

جامعة محمد خيضر - بسكرة -  
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية - قسم العلوم الاجتماعية -  
شعبة علم الاجتماع



عنوان المذكرة:

السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة  
(دراسة ميدانية بحي 18 فيفري (100 مسكن اجتماعي طولقة)

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص علم الاجتماع الحضري

الصفة	الرتبة	اسم ولقب الأستاذ

إشراف الأستاذ(ة):

- شوقي قاسمي

إعداد الطالب (ة):

- عز الدين سبع
- سليمان رزيق

السنة الجامعية 2023 / 2024

# شكر و عرفان

قال تعالى: "ولقد آتينا لقمان الحكمة أن اشكر الله ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه

ومن كفر فان الله غني حميد" الآية 12 من سورة لقمان

وعملا بمضمون الآية الكريمة نتوجه بخالص شكرنا إلى الخالق عز وجل الذي وفقنا بعنايته لانجاز هذا العمل ونحمده حمدا مباركا ونسأله التوفيق

في القول والعمل وان يجعلنا ممن يسمعون فيعون وممن يعون فيعملون وممن يعملون فيقبل الله منهم فالهم لك الحمد حتى ترضي وعند الرضا وإذا رضيت وإن كان لأحد من عباده يستحق شكرنا وعرفاننا فمن دون شك هو أستاذنا الكريم

المشرف: الدكتور قاسمي شوقي

الذي حملناه عبء هذه المذكرة فنشكره جزيل الشكر ونتقدم إليه بكل معاني التقدير والامتنان...

وكما نرف عبارات الشكر والامتنان إلى كل الذين ساعدونا في هذا العمل رغم كل الصعوبات...

ونشكر كل من ساهم معنا في انجاز هذا العمل المتواضع ولو بكلمة طيبة أو بسملة أنارت لنا عقولنا وكانت زادا لنا في أوقات الشدة إلى كل هؤلاء شكرا جزيلا...



# هداء

إلى روح والدي العزيز رحمه الله

إلى والدتي العزيزة حفظها الله

وإلى زوجتي العزيزة

إلى فلذات كبدي: هداية، سجدود ورائد زكرياء



# هداء

إلى روح والدي العزيزين رحمهما الله

إلى أخي العزيز إسماعيل رحمه الله

إلى زوجتي الغالية

إلى فلذات كبدي: نور، أحمد خليل، رضا الرحمان، فضل الله



## الفهرس

الصفحة	العنوان
	الشكر
	اهداء
أ-ب	مقدّمة
الفصل الأول: الاقتراب النظري والمنهجي	
04	أولا: الإشكالية
05	ثانيا: أسباب اختيار الموضوع
05	ثالثا: أهمية وأهداف الدراسة
06	رابعا: الدراسات السابقة
08	خامسا: الإجراءات المنهجية للدراسة.
08	1- الدراسة الاستطلاعية والميدانية للبحث
09	2- مجالات الدراسة (المجال المكاني، المجال الزمني)
11	3- منهج الدراسة
12	4- أدوات جمع البيانات
14	5- خصائص عينة مجتمع البحث
الفصل الثاني: السكن الجماعي في الجزائر	
21	تمهيد
22	أولا: مفهوم السكن الجماعي.
25	ثانيا: تطور السكن الجماعي في الجزائر.
28	ثالثا: السياسة السكنية في الجزائر .
35	رابعا: أنواع السكن الجماعي في الجزائر.
38	خامسا: مزايا السكن الجماعي.
41	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: الملكية المشتركة	

43	تمهيد
44	أولاً: مفهوم الملكية المشتركة وخصائصها
48	ثانياً: تطور الملكية المشتركة.
51	ثالثاً: مشتقات الملكية المشتركة.
55	رابعاً: الالتزامات المترتبة على الانتفاع بالملكية العقارية المشتركة ومزاياها
57	خامساً: حقوق المالك على الأجزاء المشتركة.
58	سادساً: المتدخلون في الملكية المشتركة
61	خلاصة الفصل
<b>الفصل الرابع: عرض وتحليل نتائج التساؤل الفرعي الأول للدراسة ومناقشتها</b>	
91-64	عرض وتحليل بيانات التساؤل الفرعي الأول
92	النتائج الجزئية للتساؤل الفرعي الأول
<b>الفصل الخامس: عرض وتحليل نتائج التساؤل الفرعي الثاني للدراسة ومناقشتها</b>	
113-95	عرض وتحليل بيانات التساؤل الفرعي الثاني
114	النتائج الجزئية للتساؤل الفرعي الثاني
115	النتائج العامة للدراسة
118	الخاتمة
120	المصادر والمراجع
الملاحق	

# مقدمة

يحوز السكن أهمية كبيرة في حياة الجماعات الإنسانية على اختلاف ألوانها ومشاربها وبيئتها المعيشية، هذه الأهمية جعلته منذ عقود عديدة محط اهتمام العديد من التخصصات العلمية والتي سارعت كل منها للتعلم في تفاصيل هذا الموضوع كل من منظوره الخاص، كما هو عليه الحال بالنسبة لعلم الاجتماع الحضري مجال اختصاصنا، والذي قدم مؤسسه ورواده اسهامات متعددة في هذا المجال.

