ شبكات و قنوات صرف المياه وأنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني

المعينة.

✓ 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.<sup>(1)</sup>

(2) المرسوم رقم 666/83 نفس مرجع.



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

وتكون مخصصة لاستعمال الشاغلين لبناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:

- كل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى من أسس و الجدران الضخمة الخاصة بواجهة السقف أو الحائط الفاصل والسقف الأعلى للبناية وهو جزء مهم من أجزاء هيكل البناء، وهي جزء مشترك ولكنه يجوز للجمعية العامة للملاك الشركاء تخصيصها لمالكي الحصص العليا.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات و المقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء، الأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات ومغالق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات و الارتفاقات المشتركة، والأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج، وأروقة الإفساح ومحلات وأماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة مسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات الغير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده والغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق، ومجاري الدخان والسرخاب وقنوات تفرغ النفايات وكذلك أجهزة تصنيفها.

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصص لاستعمال مالكي هذه المحلات).

- التفريعات الثانوية المؤدية إلى العمارة و التي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء و التطوير.<sup>1</sup>

- جميع الأجهزة وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة وكذلك الأشياء المنقولة والأدوات الموجودة المستعملة في صيانة العمارة في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة و صناديق الرسائل وممسحة مزل العمارة وصناديق القمامة.

### 3-2-3-3 الأجزاء المشاركة من الصنف الثالث:

تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد الخاصة وآلاتها و أقفاص المصاعد الموجودة في العمارات.<sup>2</sup>

(1) المرسوم رقم 666/83 نفس المرجع، ص 33,34.

(2) تواتي سهيلة، "إدارة أنواع الشيوخ في القانون المدني الجزائري" مذكرة الماجستير في الحقوق السياسية و العلوم السياسية، جامعة بومرداس، الجزائر، ص 81,82.

### 3-3-3 تسيير الأجزاء المشتركة:

من أجل ضمان إدارة الملكية المشتركة بصفة عامة والأجزاء المشتركة بصفة خاصة، وضع المشرع مجموعة من الآليات التي تضبط عملية التسيير، كما أعطى المشرع الحق في التقاضي في حال حدوث التجاوزات، أو في حال تعسف احد المالكين الشركاء في استعمال حقه، من بين هذه الآليات جمعية الملاك الشركاء والمتصرف المسؤول. (1)

### 3-3-3-1 آليات تسيير الأجزاء المشتركة:

حسب التشريع هناك آليتين لتسيير الأجزاء، ولكل منهما ضوابط تضمن حسن التسيير للأجزاء

المشتركة وهما:

### 3-3-3-1-1 جمعية الملاك الشركاء syndicat:

الجمعية العامة هي هيئة تتكون من جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها، تتمتع بشخصية مدنية، ولها ذمة مالية مستقلة كما أنها تتمتع بحق التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، حتى ولو كان ذلك ضد بعض الملاك في البناء أو الشاغلين له، كما لها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وضمان حسن تسيير الأجزاء المشتركة وحماية الحقوق فيها.

(2) المرسوم 666/83 نفوس المرجع، ص37.

### 3-3-1-2 تسيير الجمعية العامة للملاك الشركاء:

#### ➤ دعوى ومهلة الانعقاد:

يتم انعقاد الجمعية عن طريق استدعاء من طرف المتصرف بعد 3 أشهر من تكوين الجمعية, كما يجب استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك ذلك.

يتم الاستدعاء قبل خمسة عشر يوم من انعقاد الاجتماع إذا لم يكن مستعجلاً, ويعقد مرة في السنة, كما يمكن انعقاد الاجتماع في حالة استثنائية إذا اقتضت الضرورة ذلك. يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع التوقيع في سجل الاستدعاء.

#### ➤ مكان وزمان انعقاد الجمعية وتنظيمها:

حسب القانون المدني فإنه يحدد مكان وزمان انعقاد الجمعية والتاريخ والساعة وكذلك الأعمال المسجلة في جدول الأعمال, ويهدف هذا الإجراء إلى ضبط وقت الاجتماع والقضاء على الفوضى والتنظيم الجدي للجلسة وضمان عدم حدوث تغيب لجميع الأعضاء في الجمعية.

#### ➤ جدول أعمال الجمعية:

يحدد المتصرف جدول أعمال الجمعيات, ويمكن لأي مالك شريك أن يبلغ المتصرف قبل 15 يوماً من تاريخ الاجتماع جميع المسائل التي يجب مناقشتها في الاجتماع ليتم تسجيلها. يجب على المتصرف أن يبلغ الشركاء المالكين في حالة إجراء أي تعديل في جدول الأعمال. (1)

(1) المرسوم 666/83 نفس المرجع, ص 37,38.

➤ سير الجمعية:

✓ يعين رئيس الجلسة عن طريق الاقتراع من طرف المالكين الشركاء, وإذا لم يترشح احد للرئاسة, فإن الأكبر سنا من بين الشركاء في الملك أو الشاغلين له هو الذي يعين بحكم القانون لرئاسة الجلسة.

✓ يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة, ولا يحق للمتصرف أو زوجه أن يتراأس الجمعية.

✓ يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها, ويحق للمستأجر التصويت عندما يتضمن الأمر أعباء صيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول أو عندما يكون المالك الحقيقي غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا.

✓ يمكن للمالكين الشركاء أو الشاغلين للملك اختيار وكيل يمثلهم عوضا عن المتصرف وزوجته, و العاجزون يعوضون بممثليهم القانونيين.

➤ القرارات المسطرة (الأغلبية المطلوبة):

1. يجب أن يتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تهم القضية:

- المسائل المتعلقة بالتنظيم هذا النوع من الملكية, والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة وجميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة بنوعها الخاص والمشارك.

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال لا تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة إليه.

- كيفيات انجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام القانونية أو التنظيمية, مع تغيير توزيع الأعباء الضرورية بسبب تغير في استعمال جزء أو عدة أجزاء منه.

2. وتتم المصادقة على القرارات بالأغلبية من طرف ثلثي الحضور أو الممثلين إذا كانت القرارات

تتعلق ب:

- تعيين المتصرف أو عزله.
- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة, أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداثها, ويشترط في هذا أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له.
- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة وصيانتها وتعويضها.
- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها.
- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص بشرط الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد علاؤه.
- تختتم اجتماعات الجمعية بمحضر يعده كاتب الجلسة ويشتمل على:
  - مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع, وعدد أصوات الحاضرين أو الذين مثلهم غيرهم.
  - جدول الأعمال والنص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك واو الشاغلين له وأسماء مندوبيهم إن اقتضى الحال الذين صوتوا ضد القرار, والذين لم يشاركوا التصويت, الممتنعين عن التصويت.
  - في الأخير يتم التوقيع على المحضر من طرف رئيس وكاتب الجلسة, ويتم تسجيل المشاركين في دفتر خاص محفوظ في مقر الجمعية, ويبلغ المحضر للشركاء الحاضرين للاجتماع أو الممتنعين عنه.
  - القرارات تكون ملزمة لجميع الشركاء و/أو الشاغلين وذوي الحقوق.

- بالنسبة للمعترضين والمتغيبين في حالة تطبيق القرارات المسطرة ولم يتم الحصول على تأييدهم فإنه يحق لهم رفع دعوى قضائية لدى المحكمة المختصة إقليميا , وذلك بعد مضي 10 سنوات من استئناف تطبيق قرارات الجمعية وترفع الدعوة في اجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ تبليغ المتصرف وإلا بطل مفعول القضية.

### 3-3-1-2 المتصرف:

وهو المسؤول الذي تسند إليه مهمة تطبيق قرارات الجمعية, تكون وظائفه متجددة عدة مرات عندما ترى الجمعية ضرورة تجديدها, ويعين هذا الأخير من طرف الجمعية أو رئيس مجلس الشعبي البلدي في حالة عدم تعيينه من طرف المالكين, أو الشاغلين , ويمكن اختياره من الساكنين في العمارة, ويتم عزله بنفس الشروط التي انتخب بها ولا سيما الأغلبية المطلوبة لتعيينه بقرار من الجمعية التي تسعى فورا إلى تعويضه بمتصرف آخر.

### 3-3-1-2-1 تسيير المتصرف:

- يحدد التعويض المخصص للمتصرف (أجر) من قبل الجمعية أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون هو صاحب قرار التعيين, ويكون هذا التعويض يساوي 5 بالمائة من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة أو المجموع العقاري.
- عند تخلي المتصرف أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة الأعمال التي أسديت إليه بدون أن يلفت هذا انتباه الجمعية بوجوب تعيين متصرف آخر, فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلف بتعيين متصرف آخر للبناء بناء على إشعار من الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له.<sup>(1)</sup>

(1) المرسوم 666/83 نفس المرجع, ص 37,38.

➤ دور المتصرف: يتولى المتصرف ما يلي:

- أحكام تنظيم الملكية المشتركة ( أجزاء مشتركة، أجزاء خاصة) ومداولات الجمعية.
- ملزم بفرض احترام بنود الملكية المشتركة، وتطبيق العقوبات في هذا المجال بتبليغ الجمعية لاتخاذ جميع التدابير إذا لم يكن هو قادرا على فعل ذلك.
- تنفيذ قرارات الجمعية والأشغال التي تقررها، وفي حالة وقوع عوائق تمنع عملية التنفيذ يجب عليه تبليغ الجمعية أو رفع قضية للمحكمة.
- إدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحمايتها وصيانتها، والحرص على الهدوء ويقوم نشر النظام الداخلي للعمارة بعد مصادقة الجمعية عليه.
- إدارة الأجزاء المشتركة ويكفل الصيانة الدورية لها والحرص على نظافة العمارة وأمنها.
- يوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة و يسرحهم، ويحدد شروط عملهم، وتتولى الجمعية تحديد عدد مناصب العمل ونوعها.
- يمسك جميع وثائق الجمعية: الاتفاقيات والوثائق المتعلقة بالعمارة والمخططات والتصاميم، دفاتر الجمعية، الوثائق التي تهم التسيير المحاسبي،
- القائمة التي يتولى إعدادها وضبطها باستمرار التي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/ والشاغلين له مع ذكر الحصص التي يملكها كل مالك.
- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية وينفذها.



يطالب المتصرف الشركاء المالكين و/ أو الشاغلين للملك بالواجبات التالية:

1. على جميع الشاغلين للمحلات بدفع الحصة المترتبة لتغطية النفقات من الأعباء من الصنف الأول (سنتعرض إليها فيما بعد).
2. كل الشركاء مطالبين بدفع مبلغ مالي تقديري في مطلع السنة المالية لتنفيذ القرارات خاصة تلك التي لها علاقة بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين, زيادة بناء المحلات الخاصة وعمليات إعلاء العمارة وإعادة البناء. (1)
3. يستدعي المتصرف جمعية عامة في الحالات الاستعجالية من اجل اتخاذ قرار فتح ورشة عمل و تمويلها, مع دفع الشركاء مبلغا تقديريا خاصا.
  - من مهام المتصرف حماية العمارة من الأخطار التي قد تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها, مع تحمل هذه الجماعة مسؤوليتها المدنية المترتبة عن أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة.
  - يمثل المتصرف الجماعة سواء مع المواطنين أو الإدارات, ويمثلها في القضاء سواء مدعي أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشاغلين ويمكنه التصرف بالنيابة عن هؤلاء أو عدد منهم للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبنائية.
  - يحق له تحصيل ديون الشركاء المالكين أو الشاغلين أو إجبارهم على الدفع مها كان سبب التأخير في تسديد مستحقاتهم على الوفاء بالتزاماته نحو التحصيل الإجباري.
  - يمكن للمتصرف أن يعترض على بيع حصة من الحصص خلال ثمانية أيام من إعلانها ولا يحق الاحتجاج على المتصرف خلال هذه المدة.

- يقدم المتصرف باعتباره وكيلًا حساب تسييره ولا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها أو صرفها، لجماعة الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له.
- يقدم الحساب سنويًا وعرضه للجمعية للمصادقة عليه قبل انقضاء ثلاثة أشهر عقب قفل السنة المالية، وقرار الجمعية يمنحه البراءة في تسييره، وهو بطبيعة الحال المسؤول الوحيد عن تسييره ولا يمكنه أن ينويه أحد، ولا يمكن البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة.<sup>(1)</sup>

### 3-3-5 الأعباء المالية المخصصة في عملية التسيير:

الأعباء (الإيرادات المالية): تنقسم الأعباء المختلف التي تترتب على عاتق سكان العمارة إلى صنفين وهي كالتالي:

### 3-3-5-1 الأعباء من الصنف الأول:

- متعلقة بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة ويتحملها جميع الشاغلين، توزع هذه الأعباء إلى أقساط متساوية بين جميع الشاغلين للمحلات، ويجب عليهم تسديدها لدى المتصرف حسب المبلغ المحدد من طرف الجمعية، وتشمل خاصة ما يلي:
- ✓ الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازم لسير إدارة العمارة، واجر البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بذلك.
- ✓ مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة و نفقات العدادات العامة، فائض الماء الناتج عن فرق حساب العداد العام ومجموع العدادات الخاصة أو المشتركة، نفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمها،
- ✓ المشتريات اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم، و أقفاصها و سطوحها،

(1) المرسوم 666/83 نفس المرجع، ص40، 41.

- ✓ مصاريف صيانة المصاعد, والقوة المحركة, (البكرات والحبال)
- ✓ مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه, والنفقات المؤقتة لإصلاح إنارة المداخل و السطوح وجميع المحلات والأجزاء المشتركة,
- ✓ دفع مبالغ التامين ضد أخطار العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير, وكل ما يتعلق بعملية الترميم الصغيرة للأجزاء المشتركة.

### 3-3-5-2 الأعباء من الصنف الثاني:

- مرتبطة هذه الأعباء بإدارة العمارة وصيانتها وامن الشركاء في الملك دون غيرهم, ويتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس حصة كل واحد منهم, وتكون مساهمة كل شريك تبعاً لنوع الأشغال أما في إطار الميزانية السنوية, أو بواسطة دفع حساب على أساس بيان تقديري وذلك إذا تعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك, وتشمل هذه الأعباء ما يلي:<sup>1</sup>
- ✓ نفقات الترميم بكل أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة(عدا الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بها
  - الجدران من داخل الشقق والمحلات), السقف الخارجي والسطح, الواجهات, الشرفات, المقصورات,
  - فتحات المداخل, قنوات الماء وشبكات الغاز والكهرباء ( باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت لاستعمال الخاص في كل شقة), أنابيب المواسير, صرف مياه الأمطار و المياه المستعملة, أنابيب تفرغ الأقدار ( باستثناء كل ما هو خاص في الشقق أو المحلات)
  - ✓ بوابات الدخول, الأبهاء, السلالم, أقفاس السلالم, السطوح, وكل ما هو خاص بخدمة العمارة دون غيرها,
  - ✓ نفقات تبييض الواجهات, بما في ذلك نفقات طلاء عوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة بالرغم من أنها ملكية خاصة,

(1) المرسوم 666/83 نفس المرجع, ص42,41.

- ✓ مصاريف صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات العمارة,
- ✓ نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء,
- ✓ مصاريف تنصيب وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة,
- ✓ الضرائب و الرسوم التي تخضع لها جميع الأجزاء المشتركة وتوابعها في المجموع العقاري,
- ✓ التعويض المادي للشركاء في الملك عن الضرر الذي يلحق بهم أثناء تنفيذ الأشغال, أو تلف أو إضراب ولو مؤقت في الانتفاع, هذا التعويض يتحمله مجموع الشركاء في الملك كل على قدر نصيبه في الأجزاء المشتركة.<sup>(1)</sup>

### 3-3-5-3-3-3 كيفية تحصيل الإيرادات المالية:

وهي عملية جمع المصاريف الموجهة لصيانة الأجزاء المشتركة وحماية البناء وترميمها.

- **الأموال المتداولة:** وهي عبارة عن أموال تجمع في سبيل الأشغال الواجب القيام بها في إطار مخطط سنوي للصيانة, وبالضبط صندوق للأموال المتداولة يمون في مطلع كل سنة مالية برصيد يقدمه كل شريك في الملك, يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 بالمائة من مبلغ المساهمة بموجب المخطط الوطني للصيانة الذي تقرره الجمعية, وتوكل مهمة جمع المال للمتصرف في الأجل الذي تحدده الجمعية ويودعه في الصندوق.

#### ➤ **تحصيل الأعباء:** تحصل الأموال كما يأتي:

1. وضع ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية في بداية السنة المالية,
2. في حالة أشغال صيانة مستعجلة يوجه نداء للجماعة وذلك لتوفير أرصدة تساوي ثلث المصروف المقرر في الميزانية التقديرية بعد عقد اجتماع استثنائي يعقد بدعوة من المتصرف.

(2) المرسوم 666/83 نفس المرجع, ص42,41.

3. يتم الدفع في الآجال المحددة التي تقررها الجمعية.
4. اللجوء إلى التحصيل الإجباري في حالة تهاون الملاك أو الشاغلين فيدفع جزء من النفقات المترتبة عليهم سواء بالنسبة للصنف الأول من الأعباء أو الصنف الثاني.
5. عند عدم الاستجابة من احد الملاك أو الشاغلين بعد توجيه إنذار من المتصرف, يلتمس ضد الشاغل المخل لالترام مع رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتولى عملية التحقيق في الأمر, وعليه يأخذ المتصرف رهنا قانونيا على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته,
6. بعد مهلة 3 أشهر إن لم يتم الدفع من طرف المخل بالتزاماته تتم مصادرة ملكيته , ويعرض للبيع عن طريق القضاء,
7. في حالة غياب الشريك وبقاء شقته بدون سكان, فانه غير معفى من عملية الدفع بل ملزم بها مثل غيره.<sup>(1)</sup>
8. إذا كان الشريك في الملك و/ أو الشاغل له هيئة أو مصلحة عمومية أو جماعة محلية, يتم تحصيل الديون في حالة عدم الدفع بالخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة من المحاسب العمومي بناء إشعار من المتصرف الذي يقدم جميع الوثائق الثبوتية.
9. في حال انتقال الملكية إلى شخص آخر فهو ملزم بدفع جميع الديون الناجمة عن صيانة الأجزاء المشتركة نقد, بالتحديد في تاريخ انتقال الملكية.
10. في حال التنازل عن الحصة يقد الشريك شهادة لم يمض على تسلمها شهر تثبت انه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء, ويتم الإعلان عن انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مع إشعار الاستلام من المشتري,

(1) المرسوم 666/83 نفس المرجع, ص42,41.

11. يحق للمتصرف الاعتراض في اجل اقصاه 15 يوم, على دفع الأموال المستحقة التي لم يسدها المالك السابق.

### 3-3-6 حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية:

من خلال تعريف الأجزاء المشتركة وتحديدها نرى أن هذه الأخيرة موجهة لاستعمال سكان العمارة ولتلبية رغباتهم وعليه فإنها تتأثر بحسن أو سوء استغلالهم لها ومن ثم حدد المشرع حقوق وواجبات التي المالكين الشركاء و/ أو الشاغلين للملك وهي:

➤ **حق الاستعمال:** لكل شريك الحق في التمتع بالأجزاء المشتركة والانتفاع بها, بشرط ألا يمس بحقوق المشتركين معه في الملك ولا يلحق الضرر بها,

➤ **حق الاعتراض:** يحق لكل شريك أن يطالب عن طريق العدالة بإعادة النظر في توزيع التكاليف , في حالة شعوره بوجود تعسف ضده في المبلغ المطالب بدفعه مقارنة مع غيره من الشركاء.

➤ **حق إبداء الرأي والاستشارة:** في حال التغيير توزيع التكاليف فانه من واجب الجمعية استشارة المالكين, والاستماع لهم والحصول على الموافقة من ثلثي الشركاء في الملكية, إلا في حالة الضرورة الملحة فان للجمعية حق أن تقرر وبالأغلبية توزيع التكاليف, وعند عدم اتخاذ القرار يتم إسناد الأمر للمحكمة التي تقر بالتكاليف الجديدة اللازمة.<sup>(1)</sup>

➤ **بالنسبة للواجبات:** فان من أهم واجبات المالك الشريك في الملك هو المشاركة في دفع التكاليف المخصصة لحماية البناية وصيانة الأجزاء المشتركة لان هذا يضمن له حقوقه في الاستغلال, الاستعمال, والتصرف في الأجزاء المشتركة.

(1) الأمر رقم 58/75 نفس المرجع 49,50.

#### 4- المتدخلون في عملية التسيير حسب قوانين العمران:

#### 4-4 ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI:

بعد صدور الأمر 93/76 في 23 أكتوبر 1976 الذي يحدد شروط إنشاء مكاتب الترقية العقارية والتسيير العقاري في الولايات وتنظيمها وسيرها, ألحق الأمر بعد 6 سنوات بالمرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 لتحديد وظائف دواوين الترقية والتسيير العقاري بحيث أصبحت تتكفل بجميع العمليات المتعلقة بتسيير برامج السكن والتي تعمل على ترقيتها, كذلك العمارات ذات الاستعمال السكني فقط, والتي تملكها والتي تطلب إنجازها استفاضة مالية.

وعليه فإن المهام الموكلة لديوان الترقية والتسيير العقاري تشمل ما يلي:

- إيجار المساكن, والمحلات ذات الاستعمال السكني و الايجاري,
- الحفاظ على العمارات ولواحقها,
- الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري,
- يحق للديوان أن يكون صاحب العمل في بناء المساكن والمحلات التجارية, والحصول على الأراضي اللازمة لإقامتها.

#### 4-4-1 دور OPGI في عملية التسيير:

يتحمل ديوان الترقية والتسيير العقاري بعض المسؤولية في عملية تسيير الأجزاء المشتركة، هذه العملية

يضببطها المرسوم التنفيذي 142/08 المتعلق بقواعد منح السكن العمومي الايجاري، حيث

أن المشرع خص عنصر الصيانة في هذا القانون بالضبط في نص المادة 4 والمادة 7 كالتالي:

المادة 4-7: "يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الايجارية من طرف

المستأجر". (الجريدة الرسمية، القانون 142/08، ص 26، 2008)

المادة 15: "يستلزم المستأجر بعدم الاعتراض لأشغال الصيانة وتحسين الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة لنفس

العمارة....." (الجريدة الرسمية، القانون 142/08، ص 25، 26، 2008)

وبعد تحليل نص المادتين فإن المشرع عاد في 2008 وبالضبط بعد 25 سنة ليؤكد أن أعباء عملية

التسيير تعود للمالكين الشركاء تحت نظام ما جاء به المرسوم 666/83، وإن المالك ملزم باحترام القانون

المعمول به في التسيير داخل البناية مع تحمل الأعباء كما جاء ذكره في المادة 52 من نفس القانون.

المادة 3: "يفوض للديوان الاضطلاع بخصوص جميع المحلات والتجهيزات والمنشآت الأساسية المرافقة واللازمة للحياة

الاقتصادية والاجتماعية في مجموعات المساكن المبنية.

كما يؤهل الديوان للقيام بدور صاحب العمل في عمليات التجديد الحضري، وإصلاح العمارات في إطار البرامج الخاصة

بإعادة صلاحية الشبكات الحضرية الموجودة". (الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي 502/82، ص 35، 1982)



## الفصل الأول ..... تحديد الأجزاء المشتركة وآليات التسيير

في نص هذه المادة أن لديوان الحق في تسيير كل العمليات التي لها علاقة بالصيانة الدورية (وتبقى مسؤولية الأعباء تقع على عاتق الملاك الشركاء لكن بطريقة غير بحيث يتم اقتطاع جزء من هذه الأعباء من فاتورة الإيجار).

بعد صدور المرسوم التنفيذي 142/08 يعود المشرع في 2014 ليسن القانون الذي يولي ديوان الترقية والتسيير العقاري كل المسؤولية في عملية التسيير من خلال صدور المرسوم 14/99 المؤرخ في 4 مارس 2014 الذي يحدد نظام نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية, حيث ألزم هذا المرسوم المرقى العقاري بتحديد نظام تسيير الأجزاء المشتركة وعلى المقتنين للسكنات الالتزام وتحمل أعباء عملية التسيير.

ولقد نص القانون في المادة 4 على أن المرقى العقاري مجبر على انجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك, وانجاز مساكن البوابين إذا اقتضى الأمر.

### ملاحظة:

المادة 14 من المرسوم 142/08 تطرح جدلاً آخر حول تطبيق المرسوم 666/83 حيث جاء في

نص المادة ما يلي:

المادة 14: "التزام المستأجر في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة أي لنظام التسيير, كما يتكفل بالأضرار التي قد يحدثها وتعود بالأثر على الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة". (الجريدة الرسمية, القانون 142/08, ص 25, 26,

(2008

في نص المادة 14 نلاحظ أن هناك تخبير في عملية تطبيق نظام التسيير للملكية المشتركة، لان  
المشرع استخدم تعبير (في حالة خضوع)، هذا يدل على أن تطبيق قانون الأجزاء المشتركة ليس إلزاميا  
على ساكني الأحياء الجماعية وإنما في حالة التطبيق فإنه يجب على المالك احترامه، أما في حالة غياب  
النظام فان المشرع لم يتطرق إلى الحل البديل لإتمام عملية التسيير، لكنه عرج في نص المادة 13 بان  
المالك مطالب باحترام النظام الداخلي للعمارة الذي ربما يكون مشاعا بين السكان.

### 4- 5 شرطة العمران وحماية البيئة:

" نظرا للمشاكل المتعلقة بالبيئة و العمران وتفاقمها خاصة بالمدن الكبرى و سعيًا من المديرية العامة  
للأمن الوطني للتكفل بجميع جوانب حياة المواطن ، فقد تم إنشاء وحدات لشرطة العمران وحماية البيئة  
سنة 1983 على مستوى بعض الولايات الكبرى منها : الجزائر ، وهران ، قسنطينة ، سطيف ، البليدة ،  
عنابة ، بجاية ، بومرداس ، بشار ، وغيرها ، ليتم تجميد نشاطات هذه الوحدات ابتداء من سنة 1991  
نظرا لظهور ظاهرة الإرهاب أين تم إدماج عناصرها ضمن مصالح الأمن العمومي واستمرت بذلك هذه  
الأخيرة في القيام بمهام مد يد المساعدة للمصالح المحلية في القضايا المتعلقة بالعمران والبيئة .

لكن مع تفاقم ظاهرة البناءات الفوضوية التي شهدت تزييدا ملحوظا وعدم احترام القواعد المتعلقة  
بالعمران والأضرار البيئية أدت للتفكير في إعادة تنشيط هذه الوحدات ليتم ذلك سنة 1999 بالجزائر  
العاصمة ومنه تعميمها على مستوى جميع امن الولايات وأمن الدوائر ، حيث تم في هذا الإطار تنظيم  
دورات تكوينية لفائدة عناصرها على مستوى مدارس الشرطة". (دروس مكتب ش،ع،ح،ب، تقرت- ولاية ورقلة)

#### 4-5-1 تعريف شرطة العمران وحماية البيئة:

هي مصلحة تابعة لنيابة مديرية حفظ النظام على مستوى مديرية الأمن العمومي، تساهم في حفظ النظام العام لا سيما الصحة والسكينة العامة والممتلكات العقارية، ولقد تم على مستوى أمن الولايات و أمن الدوائر وضع فرق شرطة العمران و حماية البيئة تحت وصاية مصلحة الأمن العمومي التي يشرف رئيسها مباشرة على مهام هذه الفرق ، و يتزأسها عادة إطار برتبة ملازم أول للشرطة فما فوق خاصة على مستوى الولايات ذات الكثافة السكانية الكبيرة ، أما على مستوى الدوائر فيتم تاطيرها من طرف حفاظ أوائل أو حفاظ الشرطة

#### 4-5-2 مهام شرطة العمران في مجال العمران:

1. السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران .
2. السهر على جمال المدن والتجمعات و الأحياء السكنية .
3. منع كل أشكال البناء الفوضوي.
4. السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياجات العقارية .
5. تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.
6. السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالملصقات المنصوص عليها فيما يخص البنايات و فتح

الورشات

7. محاربة كل أشكال البنايات الفوضوية و الاحتلال اللاشعري للأراضي و الطريق العمومي، أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري و تقديم الاعذارات للمخالفين.

#### 4-5-3 مهام شرطة العمران وحماية البيئة في مجال البيئة :

تقسي المخالفات المتعلقة بـ :

1. إزالة النفايات وإحالة المخالفين للجهات المختصة مع تحرير تقارير للسلطات المحلية بهذا الشأن .
  2. حماية السواحل ومحيطها الطبيعي.
  3. حماية الصحة والنظافة العامتين كشروط عرض الأغذية للاستهلاك ، نظافة المحلات التجارية ، شروط ممارسة التجارة ، الذبح خارج المذابح ، استغلال الأرصفة ... الخ
  4. المحافظة على المياه وعدم تلويثها كرمي النفايات في مصادر المياه ، استغلال المياه الملوثة في سقي المزروعات .
  5. حماية الثروة الغابية ومحاربة إتلافها كقطع الأشجار واستغلال المنتوجات الغابية بدون رخصة .
  6. حماية المساحات الخضراء وترقيتها والمحافظة عليها
- بالإضافة لما سلف تقوم مصالح شرطة العمران وحماية البيئة بمد يد المساعدة لمختلف المصالح كمصالح مراقبة الجودة وقمع الغش ، البلدية و الهيئات المحلية لتنفيذ القرارات الصادرة عن مختلف الهيئات المحلية كقرارات الهدم ، كإزالة الاسيجة والمظلات و نزع البيوت القصديرية وغيرها وذلك خدمة للمصالح العام . كما تقوم بتحرير تقارير عن مختلف الملاحظات المسجلة في الميدان والتي تمس بأي عنصر يدخل ضمن مهامها وإرسالها إلى الجهات المختصة .

8. السيطرة على الميدان بالدوريات و عمليات المراقبة.

9. تنظيم حملات تحسيسية و إعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع الشركاء الفاعلين في الميدان.

4-4-3 دور شرطة العمران في تسيير الأجزاء المشتركة:

تلعب شرطة العمران الدور الأساسي في مراقبة المخالفات العمرانية والتي تصدر من طرف القاطنين بالبلدية التابعة لها, حيث تحرص على تطبيق القوانين المتعلقة بحماية البيئة والعمران.

تستمد شرطة العمران مهامها من القوانين المتعلقة بالعمران وهي ترسانة من القوانين التي شرعها المشرع لضمان الحماية القانونية للمباني والمنشآت من بين بعض القوانين نجد:

. القانون: 29.90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في

2004/08/14 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

. القانون 15.08 المؤرخ في 2008 /07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها .

. القانون 03.87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية .

. القانون 19.87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

. القانون 25.90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.

. القانون 30.90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.

. القانون: 11.91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

## الفصل الأول ..... تحديد الأجزاء المشتركة وآليات التسيير

وفي ذات القوانين صرح المشرع بالعقوبات التي تسن على المخالفين حيث تلعب شرطة العمران دور السلطة التنفيذية, وذلك عن طريق معاينة المخالفة, التصريح بها, ومن تم تحويل المخالف للسلطة القضائية التي تسن العقوبة اللازمة.

جدول(2): بعض مخالفات العمران التي تمس الأجزاء المشتركة و معالجتها

الجزء المشترك	نوع المخالفة	الايطار القانوني	الإجراءات المتخذة
التدخل على الواجهات	انجاز أشغال بناء بدون رخصة	القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المادة 76 مكرر 04	غرامة (3000الى300000) أو الحبس في حالة الرجوع للمخالفة.
تخصيص مساحة خضراء	تغيير في تخصيص المساحات الخضراء ونمط الشغل لجزء من مساحة معينة	المادة 14 من القانون 07/06 المتعلق بالمساحات الخضراء	المادة 35 من ذات القانون: الحبس 6 أشهر+غرامة مالية (من50000 الى100000 دج)
تهديم الجدران الحاملة	أشغال هدم دون رخصة	المادة 68 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.	لم يرد تحديد ولكن العقوبة حسب حجم المخالفة

المصدر: د.م.ش.ع.ح.ب.+ معالجة الطالب

يبين الجدول أن معظم التجاوزات التي تمس العمران هي من اختصاص شرطة العمران، والعقوبة مربوطة بحجم المخالفة يتم إجراء محضر سماع أقوال للمخالف يتم فيه استجواب المخالف ليبدلي بأقواله ثم يقوم بالتوقيع عليها وتوقع أيضا من طرف ضابط الشرطة القضائية، قبل الاستماع لأقوال المعني بالمخالفة يتم التحري عنه لدى المصالح المسؤولة والنظر في سجله في حالة ما إذا كان الشخص مسبوق قضائيا، أو لديه مخالفات سابقا.

يتم إحصاء هذه الأخيرة عن طريق الدوريات الدائمة في المناطق السكنية، وحسب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فان كل المسيرين مطالبين بالمراقبة الدورية وقد جاء ذكرهم في هذا القانون على هذا النحو:

1- الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي

2- الأعوان المحلفين المطالبين بالمراقبة (شرطة العمران، مفتشو التعمير أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة) ويحق لهم حسب ذات القانون اللجوء للسلطة القضائية في حال اعتراض أعمالهم.

3- الجمعيات المشكلة بصفة قانونية من بينهم (جمعية الملاك الشركاء).

5- مظاهر تدهور الأجزاء المشتركة:

تتضح هذه المظاهر في كل عنصر من عناصر الأجزاء المشتركة كنتيجة حتمية لغياب الرقابة والمسؤولين وتهاونهم في القيام بواجباتهم , بالإضافة إلى عدم تطبيق ما جاء ذكره في القوانين التي تخص الملكية المشتركة, ومن أهم مظاهر التدهور:

- تشوه الواجهات وتشققها نتيجة لتأثير العوامل المناخية ( الأمطار, حرارة , الثلوج..). هذه الأخيرة تساهم بشكل كبير في تشويه المظهر الجمالي للبنية والذي ينعكس على صورة الحي ومن ثم المدينة.
- عدم القيام بالإصلاح الدوري للشبكات خاصة شبكة الصرف الصحي والماء الصالح للشرب, ما يتسبب في انتشار الحشرات الضارة, الروائح الكريهة.
- استخدام الشرفات والنوافذ كمساحات للاستعمال الشخصي, وتعليق الأثاث أو الغسيل عليها.
- الصدأ الذي يصيب الأنابيب والقنوات جراء تسرب المياه من القنوات.
- عدم تهيئة المساحات المخصصة للعب الأطفال, وعدم تحديد مواقف السيارات الخاصة بكل حي مما يجعلها مهملة وغير مستعملة من طرف السكان.
- اتجاه معظم الشاغلين للمحلات الموجودة بالعمارة للاستعمال الأرصفة لعرض منتوجاتهم, الأمر الذي يؤدي لعدم السماح للمارة بالعبور, بالإضافة إلى عدم التوزيع العقلاني للأنشطة التجارية.
- استخدام السلالم, والأبهاء لوضع الحاجيات عليها ما يقلص في حق المالكين الشركاء في استخدامها. (1)

(1) D.Mili Mohamed, thèse doctorat « spécificités socio-spatiales du paradigme de logement social transformé en copropriété, cas de la ville de Msila » 2018,p211-233.



### خلاصة الفصل:

ما استخلصناه من الدراسة النظرية حول عملية تسيير الأجزاء المشتركة، أن جانب التسيير مرتبط كل الربط بجملة من القوانين التي تسن قواعد وأنظمة من شأنها أن تحدد لكل مهامه ووظائفه، وان تغير المهام والوظائف لا يؤثر على الهدف الأساسي وراء كل عملية، فالحفاظ على المحيط العمراني يكون بتضافر جهود جميع المتدخلين الذين يملكون باسم القانون السلطة في إدارة الأجزاء المشتركة، ما ينتج عنه في الأخير ضمان لحقوق الشركاء في الملك.

# الفصل الثاني

الحمد

مقدمة:

لتسليط الضوء على موضوع تسيير الأجزاء المشتركة سنقوم بإجراء دراسة تحليلية على احد الأحياء التابعة لمقاطعة تقرت الكبرى هذا الحي المتواجد في بلدية تبسبت, من خلال هذه الدراسة سنتطرق إلى أهمية مجال الدراسة والعناصر التي نحتاج إليها لإطراء موضوع الدراسة .

بحيث نهدف في هذا الفصل إلى إبراز الخصائص المميزة للحي المدروس وأهميته بالنسبة للمجال المحيط بالحي واستخلاص النقاط السوداء للحي التي تعيق عملية رقيه.

## 1- الموقع الجغرافي والإداري لمقاطعة تقرت الكبرى:

تقع مدينة تقرت شمال الجنوب الشرقي للوطن، في منخفض تتلاقى فيه أودية صحراوية تحتية وهي وادي المنحدر من أعالي عين صالح ، و تعتبر تقرت من " مياه " ايغرغر" المنحدر من قمة الهقار و وادي أهم أقطاب وادي ريغ الممتد من رأس الواد شط ملغيغ شمالا إلى سيدي بوحنية الموجود في قرية فوق بتماسين .

وتعد من أقدم المدن الجزائرية، أصبحت دائرة منذ سنة 1967، وكانت تضم سيدي سليمان ،المقارين تماسين ، بلدة عمر أما حاليا تضم أربع بلديات و هي: الزاوية العابدية ، النزلة ، تبسبست و تقرت. يحدها من الشمال بلدية المقارين ويحدها من الجنوب بلدية تماسين ومن الشرق بلدية منقر ومن الغرب بلدية العالية.

تتموضع عند نقطة التقاء الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين بسكرة شمالا و حاسي مسعود جنوبا ، والطريق الوطني رقم 16 الرابط بين تقرت و ولاية الوادي شرقا و الطريق الوطني (1ب) الرابط بين تقرت و مسعد غربا.

تقع تقرت فلكيا بين دائرتي عرض 32° و 43° شمالا و خطي طول 4° و 32° شرقا و تبعد عن

الولايات التالية بـ:

عن عاصمة الولاية ورقلة بـ 160 كلم.

عن الجزائر العاصمة بـ 620 كلم.

عن قسنطينة بـ 450 كلم

عن بسكرة بـ 220 كلم

وتستحوذ على مساحة قدرها 404 كلم<sup>2</sup> أي 0.25% من مساحة ولاية ورقلة المقدرة 132230 كلم<sup>2</sup>

صورة(01): موقع مقاطعة تقرت الكبرى.



المصدر: م. ت. ت لمقاطعة تقرت 2013

يضم النسيج العمراني للمدينة أربع بلديات متلاحمة تشكل التجمع العمراني الرئيسي و هي:

❖ بلدية تقرت

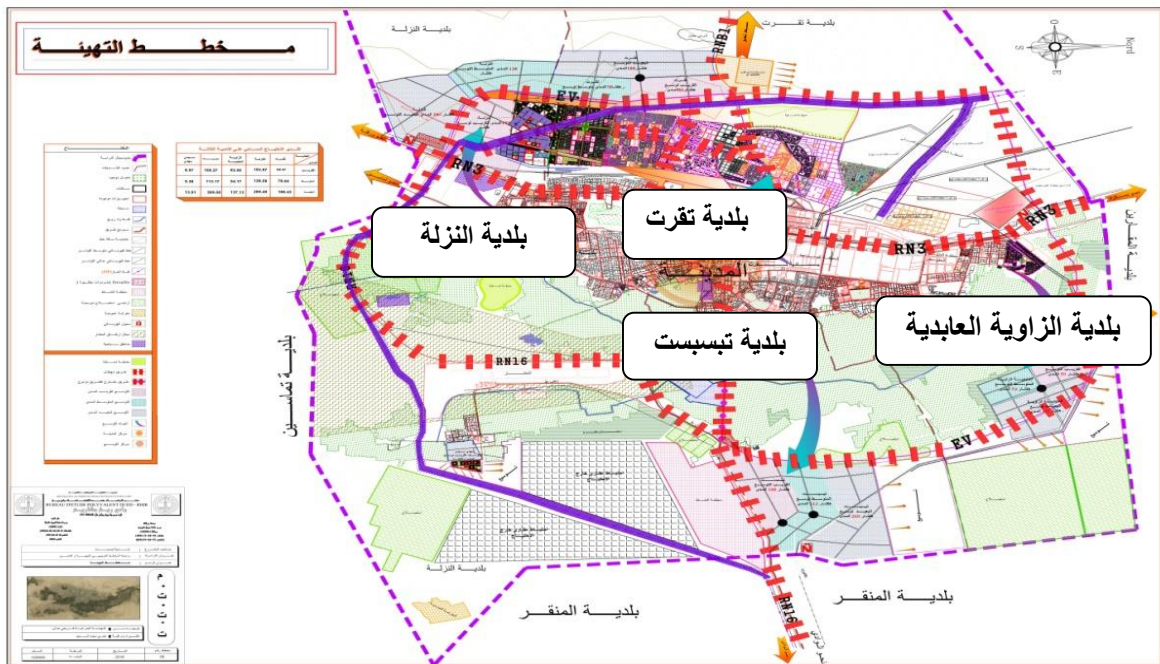
❖ بلدية النزلة

❖ بلدية تيسبست

❖ بلدية الزاوية العابدية

و تضم تجمع عمراني ثانوي وحيد و هو حي سيدي مهدي التابع إداريا لبلدية النزلة و الذي يقع في الجزء الجنوبي الشرقي للتجمع العمراني الرئيسي.

صورة (02): المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمقاطعة تقرت الكبرى



المصدر: م.الدراسات المتعدد الاختصاصات. واد ريف 2018

## 1- 2 تضاريس وطبوغرافية المنطقة :

للتضاريس تأثير كبير على المباني والمنشآت العمرانية باعتبارها المحدد الرئيسي لاتجاه التعمير ، فالانبساط والتضرس يلعبان الدور الأساسي في تجانس النسيج العمراني وتحديد شكله العام، حيث يميز بمجال الدراسة ما يلي :

المنخفضات: تتمركز في الجزء الجنوبي من المدينة و تتميز بارتفاع يتراوح بين 60 و 80 م و انحدار من 0 إلى 2 %.

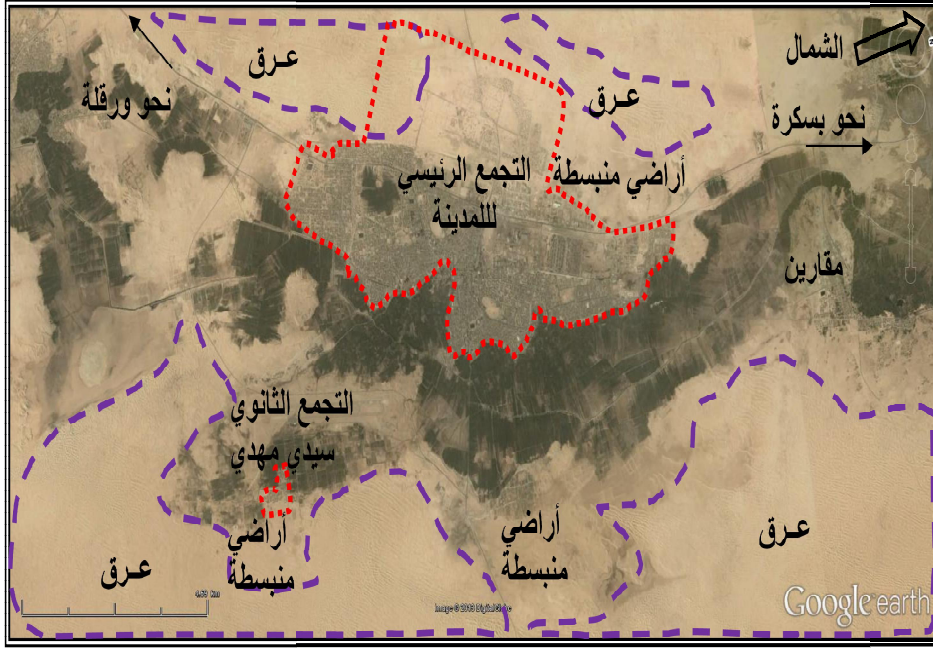
المرتفعات الصخرية : و تتموقع في الجزء الشمالي و الغربي ، تتميز بارتفاعات تتراوح بين 100 و 160 م و بانحدار محصور بين 2 - 4 %.

العروق : و تغطي أكبر مساحة من المساحة الإجمالية تقع في القسم الشرقي يتراوح ارتفاعها بين 20 و 80 م و تتميز بانحدار ما بين 0 و 2 % كما تعتبر أيضا مساحات منبسطة و مكشوفة على السطح ذات تكوينات جبسية و كلسية مغطاة بتشكيلات رملية طينية.

الشطوط و السبخات : تتمثل الشطوط في بحيرات عديمة التصريف منتشرة في المناطق الجافة وشبه الجافة حيث تتغذى على مياه الأمطار القليلة هي منتشرة في ثقت كبحيرة مرجاجة بالنزلة و تحتوي على المياه طوال السنة .

بينما السبخات هي تلك البحيرات و المستنقعات التي جفت مياهها واستغلت مياهها في استصلاح الأراضي و غرس النخيل كسبخة الزاوية العابدية إذ تعد مناطق غير صالحة للتوسع العمراني كما تحتوي على أملاح جوفية صاعدة لدى من الأفضل استغلال المناطق في الزراعة.

### الخريطة(1): طبوغرافية مدينة تفرت



المصدر:م. ت. ت لقاطعة تفرت الكبرى 2013

### 3-1 المناخ:

مناخ المنطقة هو المناخ الصحراوي القاري فهو بارد في فصل الشتاء و حار في فصل الصيف و ينتابه شئ من ثقل الجو الذي يؤثر على النشاط و الحيوية خصوصا في بداية فصل الصيف. إذ تمتاز مدينة تفرت بدرجة حرارة مرتفعة ، وذلك ابتداء من شهر ماي حتى شهر سبتمبر، حيث تصل درجة الحرارة القصوى إلى 43.8° كأقصى درجة و 36.4° كمتوسط بشهر جويلية .



أما بالنسبة للتساقط فهو نادر, إن الإقليم لا يستفيد كثيرا من مياه الأمطار الساقطة لأنها غالبا ما تضيع في الرمال أو في شقوق الأرض أو تصب في بحيرة ملغية و مع هذا فإن الأمطار تسقط بصفة غير منتظمة و بكميات قليلة نسبيا.

#### 4-1 الدراسة السكانية:

بلغ عدد سكان البلديات الأربع وفق إحصائيات 2018 كما يلي:

بلدية تقرت 49706 ن/كم

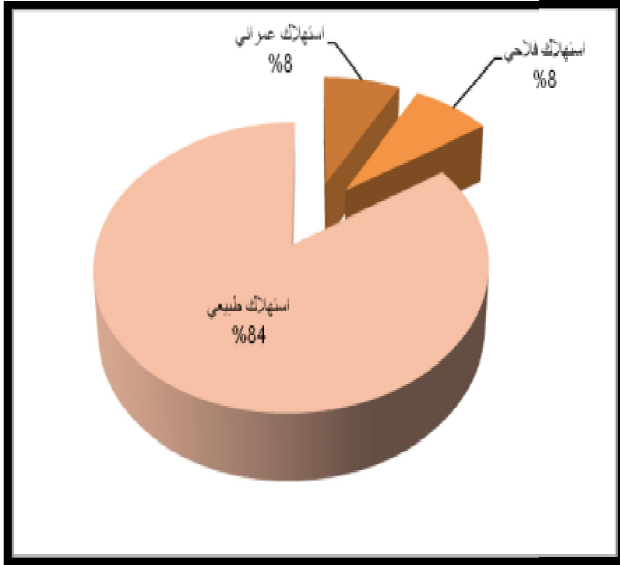
بلدية النزلة 66147 ن/كم

بلدية تبسبت 41059 ن/كم

بلدية الزاوية العابدية 26095 ن/كم

وبهذا تعد بلدية النزلة الأكبر من حيث عدد السكان

شكل: (2) الاستهلاك المجالي لموقع مجال الدراسة



المصدر تقرير م.ت.ت.ت 2013

2- الدراسة التحليلية لحي 120 مسكن ببلدية تبسبت:

2-1 نظرة عامة حول بلدية تبسبت:

بلدية تبسبت هي البلدية الواحد و العشرين من بلديات الولاية 21 أنشئت إثر التقسيم الإداري لسنة 1984 و هي تتربع على مساحة تقدر بـ 26.81 كلم<sup>2</sup>.

2-2 الموقع الجغرافي و الإداري:

بلدية تبسبت تقع في شمال مدينة ورقلة ( مركز الولاية ) ، و تعتبر من مناطق وادي ريغ حيث يهتم سكانها بزراعة النخيل و إنتاج التمور ، و يحدها إداريا:

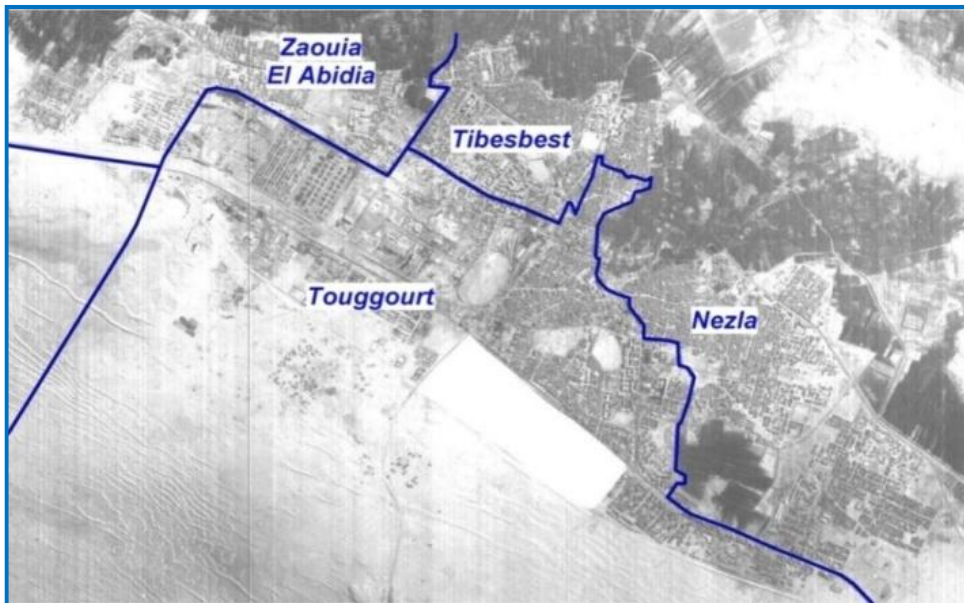
- من الناحية الشمالية : بلدية الزاوية العابدية

- من الناحية الجنوبية : بلدية النزلة

- من الناحية الشرقية : بلدية النقر التابعة لدائرة الطيبات

- من الناحية الغربية : بلدية تقرت

صورة(3): توضح موقع بلدية تبسبت بالنسبة لما جاورها



المصدر م.ش.أ بني اسود 2017

## 2-3 موقع حي (الأمير عبد القادر) 120 مسكن:

يقع في الجنوب الشرقي لبلدية تبسبست و جنوب الطريق 24 أفريل باتجاه الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط مدينة تقرت بالوادي يحده:

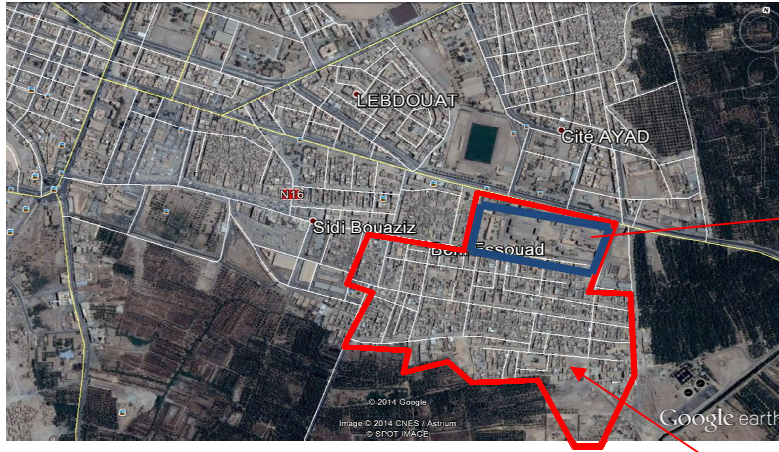
من الناحية الشمالية: طريق 24 أفريل المتصل بالطريق الوطني رقم 16 الذي يربط مدينة تقرت بوادي من الناحية الشرقية: غابات النخيل و قناة وادي ريغ

من الناحية الغربية: قصر بني أسود + السوق

من الناحية الجنوبية: حي بني اسود

تقدر مساحة الحي : 14هكتار وهو عبارة عن سكنات جماعية اجتماعية مكون من 120 مسكن موزعة في 12 بناية.

صورة (4): موقع مجال الدراسة بالنسبة للمدينة ومخطط شغل الأرض



حي الأمير عبد القادر  
(120 مسكن)

مخطط شغل الأرض بني  
اسود 2

المصدر: تقرير م.ش.أ+ معالجة الطالب 2017

## 2-3 الكثافة السكانية:

تبلغ الكثافة السكانية في حي 120 مسكن 47.65 مسكن/هكتار و يبلغ عدد السكان حوالي 667.1 ساكن وتقدر المساحة الإجمالية للحي ب 14 هكتار.

## 2-4 الشبكة العمرانية:

النسيج العمراني لهذا الحي منتظم , أما بالنسبة لنوع الشبكة فهي ذات النمط الشطرنجي.

**الطرق:** يمر بهذا حي طريقين رئيسيين (شارع 24 افريل الموصل بالطريق الوطني 16 الذي يربط

مدينة تقرت بالواد من الناحية الشمالية للحي, وشارع عبان رمضان الفاصل بين حي الأمير عبد القادر

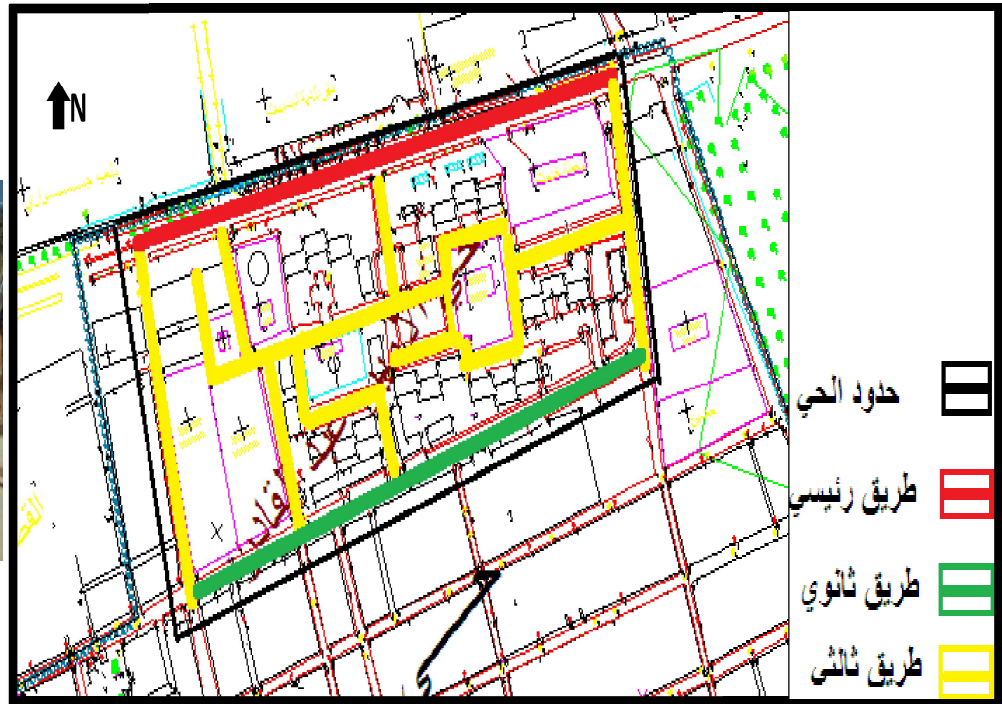
وحي بني اسود الذي يمتاز بنمط السكن الفردي)وهما يربطان الحي بمركز المدينة , كما يصلان الحي

بالبلديات الأربع المجاورة, وحالتهم جيدة كما أنهما مجهزان بشكل جيد.

أما الطرق داخل الحي فهي في وضعية كارثية إذ تعاني من التدهور الشديد ومهترئة بشكل كبير.

مخطط(1): يوضح شبكة الطرق في حي 120 مسكن

صورة(5): شارع 24 افريل



المصدر: التقاط الطالب 2019

المصدر: م.ش.أ. معالجة الطالب

صورة (6): توضح وضعية الطرق الثالثة



المصدر: التقاط الطالب 2019

## 2-5 الحالة الفيزيائية للمباني (الإطار المبني):

الحي عبارة عن حي جماعي من نمط السكن الاجتماعي الايجاري, وهو عبارة عن مجموعة من

من نوع (R+2, R+3) المبانيات ( موزعة على هذا الشكل:

جدول(1): معطيات حول حي الأمير عبد القادر (120 مسكن).

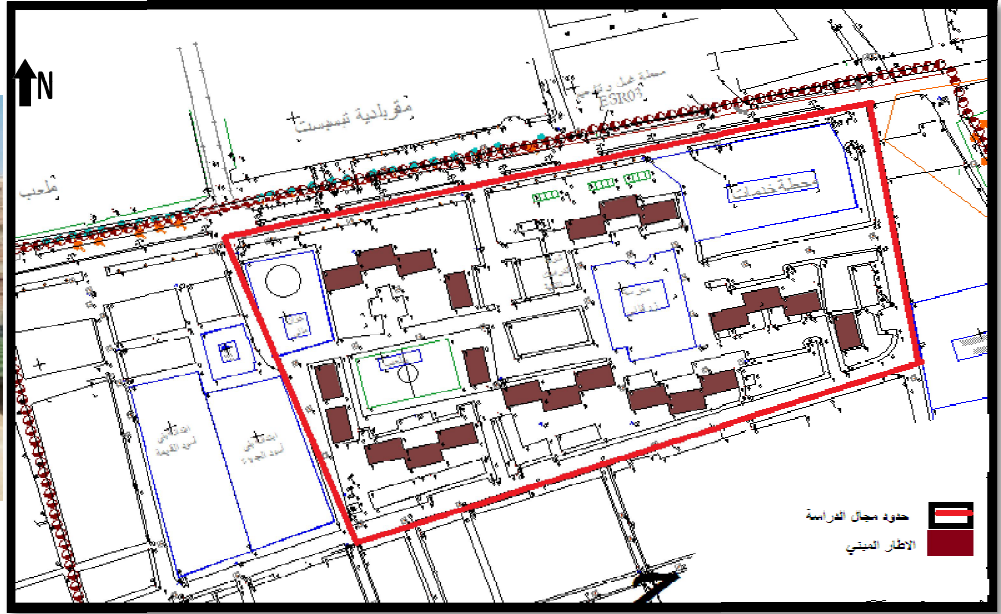
الحي	اسم البناية	عدد المساكن حسب عدد الغرف	عدد الغرف	عدد الطوابق
120 logts R/Z tebesbest	B1	3/2	F3,F5	R+2
120 logts R/Z tebesbest	C1	2,4,1	F3,F4,F5	R+2
120 logts R/Z tebesbest	D1	1,1,4	F3,F4,F5	R+2
120 logts R/Z tebesbest	E1	1, 6	F3,F4	R+3
120 logts R/Z tebesbest	F1	4	F3	R+3
120 logts R/Z tebesbest	G1	2,7	F3,F4	R+3
120 logts R/Z tebesbest	H1	6,4	F3,F5	R+3
120 logts R/Z tebesbest	K1	2,2	F3,F4	R+3
120 logts R/Z tebesbest	L1	6,3	F3,F5	R+3
120 logts R/Z tebesbest	M1	2, 8	F3,F4	R+3
120 logts R/Z tebesbest	N1	5, 3	F3,F5	R+3
120 logts R/Z tebesbest	O1	2,6	F3,F5	R+3

المصدر د.ت.ت. ع تقرت, ولاية ورقلة

حالة المباني متدهورة نظرا لغياب عمليات التهيئة, إضافة إلى تدخل السكان عليها مما جعلها في حالة مزرية, وكذلك مشكل تسرب المياه أدى إلى هشاشة الجدران وتصدعها.

مخطط(02): يوضح الاطار المبني و حالة البنايات

صورة (7): الحالة الفيزيائية للمباني بالحي



المصدر: التقاط الطالب 2019

المصدر: م.ش.أ+ معالجة الطالب

صورة(8): قدم البنايات وتشوهها بالحي

صورة(9):تشوه الجدران جراء تسرب المياه المستعملة



المصدر: التقاط الطالب 2019



المصدر: التقاط الطالب 2019

## 6-2 الإطار غير المبني:

نلاحظ انعدام المساحات الخضراء داخل الحي لذا يجب الاهتمام بهذا الجانب لتحسين المنظر الجمالي بالمنطقة, جل المساحات الخضراء عارية وبالإضافة إلى غياب ساحات اللعب, وعدم وجود أماكن للتسلية أو فضاءات خضراء كما هو مبين في الصور:

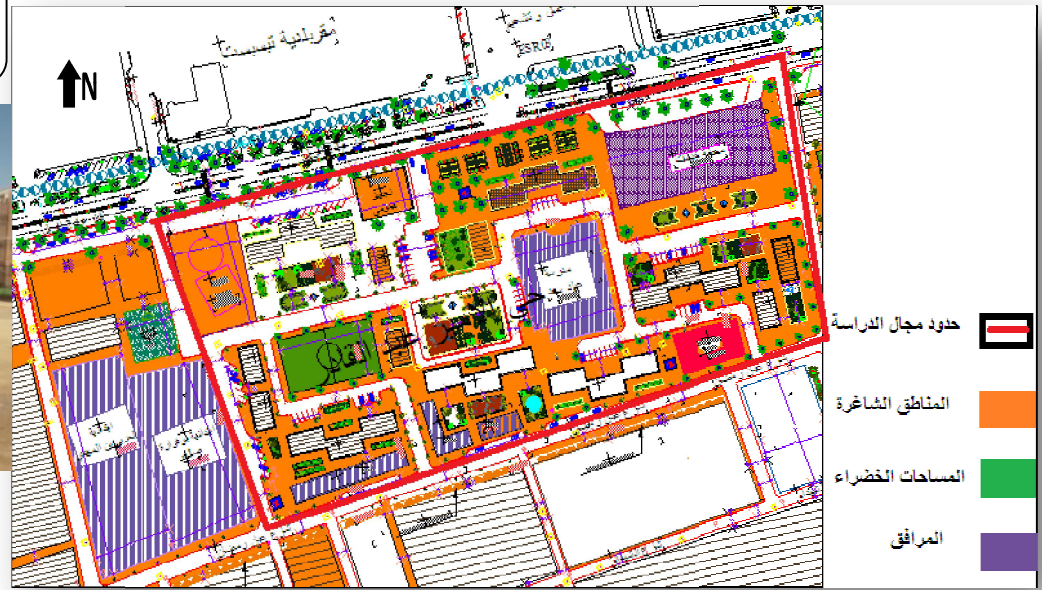
وتعد المساحات الشاغرة كل من الطرق,المساحات الخضراء , مساحات اللعب, مواقف السيارات, الفضاءات غير المستغلة, الأرصفة.

### مخطط(3):المناطق الشاغرة والمساحات الخضراء في الحي

صورة(10): وضعية المناطق الشاغرة



المصدر: التقاط الطالب 2019



المصدر: م.ش.أ+ معالجة الطالب

صورة(11): اجتهادات السكان في تخصيص المساحات



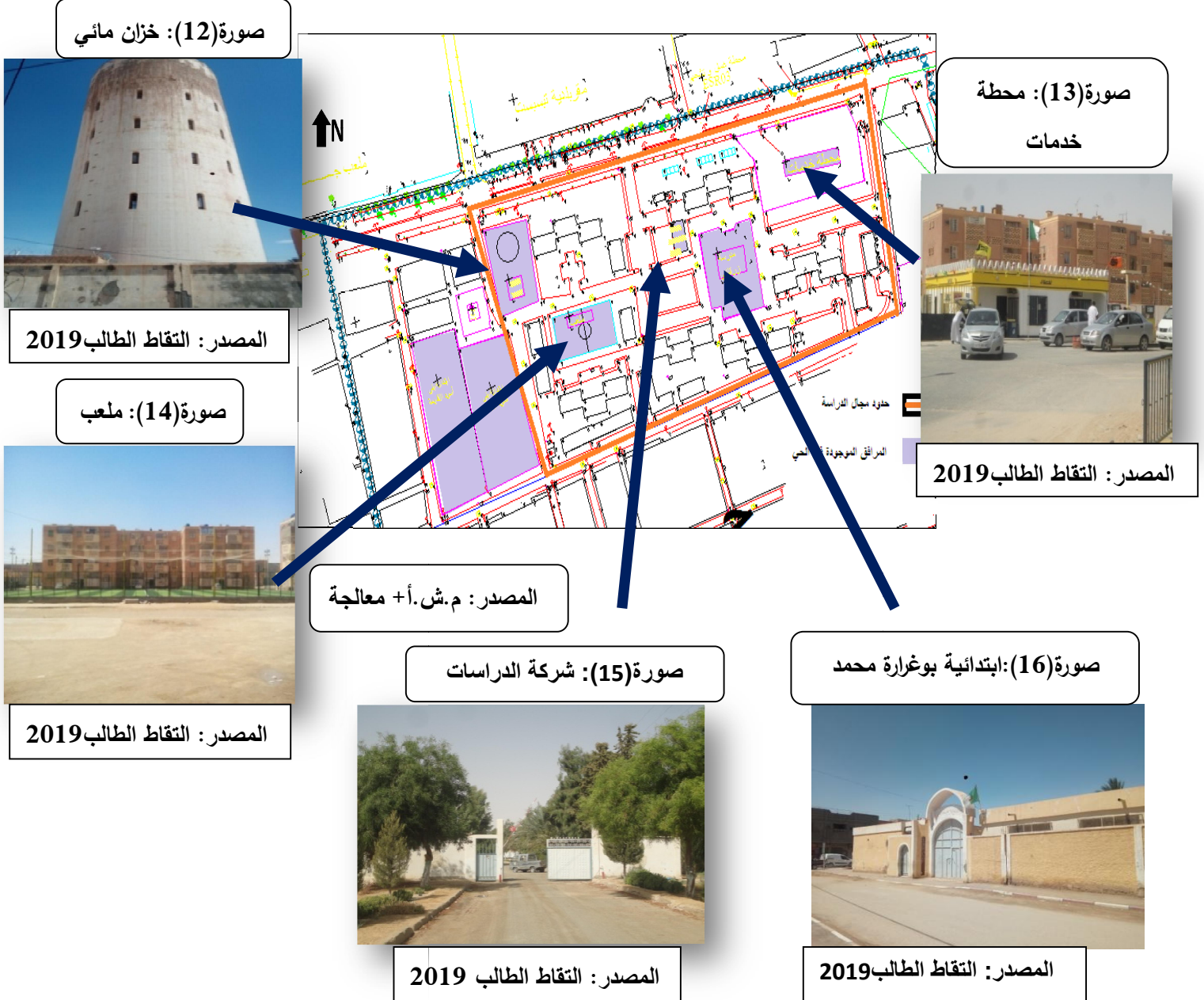
المصدر: التقاط الطالب 2019



## 7-2 المرافق والتجهيزات:

يحتوي الحي على مجموعة من المرافق والتجهيزات المهمة والتي تجعل موقعه يكسب أهمية بالنسبة للمحيط الموجود به, كما انه محاط بمجموعة من المرافق المهمة مثال مقر بلدية تبسبت , الملعب الجوي البلدي وغيرها من المرافق المهيكلية, كما هو موضح في المخطط:

مخطط(4): المرافق والتجهيزات الموجودة بالحي



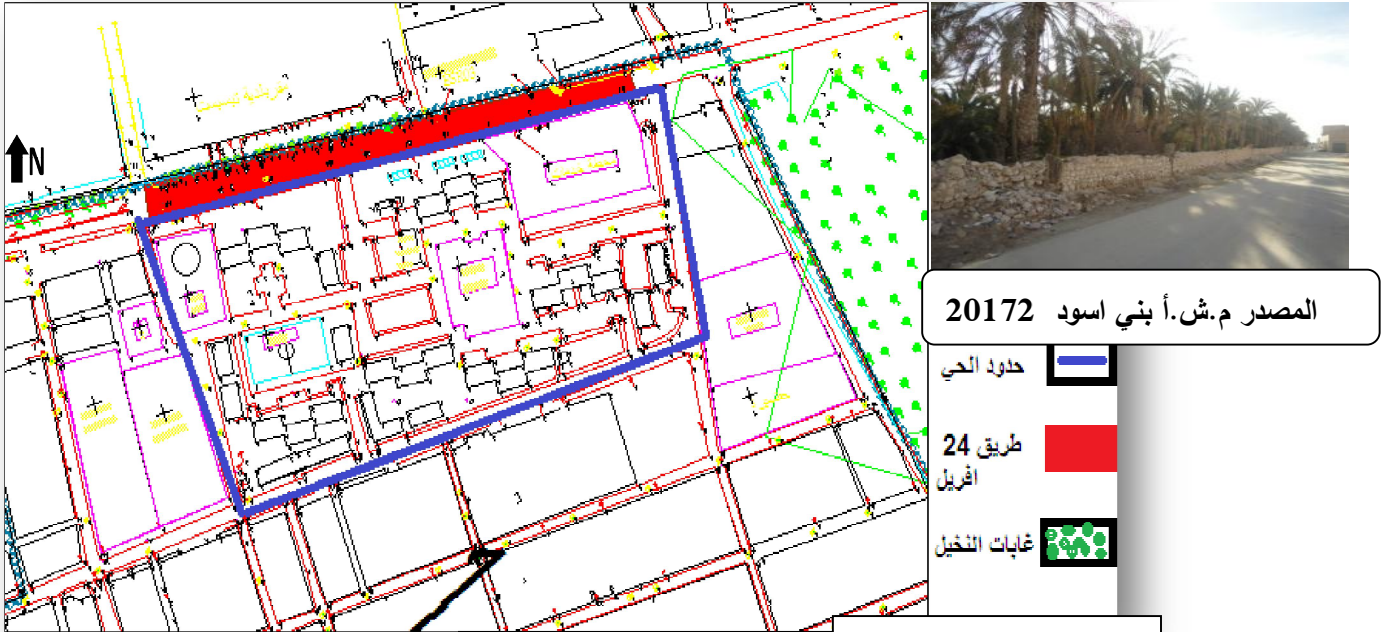
## 2-8 العوائق والارتفاعات:

إن مختلف العوائق و الارتفاعات الموجودة على مستوى مجال الدراسة تتمثل فيما يلي:

غابات النخيل التي تقع في الجهة الشرقية من محيط الدراسة بالإضافة إلى قناة وادي ريغ التي تمر عبر هذه الغابات ويقدر الارتفاع حوالي 35 متر وذلك للحد من التوسع السكاني نحو الأراضي الزراعية.  
أما العائق الثاني فهو الطريق الرئيسي 24 افريل الرابط بين تقرت والوادي, ويقدر الارتفاع بالنسبة لهذا الطريق ب 75 متر.

مخطط(5): العوائق بموقع مجال الدراسة (120 مسكن)

صورة(17): غابات النخيل



صورة(18): قناة وادي ريغ

المصدر: م.ش.أ + معالجة الطالب



المصدر م.ش.أ بني اسود 2017 2

### 3- نتائج الدراسة التحليلية:

من خلال الدراسة التحليلية لموقع مجال الدراسة أحصينا العديد من النقاط الايجابية والعديد من السلبيات المتمثلة في النقائص التي تعيق تطور الحي ورفيه.

#### 3-1 ايجابيات مجال الدراسة:

- الحي موجود في بلدية تبسبست, وهو مقابل دار البلدية ويتميز بموقع مهم في المدينة, إذ تمر محاور مهيكلة أهمها الطريق 24 افريل الواصل بين مدينتي تقرت والوادي والذي يسمح بفك العزلة, وكذلك الشوارع المهيكلة مثل شارع عبان رمضان.
- الشبكة العمرانية عبارة عن شبكة تعامدية منتظمة, ما يسهل عملية التوغل داخل الحي والاستفادة من خدماته.
- الحي مزود بمجموعة من المرافق التي تجعله مستقطب من الجهات الأخرى.
- وجود الحي بالقرب من منطقة أثرية قديمة وهي قصر بني اسود القديم هو مكسب للحي وعامل جذب له.

### 3-2 سلبيات مجال الدراسة:

- افتقار الحي لمظاهر التهيئة الخارجية، وافتقار المجال إلى ساحات و أماكن للعب،
- التجهيزات غير معالجة معماريا ولا تعطي مظهرا للحي ولا تكسبه القيمة اللازمة.
- قدم الواجهات ورداءتها، وتشوهها ما يعكس الصورة السلبية للحي، ولا تعطيه القيمة الجمالية اللازمة.
- الحي فقير من جميع التجهيزات، والتأثيث اللازم من أعمدة الإنارة، أماكن الجلوس، مواقف السيارات، مكبات النفايات وغيره من الضرورات.
- افتقار الحي للخدمات العامة، كالمحلات وغيره إلا ما اجتهد فيه السكان بأنفسهم.
- افتقار المنطقة عموما والحي بصفة خاصة للمرافق الثقافية،
- نقص التمويل بالمياه الصالحة للشرب و تسريبات في شبكة الصرف الصحي
- قدم البنايات وإهمال الأجزاء المشتركة مع عدم تطبيق قوانين التي تضمن حقوق جميع المالكين
- الشركاء في الحي، بالإضافة إلى غياب الرقابة في عمليات التأجير والبيع للمباني.

### خلاصة الفصل:

بعد الدراسة التحليلية لموقع مجال الدراسة واخذ بعين الاعتبار كل مكونات المجال من عناصر فيزيائية وعمرانية وحتى المعمارية , استخلصنا أن الحي يقع في مكان استراتيجي إلا انه يعاني من الإهمال وبحاجة لعمليات التدخل وإعادة الاعتبار له , خاصة وان الحي محاط بشبكة من الطرق المهيكله للحي , ويمتلك مجموعة من المرافق التي تزيد من قيمته.

الفصل الثالث

مقدمة:

بعد التعريف بحي 120 مسكن أو حي الأمير عبد القادر التابع للمقاطعة الإدارية تقريت الكبرى،  
وجب الآن التطرق للأجزاء المشتركة الموجودة بهذا الحي و متابعة عملية التسيير التي مرت عليها منذ  
توزيع أول سكنات بهذا الحي تزامنا و صدور القانون المدني المرسوم 666/83 المتعلق بالملكية  
المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ، مع إجراء عملية المقارنة مع حي 630 مسكن للوقوف على الخلل  
في عملية التسيير.

## 1- الأجزاء المشتركة الأصلية بحي 120 مسكن:

### 1-1 الأرض:

تعود ملكية الأرضية التي يتوضع عليها حي الأمير عبد القادر (120 مسكن) للأملاك العمومية التابعة لبلدية تبسبت , أما الأرضية فهي عموما تتميز بالانبساط وهي صالحة للبناء ومناسبة لتشييد بنايات جماعية من طابقين فما أكثر, وكل ما هو تابع للأرضية من فراغات أو مساحات مشتركة فهو يعد جزءا مشتركا بقوة القانون.

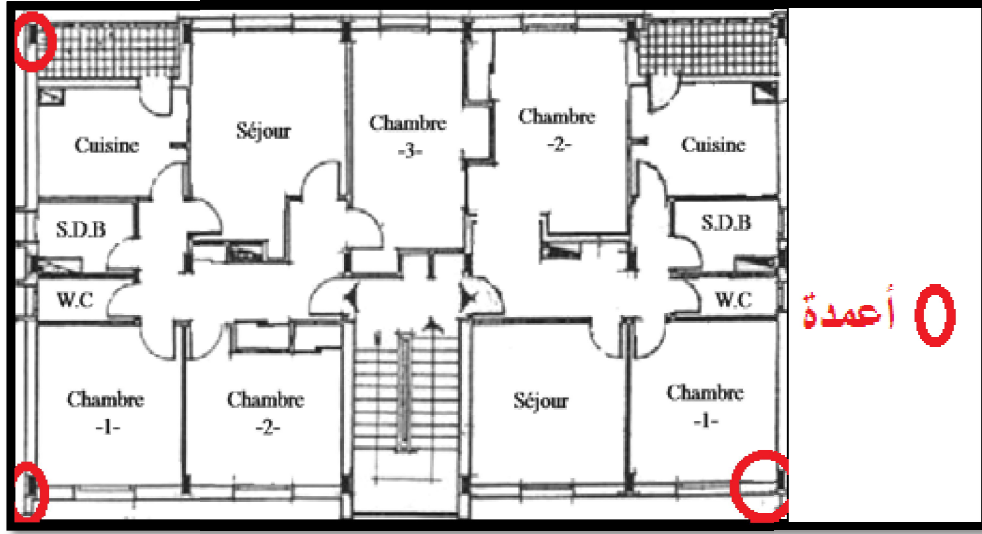
### 1-2 هيكل العقار والأساسات والجدران الحاملة له والأقبية مهما كان عمقها:

تمثل الأساسات هيكل العقارات الثابت التي ينشأ عليها أي بناء وهي غير مرئية ويمكن الحكم على حالتها من خلال ملاحظة البنايات, وعموما البنايات في هذا الحي لازالت في حالة جيدة وغير مهددة بالانهيار أو متصدعة ومن ثم فان الأساسات بحالة جيدة.

بعد دراسة المخططات التابعة لمخطط شغل الأرض التابع له حي 120 مسكن فان جدران البنايات مدعمة بالأساسات ونمط البناء هو النمط الحديث وعليه فانه لا يوجد جدران حاملة في هذا الحي, لان هذا النمط في الأغلب يوجد في البناء التقليدي ولا يتحمل عدد طوابق كبير.

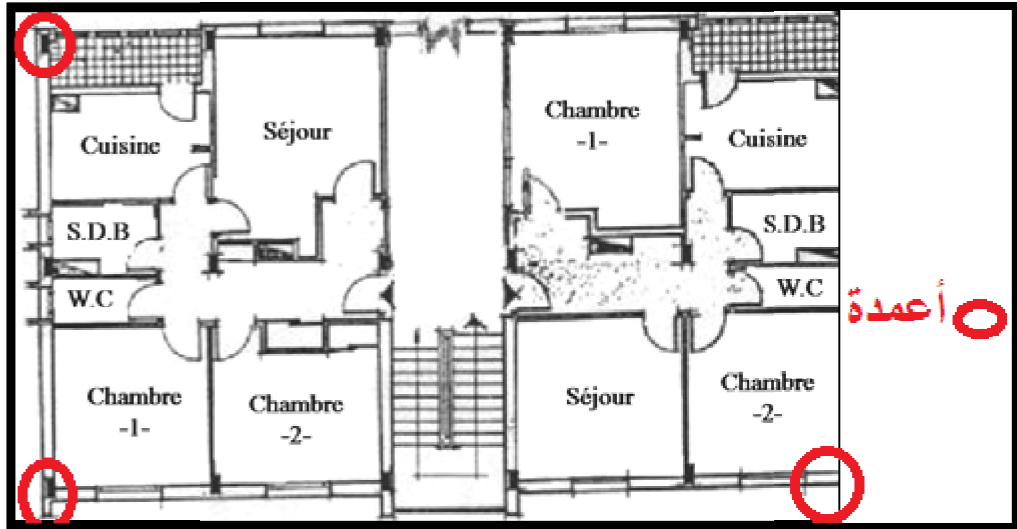


مخطط(6):نموذج يوضح مخطط الطابق الأول لحي 120 مسكن



المصدر: م.ش.أ.بني يسود 2

مخطط(6): نموذج للطابق الثاني بالحي



المصدر: م.ش.أ.بني يسود 2

### 3-1 واجهة البناية:

تتأثر هي الأخرى العوامل الطبيعية كالأمطار والسيول, الرياح وغيرها هذا يؤدي إلى رداعتها وتشويهها بمرور الزمن بالإضافة إلى تدخلات الإنسان عليها.

عموما في هذا الحي جل الواجهات قديمة, كما أنها غير متجانسة من حيث الألوان أو النمط, ولقد تم إدخال تغييرات عليها من طرف السكان تتمثل هذه التغييرات في:

- تعليق الهوائيات, المكيفات

- توسيع النوافذ أو غلقها,

- غلق الشرفات, أو إعادة بنائها من جديد

- زيادة أجزاء للواجهة, أو إعادة طلائها.

بعد إحصاء جميع التدخلات على الواجهة في الحي, تمكنا من إعطاء نسبة للتدخل على الواجهات باستعمال عدد البنايات في الحي 12 بناية مقابل متوسط عدد التدخلات 7, وعليه فان نسبة التدخل على الواجهات في هذا الحي قدرت ب 58.33%.

صورة(20): قدم الواجهات ورداعتها



صورة(19): تدخل السكان على الواجهات

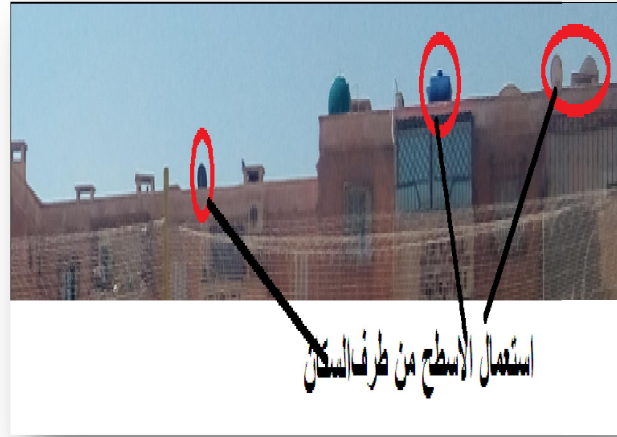


المصدر: من التقاط الطالب 2019

#### 1- 4 السطوح المعدة للاستعمال المشترك:

تستخدم عادة من طرف جميع القاطنين في البناية وعادة تستغل في وضع خزانات المياه, الهوائيات وغيرها, وهي غير مستغلة بصفة دائمة في هذه الأحياء.

صورة(21): توضح استعمال السطوح من طرف سكان الحي



المصدر: من النقاط الطالب 2019

#### 1- 5 الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك :

وهي الأهم من حيث الاستغلال والاستعمال, كما تتأثر أكثر من غيرها من الأجزاء المشتركة, وعليه فان مظاهر الإهتراء والتدهور بارزة عليها وهذا كنتيجة لعدم وجود صيانة دورية لها, كما هو موضح :

الصورة(22): توضح تآكل الممرات وتدهور الدهاليز



الصورة(23) الحالة المتردية للممرات



المصدر: من التقاط الطالب 2019

### 1-6 مساكن الحراس والبوابين:

تعد من الأجزاء المشتركة, إلا أن الملاحظ في هذا الحي غياب هذه الأخيرة لان البناءات في معظم الأحياء الجماعية لا تخضع لنظام الحراس والبوابين, وإنما لنظام رئيس الحي والذي يتم تعيينه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يكون له حق اختياره سواء كان من سكان الحي أو يقطن حيا آخر.

## 7-1 المداخل و السرايب و المصاعد المعدة لاستعمال المشترك:

بالنسبة للمداخل فهي أيضا في حالة متردية من التآكل والصدأ، وذلك لعدم وجود صيانة دورية لها،

الصور تظهر ذلك:

صورة(24): توضح الصورة تآكل الأبواب والمداخل وتدهورها



المصدر: من التقاط الطالب 2019

أما بالنسبة للمصاعد فهي من الأجزاء المشتركة، وهي صنف من التجهيزات لكن بما أن الحي لا يتجاوز (R+3) فإنه غير مزود بالمصاعد، وكذلك هو الوضع بالنسبة للسرايب العمارات في هذا الحي لا تحتوي على هذا الجزء المشترك.

## 7-1 شبكات و قنات صرف المياه وأنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني

المعينة:

بالنسبة لهذه التجهيزات فهي أيضا تعاني من التآكل والصدأ، كما أن أجهزة توصيل الغاز والكهرباء والعدادات غير مؤمنة أو محمية مما يجعلها تشكل خطر على سكان هذه البنايات.

توضح مختلف الشبكات ودرجة التدهور التي لحقت بها

صورة(26)



صورة(25)



المصدر: من التقاط الطالب 2019

صورة(27): أماكن العدادات بالعمارة غير محمية



المصدر: من التقاط الطالب 2019

## 1-8 التجهيزات المشتركة:

1-8-1 جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات الغير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده والغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة، وضعية الممرات والمجالات المفتوحة داخل البناية متدهورة تعاني من الإهمال بالإضافة إلى غياب عنصر النظافة.

المحلات في الحي بعض المحلات الموجودة باجتهد السكان وهي عموما من نوع محلات الترميم بالمواد الغذائية وبعض الأنشطة الأخرى عددها في الحي لا يتعدى 5 محلات، وضعيتها متوسطة تكاد تلبى احتياجات سكان الحي.

صورة(28): وضعية المحلات الموجودة بالحي صورة(29): وضعية ممرات داخل البناية



المصدر: من التقاط الطالب 2019

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق، ومجاري الدخان وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تصنيفها، هي غائبة وغير موجودة، بالنسبة للتهوية تتم عن طريق الفتحات في العمارة، أما النفايات في المكبات المخصصة للتجميع، أما المداخن رؤوسها غير واضحة في الحي.



- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء، هذه الأخيرة تعاني من القدم كما أنها غير محمية، بالنسبة للقنوات الخاصة بصرف المياه المستعملة موجودة في أعلى البنايات لكن تصب بطرق عشوائية في الحي.

بالنسبة لتجهيزات الكهرباء والغاز والماء موضوعة بطريقة غير منتظمة وقريبة من بعضها البعض كما توضح الصور:

صورة(30): تقارب شبكات الكهرباء والغاز والماء صورة (31): توضح مساقط وصرف المياه المستعملة



المصدر: من التقاط الطالب 2019



وأخرى، مثل آلة التسخين الجماعية، هوائي التلفاز و الراديو الجماعي وأجهزة تكييف الهواء المشتركة والتجهيزات الكهربائية فهي غير موجودة.

## 2- الأجزاء المشتركة التبعية بالحي:

### 1-2 الشرفات غير المعدة أصلا للاستعمال الشخصي:

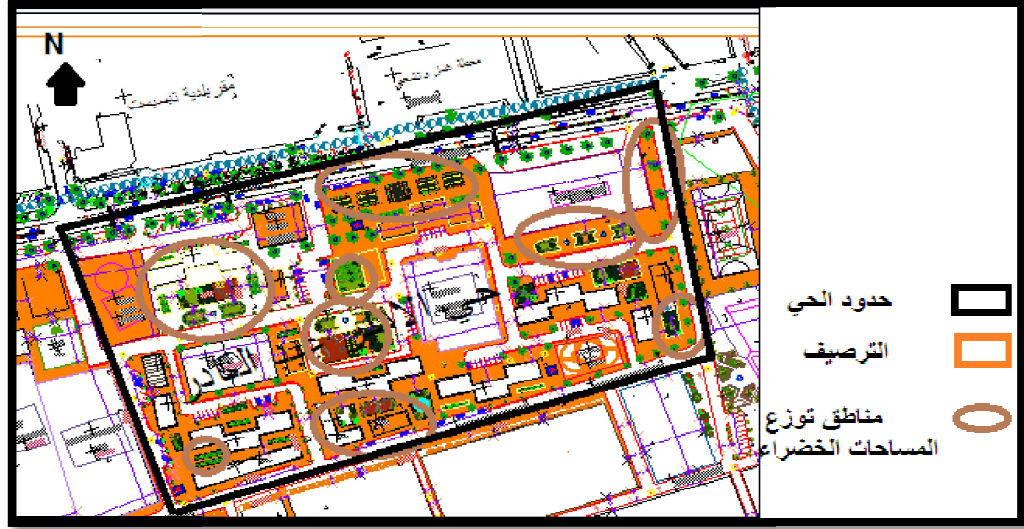
هي عبارة مجال تطل عليه جميع المساكن في البناية الواحدة بحيث لا يكون مخصص للمسكن الواحد ويعتبر جزءا مشتركا بينهم ولا يحق لمالك الاستفراد به دون الآخر أو استغلاله لغرض التوسعة, هذا الجزء غير موجود في حي 120 مسكن بحيث أن لكل مسكن شرفة الخاصة به.

### 2-2 المساحات و الحدائق ما لم ينص في سندات الملكية على خلاف ذلك أو تواجد تعارض بينهم:

إن الظروف التي تحدد كمية المناطق الخضراء من المدينة تختلف كثيرا من موقع إلى آخر؛ سواء الظروف الطبيعية أو الظروف العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للسكان ؛ هذا ما يصعب تحديد مقاييس ومعدلات عامة للمساحات الخضراء داخل المدن؛ كما تختلف المعايير التخطيطية نفسها؛ إذ أنها قد تكون مساحة تمثل نصيب الفرد أو الأسرة أو الوحدة السكنية من المناطق الخضراء أو قد تكون معايير أخرى تركز على الجوانب البيئية.

وتعد أكثر العناصر المفقودة في هذا الحي , بالرغم من وجود المساحات الشاغرة والأماكن المخصصة لمثل هذه العناصر إلا أن الحي خال تماما من المساحات الخضراء, ما عدا ما اجتهد به السكان في تخصيص بعض المساحات لأنفسهم من أجل التظليل أو الاستجمام.

مخطط(8): مناطق توزيع المساحات الخضراء في الحي



المصدر: م.ش.ا+معالجة الطالب

من خلال المخطط نلاحظ توزيع مكثف للمساحات الخضراء لكن الواقع معاكس تماما, حيث أن

وضعية الساحات في الحي متدهورة وغير مهياًة كما هو ملاحظ في الصور:

الصورة(32): غياب المساحات الخضراء في الحي الصورة (33): تخصيص السكان للمساحات الخضراء

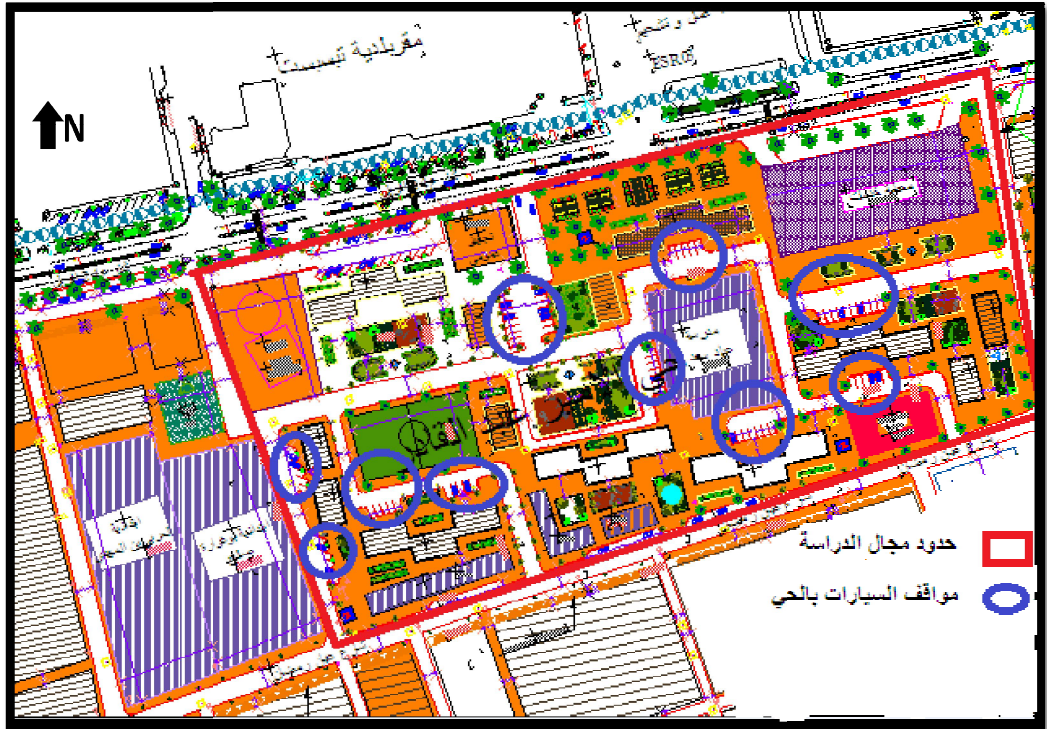


المصدر: من التقاط الطالب 2019

### 2-3 كل الأجزاء المعدة للاستعمال الجماعي مثل مآرب السيارات والمغسل المشترك:

هي غير موجودة بهذا الحي, بحيث أول ما يشد الانتباه في الحي هو غياب مواقف السيارات, والصف العشوائي للسكان للسيارات, إضافة إلى غياب عناصر التجهيز التي من شأنها أن تقدم خدمات مشتركة للسكان.

مخطط(9): توزيع مواقف السيارات



المصدر: م.ش.ا+ معالجة الطالب

بالنسبة لمواقف السيارات المقرر انجازها في هذا الحي هي من نوع المواقف المجاورة للأرصفة كما هي محددة في المخطط والتي تنقسم إلى نوعين المواقف المتوازية مع الأرصفة, والمواقف المائلة بزواوية ما على الرصيف , الأرصفة في هذا الحي من النوع الأول كما هو ملاحظ في الصور.

صورة(35): المناطق المخصصة لصف السيارات



صورة(34): غياب مواقف السيارات بالحي



المصدر: من التقاط الطالب 2019

### 3- التعريف بحي 630 مسكن:

يقع الحي بين بلديتي تقرت وتبسبت تبلغ مساحته 19 هكتار وهو حي مخصص للسكن الجماعي يبلغ

عدد البنايات 53 بناية يحده:

مخطط(10): حدود حي 630 مسكن

من الشمال: الطريق الوطني 03

من الشرق: حي البهجة

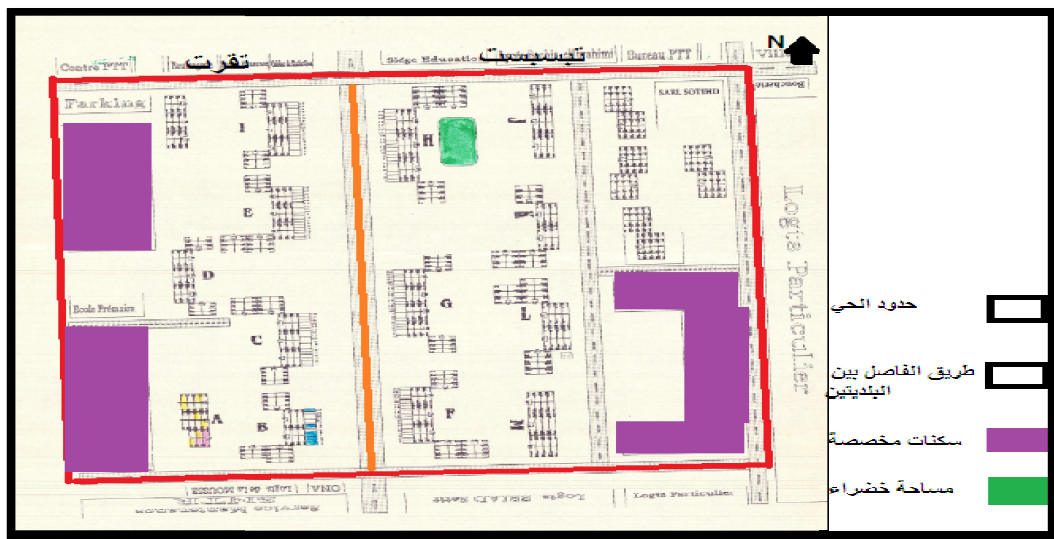
من الجنوب: حي 250 مسكن

من الغرب: حي 5 جويلية



المصدر: م.ت.ت.م + معالجة الطاب

مخطط(11): توزيع البنايات بحي 630 مسكن



المصدر: د.ت.ت.ع + معالجة الطاب

### 3-1 المقارنة بين حي 120 مسكن وحي 630 مسكن:

من خلال الملاحظة و الزيارة للحي أحصينا العديد من المخالفات داخل الحي فيها تعدي على الأجزاء المشتركة, خصوصا فيما يخص الواجهات والجدران الحاملة, هذه الأخيرة لا تزال قائمة دون وجود تدخل واضح من الجهات المسؤولة ,سنستعرض بعض هذه التجاوزات مع إجراء مقارنة بين الأجزاء المشتركة في حي الأمير عبد القادر وحي 630 مسكن للكشف عن الخلل القائم في عملية التسيير. وللقيام بالمقارنة نعمل على اختيار عناصر من الأجزاء المشتركة, وعليه يمكن إظهار المشاكل التي قد تعترض عملية التسيير على النحو المنصوص عليه في المرسوم 666/83.

### 3-2 الواجهات:

يظهر في حي 630 مسكن الواجهات في حالة متوسطة من حيث الألوان بالرغم من عدم التجانس , إلا أنها ليست بالقديمية, أما فيما يخص التجاوزات فان محاولة السكان البحث عن التوسعة في المسكن لم يجعلها تسلم من الاعتداءات, إذ من خلال الملاحظة برزت لنا العديد من المخالفات في هذا الحي مبينة في الصور:

صورة (36): عدم تجانس الواجهات في الحي من ناحية الالوان



المصدر: من التقاط الطالب 2019

تدخل السكان على الواجهات في الحي:

صورة (38)



صورة(37)



المصدر: من التقاط الطالب 2019

الواجهات في حي 120 مسكن قديمة جدا إذ من خلال الملاحظة يظهر لنا أنها لم تتعرض لعمليات

التجديد، أما بالنسبة للتدخلات من السكان فهي موجودة وهذا يظهر جليا في الصور السابقة.



### 3-4 الدرج والممرات:

من بين الأجزاء المشتركة المعرضة بشدة للتخريب نظرا لاستخدامها اليومي والدائم, لاحظنا في حي 120 مسكن اجتهاد للسكان في عمليات إعادة تبييط الأدرج صيانة الأماكن المخربة في الممرات.

صورة(39): تبييط الدرج في احد البنايات بحي 120 مسكن



المصدر: من التقاط الطالب 2019

بالنسبة للحي 630 نلاحظ التخريب الذي طرا على هذا الجزء المشترك, وحسب المعاينة لبعض العمارات فان جميعها لم تتم عمليات صيانتها, وكذلك بالنسبة للممرات حيث تظهر مظاهر التدهور على الجدران المحيط وعلى القضبان المحيطة بالدرج, الصور من حي 630 مسكن توضح ذلك:

صورة:(40) حالة الدرج ببنايات حي 630 مسكن



المصدر: من التقاط الطالب 2019

### 3-5 المساحات الخضراء والتجهيزات:

لاحظنا من قبل في حي 120 مسكن انعدام الساحات العمومية, والمساحات الخضراء,المواقف وحتى أماكن رمي القمامة, بالمقارنة مع حي 630 مسكن فان هذا الحي يفتقر لبعض التجهيزات ولكنه يحتوي على المساحات الخضراء, مواقف السيارات , الأرصفة, أماكن لعب الأطفال, بالإضافة إلى وجود تجهيزات التخلص من النفايات , الإضاءة, وضعية هذه الأماكن ليست بالحالة الجيدة ولكن بالمقارنة مع الحي الآخر فان وجود هذه التجهيزات يجعل من الحي مستقطب وذو طابع جميل , الصور توضح ذلك:

الصورة(41): بعض التجهيزات المتوفرة بحي 630 مسكن الصورة(42): توضح وضعية المساحات الخضراء



المصدر: من التقاط الطالب 2019

الصورة(43): وضعية مواقف السيارات, والتجهيزات الموجودة بالحي



المصدر: من التقاط الطالب 2019

من خلال المقارنة بين الأحياء نستخلص أن مشكل تسيير الأجزاء المشتركة هو نتيجة لمجموعة من الأسباب, كان أهمها غياب الرقابة وعدم تطبيق القانون, هذا اصفر مجموعة من الممارسات من طرف سكان الأحياء الجماعية في غياب القانون.

وعليه قمنا بإجراء مقابلة مع مجموعة المتدخلين في عملية التسيير, لمعرفة الملاحظات التي تمس عملية التسيير بالرغم من وجود قوانين صارمة ومضبوطة وكانت نتائج المقابلة كما الآتي.

#### 4- تحليل المقابلة:

من خلال المقارنة بين حي الأمير عبد القادر وحي 630 مسكن وبعد الزيارة الميدانية لهم, وبعد ملاحظة مختلف التجاوزات التي قد تتعرض إليها الأجزاء المشتركة وجب الآن تسليط الضوء على مجموع المتدخلين في عملية التسيير حسب القانون المتعلق بالملكية المشتركة , وباقي قوانين العمران التي خصصت في كل مرة عقوبات على المخالفين وحددت كيمييات التصرف معهم تحت ابطار القانون وحسب هذه القوانين فان أول متدخل في عملية تسيير الأحياء الجماعية هما الجمعية العامة للملاك الشركاء و المتصرف المسؤول.

#### 4-1 الجمعية العامة للملاك الشركاء:

بعد الملاحظة و المقابلة مع سكان الحي فانه لا وجود لجمعية الأحياء, و أن القانون غير معمول به.

#### 4-2 المسؤول المتصرف:

يعرف حاليا برئيس الحي, حسب القانون فان لهذا المسؤول مجموعة من الواجبات تجاه البناية

وسكانها, لكن ما لاحظناه غياب تام للحراس والبوابين في كلا الحيين.

من خلال المقابلة مع سكان 120 مسكن فان تعيين رؤساء الحي في الغالب يكون بتعيين من طرف

رئيس المجلس الشعبي البلدي, وتقتصر وظائفه على الوظائف الاجتماعية وبعض الوظائف الأخرى,

ولكن حتى عند التجول في هذه الأحياء فإننا لا نلاحظ عملية التطبيق, وما يلفت النظر أكثر جهل كل

من رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء الأحياء بالمرسوم 666/83 المتعلق بالملكية المشتركة وقواعد

تسيير العمارات الجماعية, بعض الأسئلة التي وجهت لرئيس الحي, السكان, ورئيس المجلس الشعبي

البلدي وأجوبتها.

➤ ما هي مهام رؤساء الأحياء؟

مهام رئيس الحي هي:

- توزيع الإعانات للفئات المحرومة والفئات المعوزة في مواسم معينة (شهر رمضان, الدخول المدرسي)

- إحصاء العائلات التي تعاني من ظروف المادية القاسية والتي دائما في حاجة للمساعدات والإعانات

المالية.

- التبليغ على بعض المخالفات التي قد تصدر عن سكان الحي مثل: رمي النفايات, الإزعاج

- تسجيل السكان الراغبين في المشاركة في الأنشطة الترفيهية في مواسم العطل خاصة الأطفال

( المخيمات الصيفية, الرحلات, المنافسات الرياضية بين الأحياء )

➤ ما هو دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في عملية التسيير ؟

يعد احد المتدخلين في عملية التسيير بناء على ما جاء به القانون 666/83 حيث أن لرئيس

المجلس الشعبي البلدي الدور الأساسي في مراقبة عمل المتصرف, وهو ملزم بتعيينه بموافقة طبعاً كل الشركاء.

دور رئيس المجلس الشعبي البلدي يقتصر على تعيين رئيس الحي, وتنفيذ برامج التهيئة المقترحة تحت

إطار التنمية المحلية للبلدية, ويبقى على هذا الأخير (رئيس الحي) تنفيذ المهام الموجهة إليه والتي تم ذكرها من قبل.

➤ لماذا هناك تهيئة بحي 630 مسكن ومنعمدة في حي الأمير عبد القادر؟

تتم عملية التهيئة عبر برامج, حيث في كل فترة تتم برمجة مشاريع تهيئة لحي ما مثل تخصيص

أماكن للعب الأطفال, حملات للتشجير, الترصيف, هذه الأخيرة تتطلب وقت وتضافر للجهود,

وميزانية البلدية غير قادرة على تحمل جل أعباء التهيئة, إضافة إلى أن هناك بعض الأحياء التي

ما تزال عمليات إنشائها حديثة وغير مهترئة وتهيئتها كانت تباعاً وعمليات إنجازها, وهذا هو

الفرق بين حي 120 مسكن الذي يعتبر أقدم من حي 120 مسكن.

➤ هل فكرتم من قبل في تعيين حارس للبناية؟ إذا كان نعم, ما هو الدافع لذلك؟

نعم تم الاتفاق على تعيين حارس للبناية في وقت ما, وكان من أهم دوافع التعيين هو

المحافظة على امن البناية في حال حدوث سرقة لأحد البيوت, أو بعض التجهيزات التي توضع

في البناية (مضخات المياه, أسلاك الهاتف,....).

➤ لماذا فشلت عملية تعيين البواب أو الحارس؟

فشلت بسبب القيمة المالية التي يطلبها الشخص الذي وقع عليه التعيين, وعدم الاتفاق على مبلغ مالي يستطيع كل القاطنين في البناية تسديده.

➤ هل تشعرون بالأمن بغياب حارس للبناية؟ وما هو الحل في حالات الغياب عن المنزل كالسفر في العطل وغيرها؟

لا توجد مشكلة كبيرة في حالة وجود السكان في البناية فمشكلة الأمن متعلقة بطبيعة الجوار والتفاهم بين السكان, أما في حالة الغياب عن المنزل فمن المستحيل ترك المنزل فارغا يتم تكليف احد الأقارب أو الأصدقاء بالمكوث في المنزل في الفترة المقدره لغياب الساكن.

➤ هل تكون هناك زيارات من طرف OPGI لمعاينة وضع الحي؟

نعم, ولكن دون فائدة مجرد تمنيات من اجل إصلاح الأوضاع والهدف امتصاص غضب السكان.

#### 4-4 ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI:

من خلال التبرص الميداني في مقر ديوان الترقية والتسيير لمقاطعة تقرت, بالإضافة إلى الزيارة

الميدانية إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري لمدينة بسكرة, قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة حول عملية التسيير وكانت الإجابات كالتالي:

➤ هل يتحمل ديوان الترقية والتسيير العقاري المسؤولية في تسيير الأجزاء المشتركة؟

نعم, يتحمل الديوان بعض المسؤولية في تسيير الأجزاء المشتركة, بالاستناد إلى القانون

142/08 على الديوان القيام بمراقبة السكنات التي يقوم ببنائها وتأجيرها, كما يتم الاستجابة

الفورية لحالات التبليغ أو الشكاوى التي تقدم من طرف الساكنين تجاه من يسبب المشاكل

للجيران.

➤ على من يقع عبئ عملية التسيير؟

يقع عبئ عملية التسيير حسب القانون السالف الذكر على المستأجر, كيف؟

يتم اقتطاع مبلغ مالي من فاتورة الإيجار للمستأجر مخصصة لصيانة الأجزاء ويتكفل

الديوان بعملية الصيانة.

➤ هل يعلم المالك أو المستأجر للبنائية بالأعباء التي تقع على عاتقه في التسيير؟

لا, يقوم المستأجر بزيارة الديوان كل شهر من اجل دفع مبلغ الإيجار, و يعلم بالمبلغ المطلوب

منه, يتم الدفع, ويكون هناك مبلغ معين إضافي في الفاتورة يمثل عبئ الصيانة.

➤ هل كل السكنات في الحي مازالت مستأجرة, أو تم بيعها؟

هناك بعض السكنات المستأجرة, وهناك سكنات تم بيعها من طرف أصحابها, وتتم عملية البيع

عبر الديوان, وكل ما يتعلق بشروط بيع السكنات والعقود المرفقة موجودة في نص القانون

142/08 المتعلق بقواعد منح السكن العمومي الايجاري.

➤ من خلال الزيارة الميدانية لحي 630 مسكن, وحي 120 مسكن لاحظنا العديد من المخالفات

العمرانية( التدخل على الواجهات, رمي النفايات مثلا) من يتحمل المسؤولية في التبليغ عن هذه

المخالفات؟

من واجب السكان ورؤساء الأحياء التبليغ عن هذه المخالفات, وفي حال عدم التبليغ فان

الدوريات التي تقوم بها شرطة العمران هي الكفيلة بتسجيل هذه المخالفات.

➤ إذا كان الديوان يتحمل المسؤولية في التسيير, لما لا نلاحظ هذا جليا على ارض الواقع؟  
يتم التدخل على الأجزاء المشتركة بفترات دورية, ويتم إحصاء المشاكل الموجودة سواء من خلال الزيارة للحي, أو عن طريق شكاوى المواطنين ويتم التدخل من فترة إلى أخرى على بناءة حسب نسبة التدهور في الجزء المشترك.

➤ هل يتم تعيين حراس للأحياء السكنية التي تكون تابعة للديوان؟  
نعم, ولكن بالنسبة للمساكن التي لم يتم توزيعها هي الوحيدة التي تخضع لنظام الحراسة, من اجل منع السكان من السكن فيها قبل الانتهاء من تجهيزها بمختلف الشبكات لتصبح صالحة للسكن.

➤ ما هي الحالات التي يستجيب فيها الديوان وتتم الصيانة مباشرة دون تأجيل؟  
إذا تعلق الأمر بخلل على مستوى الشبكات الأساسية(الغاز, الكهرباء, الماء, شبكة الصرف الصحي, حيث تتم المعاينة الفورية ومن ثم البدء في عملية الصيانة, يتم تسجيل عملية الصيانة وتقدير التكلفة.

➤ هل الديوان على علم بنظام الملكية المشتركة الذي جاء به المرسوم 666/83؟ وإذا كان نعم  
لما هو غير مطبق؟

كانت الإجابة لا , فان أول سؤال وجه إلي(هل القانون ملغى أو ساري المفعول؟) أما بالنسبة للتطبيق فمن خلال بعض المناقشات حصلنا على بعض الأجوبة التي تقيد بان نظام الملكية المشتركة طبق في فترة ما ثم توقف, نظرا لبعض الأسباب والتي من أهمها مهمة تحصيل الأعباء من طرف الملاك, التهاون في تحمل المسؤولية من طرف المراقبين للنظام.



#### 4- 5 شرطة العمران وحماية البيئة:

- ما هو دور شرطة العمران وحماية البيئة في تسيير الأجزاء المشتركة؟
- يتمثل دور شرطة العمران في مراقبة ومتابعة المخالفات العمرانية سواء تعلق الأمر بالأجزاء المشتركة أو كل ما يتعلق بالمحيط العمراني والمعماري.
- ما مدى وعي السكان بضرورة التبليغ على مرتكبي المخالفات العمرانية؟
- إن شرطة عمران مجال جديد، ودراية المواطنين حول المهام المكلفة بها محدود خاصة، وأنها تعتبر تابعة لمديريات الأمن فهي بذلك غير معروفة للسكان.
- هل هناك حملات لتوعية السكان وتعريفهم بدور شرطة العمران؟
- نعم، هي من المهام الأساسية للشرطة بحيث تتم من حين إلى آخر تنظيم حملات توعية على مستوى إقليم البلديات التابعة لها بغية التعريف بدورها في تنظيم المجال العمراني داخل المدينة.
- هل أفادت عملية التوعية للسكان، وهل هناك استجابة؟
- بشكل نسبي مازال الإقبال على مكتب شرطة العمران بقله، والسبب هو محاولة السكان تغطية بعضهم البعض فيما يخص المخالفات التي تحدث في مجال العمران.

#### خلاصة:

بعد تحليل المقابلة، وملاحظة وضعية الأجزاء المشتركة توصلنا إلى أن الخلل في عملية تسيير الأجزاء المشتركة راجع بالصفة الأولى لعدم تطبيق القوانين المشرعة في هذا المجال ليتضح في الأخير أن مهمة تسيير المحيط العمراني عموماً، والأحياء الجماعية على وجه الخصوص هي مهمة مختلطة بين جملة المتدخلين وبين السكان، بحيث يسعى كل متدخل تحت إطار القانون الحرص على تنفيذ جملة المهام الموكلة إليه، وفي حال غياب المتدخل ينوبه الآخر كل تحت السلطة المخولة إليه.

## 5- الاقتراحات والتوصيات:

- العمل على إعادة صياغة القوانين المتعلقة بعمليات تسيير الملكية المشتركة بما فيها الأجزاء المشتركة, والأجزاء الخاصة.
- التزام الصرامة أثناء تطبيق العقوبات على المخالفين لقوانين العمران.
- تكثيف العمل الجماعي بين جملة المتدخلين في عملية التسيير وتقسيم المهام من أجل الإحاطة بكل التجاوزات التي تمس بالمحيط العمراني.
- ضرورة توعية وتوجيه سكان الأحياء الجماعية بضرورة احترام حقوق استعمال الأجزاء المشتركة فيما بينهم للتقليل من النزاعات التي تقوم حولها.
- تكثيف الدوريات في المحيط العمراني, وتنظيم دورات للتعريف بمهام شرطة العمران ودورها في المحافظة على البيئة والعمران.
- وضع برامج للصيانة الدورية للأجزاء المشتركة في البناية والحي, مع تقسيم أعباء عملية التسيير بين السكان تحت إشراف رؤساء الأحياء.
- إعادة ضبط مهام رؤساء الأحياء وتوجيههم لخدمة الأحياء الواقعة تحت مسؤولياتهم, ومنحهم بعض الصلاحيات مثل (تنظيم حملات النظافة, التشجير....الخ)

### خلاصة الفصل:

بعد التعريف بحي 120 مسكن أو حي الأمير عبد القادر التابع للمقاطعة الإدارية تقريت الكبرى،  
وجب الآن التطرق للأجزاء المشتركة الموجودة بهذا الحي و متابعة عملية التسيير التي مرت عليها منذ  
توزيع أول سكنات بهذا الحي تزامنا و صدور القانون المدني المرسوم 666/83 المتعلق بالملكية  
المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ، مع إجراء عملية المقارنة مع حي 630 مسكن للوقوف على الخلل  
في عملية التسيير.

## خاتمة

بعد البحث في عملية تسيير الأجزاء المشتركة, والتي تعتبر مفهوما عمرانيا جديدا ظهر بظهور الأحياء الجماعية والقصد من إنتاج هذا النمط من السكن إيجاد حلول سريعة لازمة السكن ومشكل استنزاف العقار.

هذا النوع من الملكية ظل يشوبه الكثير من الغموض بالرغم من أن المشرع سن مجموعة من القوانين التي تضبط حق استعماله, إلا أن الواقع مغاير تماما للنصوص القانونية, حيث أصبحت الأجزاء المشتركة تمثل سببا للنزاعات القائمة بين سكان البناية من جهة, وبين القاطنين في نفس الحي من جهة أخرى.

من خلال الدراسة التي أجريناها على الحي الجماعي , استطعنا الكشف عن الخلل الذي يعرقل عملية تسيير الأجزاء المشتركة ما ينعكس سلبا على مظهر المدينة الجزائرية بحيث أصبحت مشوهة ولا تضيء أي مظهر عمراني, تمثل الخلل في عدم تطبيق القانون وعدم تكثيف الرقابة على المخالفين في مجال العمران, والحل الوحيد لمعالجة مشاكل الأحياء الجماعية هو التعاون بين جميع المتدخلين في التسيير, وهم المتصرف, الجمعية, رئيس المجلس الشعبي البلدي, المرقي العقاري وأخيرا شرطة العمران, هؤلاء أصبحوا مكلفين بإعادة ضبط وصياغة نظام تسيير الملكية المشتركة لوضع حد لكل التجاوزات التي لحقت بالعمران بصفة عامة والأحياء الجماعية بصفة خاصة تحت ايطار منظومة قانونية ثابتة وسليمة.

كل هذا كفيل بإعادة الصورة الحقيقية للمجال العمراني داخل المدينة , وإحياء للجانب الحسي فيها والذي بات من أهم الجوانب التي ترفع من قيمة المدن, ومن أهم الجوانب المفقودة داخل المدن الجزائرية.

## قائمة المراجع

### قائمة الكتب:

-Livre L aménagement des lotissements ,office des publications universitaires.

-l' introduction General de planification urbain ;jeune Paul leaze

### قائمة المذكرات:

-D.Mili Mohamed , thèse doctorat" spécificités socio-spatiales paradigme de logement social transformé en copropriété, cas de la ville de Msila "2018

- Yannik Paquete docteur université Grenoble alpes "Le lot de copropriété, entre complexité et illusion Analyse de la nature juridique du lot de copropriété "2006

- Mme. Mezrag Hadda, thèse doctorat"le logement collectif:entre la conception et l'usage cas de la vile de M'sila" 2015  
Le règlement de copropriété ,en loi de France

- دليلة زرقة, " سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع,دراسة ميدانية بمدينة وهران " رسالة  
دوكتراه في علوم علم الاجتماع,ج وهران 2.

- مناصرة ميمونة: التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني ، مذكرة الماجستير في علم  
اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر، 2005 .

- شايب نور الإيمان، محلعين إيمان: مذكرة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية  
دراسة نقدية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة في إطار المشروع الحضري ، سنة 2013

- لبيض بوبكر,مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الإسلامية "التصرف في المال الشائع  
شيوعا اختياريا دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي, والفقه الديني" سنة 2014.

- لحضير سميرة, مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق " الشيوخ الإجباري(الملكية المشتركة)"2016

## قائمة التشريعات:

- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.
- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/5/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري.
- الأمر رقم 58/75, مؤرخ في 20 رمضان 1395, الموافق ل 26/9/1975, يتضمن القانون المدني.
- المرسوم 14/99 المؤرخ في 4 مارس 2014 الذي يحدد نظام نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.
- المرسوم 502/82 المؤرخ في 25/12/1982 يعدل ويتمم الامر 93/76 المؤرخ في 23 اكتوبر 176 والذي يحدد شروط إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري في الولايات وتنظيمها و سيرها.
- القانون: 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004. المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات العمران وإجراءات المراقبة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 22/10/2009.

## قائمة المخططات:

- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018.,.
- مراجعة مخطط شغل الأرض بني يسود, 2017.
- مخطط حي 630 مسكن.
- دروس مكتب شرطة العمران وحماية البيئة.

## الملخص

إن الهدف من دراسة الأجزاء المشتركة هو التعريف بها كنوع جديد من الملكية، ولأن الايطار القانوني فيها غير معروف، وينتابه الكثير من الغموض، وعلى هذا الأساس حاولنا من خلال هذه الدراسة البحث عن سبيل أمثل يضبط تسيير الأجزاء المشتركة، من خلال التعرض لجملة من المتدخلين على الوسط العمراني لديهم السلطة الكاملة والتي يوليها إليهم القانون في مراقبة جملة المخالفات التي تشوه النسيج العمراني الحضري في المدينة الجزائرية.

موضوع الأجزاء المشتركة هو من المواضيع التي تدرس من الجانب التشريعي ، وتغيب فيه الدراسات العمرانية والتي تسلط الضوء على واقع الأجزاء المشتركة في الأحياء الجماعية ، وتبحث عن الحل لضبط الممارسات التي تتعرض لها انطلاقا من السندات القانونية مرورا بالمسؤولين على تسييرها، وصولا إلى مستعمليها لنصل في آخر المطاف إلى تحديد حق كل مالك نصيبه من الأجزاء المشتركة.

## Résumé

L'étude des parties communes a pour objet de les définir comme un nouveau type de propriété, car le cadre juridique est inconnu et l'ambiguïté est grande, C'est sur cette base que nous avons essayé, par le durant de cette étude, de rechercher un moyen optimal de contrôler la gestion des parties communes en l'exposant à un groupe de personnes , Le centre urbain a tout le pouvoir que la loi lui attribue pour surveiller toutes les contradictions qui faussent le tissu urbain dans la ville algérienne.

Le sujet des parties communes est l'un des sujets étudiés du point de vue législatif et l'absence d'études urbaines qui éclairent la réalité des parties communes dans les quartiers collectifs et cherche une solution pour maîtriser les pratiques qui s'y exposent des liens juridiques avec les administrateurs, Déterminer le droit de chaque propriétaire de sa part des parties communes.