هذا النقاد في تناول موضوع السكن والتعمق فيه بالبحث والدراسة، لم يجعل الاهتمام به يتوقف ولا الحديث عنه ينتهي، وذلك من ناحية نظرا لأهميته المؤكدة بالنسبة للفرد والجماعة كما أسلفا الإشارة إليه، فضلا عن تطور استراتيجيات انتاجه وأليات تسييره، إلى جانب تعدد الإشكالات والتبعات التي تتجر عنه، والتي تختلف البيئات الزمانية والمكانية، الأمر الذي جعله يقفز إلى صدارة اهتمام العديد من الهيئات الدولية والإقليمية المختصة في هذا المجال، تصاحبها جهود الكثير من الأكاديميين المشتغلين في هذا الحقل والذين انكبوا عليه بالبحث والدراسة، مستفيضين في تبيان الكثير من التفاصيل والمسائل التي تحيط بهذا الموضوع.

محليا، حضور الاهتمام بموضوع السكن في الدراسات الأكاديمية في الجامعة الجزائرية لم ينقطع يوم، موضوع دراستنا هذا يندرج ضمن هذا السياق، الهادف في معناه الاكبر إلى تعزيز التناول السوسولوجي بقضايا السكن، حيث سعينا من خلاله إلى طرق إحدى الإشكالات الحديثة والتي ظلت غير مطروحة بكثرة في مواضيع هذا الاختصاص ببلادنا، وذلك رغم ما تثيره كممارسة سلبية على صعيد الأحياء السكنية الجماعية من إشكالات ويومية وتداعيات غاية في التعقيد، ألا وهي موضوع التنازع الاجتماعي بين شركاء المجال السكني الواحد، إزاء كيفية تسيير المجال المشترك والتعايش معه وفيه، ما جعل التركيز عليها والتعاطي معها بشكل واضح ومباشر يظل إلى يومنا هذا حكر على الدراسات القانونية. فضلا عن تعارضها مع التصورات والجهود السلطات العمومية الجانحة إلى تمكين الساكنة من الاضطلاع بتسيير أجزاءهما المشتركة.

إنطلاقا مما سبق جاءت دراستنا هذه كمحاولة لدراسة السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة، دراسة سوسيو حضارية وفق خطة منهجية.

تم تقسيم هذه الدراسة موضوع البحث الى جانبين مكملين لبعضهما البعض.



الجانب النظري: وينقسم الى ثلاثة فصول:

**الفصل الأول:** قمنا فيه بتحديد الإشكالية والأساليب التي دفعتنا لإختيار الموضوع، ومن ثم الأهمية والأهداف والتي يسعى البحث لتحقيقها، ومن ثم تطرقنا إلى الدراسات السابقة، والإجراءات المنهجية التي تطرقنا فيها إلى مجالات الدراسة، والمنهج المتبع وأدوات جمع البيانات.

**الفصل الثاني:** بعنوان السكن الجماعي في الجزائر، ويتضمن هذا الفصل مفهوم السكن الجماعي، وتطور السكن الجماعي في الجزائر، ثم السياسة السكنية في الجزائر وأنواع السكن الجماعي في الجزائر، وأخيرا مزايا السكن الجماعي.

**الفصل الثالث:** بعنوان الملكية المشتركة، ويتضمن مفهوم الملكية المشتركة وخصائصها، تطور الملكية المشتركة، مشتملات الملكية المشتركة، الإلتزامات المترتبة على الإنتفاع بالملكية العقارية المشتركة ومزاياها ثم حقوق المالك على الأجزاء المشتركة وأخيرا المتدخلون في الملكية المشتركة.

**أما الجانب الميداني:** فينقسم بدوره إلى فصلين: الفصل الرابع يخص التساؤل الفرعي الاول والفصل الخامس يخص التساؤل الفرعي الثاني ثم عرض النتائج الخاصة بكل فصل بعدها عرض النتائج العامة التي توصلنا اليها من خلال هذا البحث وقائمة المراجع والملاحق.

# الفصل الأول: الاقتراب النظري والمنهجي

أولاً: الإشكالية وتساؤلات الدراسة

ثانياً: أسباب اختيار الموضوع

ثالثاً: أهمية وأهداف الدراسة

رابعاً: الدراسات السابقة

خامساً: الإجراءات المنهجية للدراسة:

1- الدراسة الاستطلاعية والميدانية للبحث

2- مجالات الدراسة (المجال المكاني، المجال الزمني)

3- منهج الدراسة

4- أدوات جمع البيانات

5 - خصائص عينة مجتمع البحث

## أولاً: الإشكالية وتساؤلات الدراسة

## 1- الإشكالية:

يعد قطاع السكن أحد أهم القطاعات التي حظيت بعناية خاصة من طرف السلطات العمومية في الجزائر منذ مطلع عشرية السبعينات من القرن الماضي، وهذا بعد الانفجار السكاني الكبير بسبب الزيادة في الخصوبة وما شهدته المدن الجزائرية من نزوح ريفي نحو المدن وخاصة الشمالية منها وذلك نظير ما تقدمه من مناصب عمل وكذا نوعية القطاع الخدمي بها، هذا الوضع الجديد أدى إلى بروز أزمة سكن حادة شهدتها مختلف المدن الجزائرية، مما أدى بالسلطات الجزائرية الى التفكير في سبل القضاء على هذه الازمة السكنية كمنط اسكاني جديد.

هذا النمط الجديد شهد تدريجيا توسعا كبيرا في حجم إنجازه بمختلف صيغته، فكانت بوتيرة إنجاز متسارعة أدت الى تضخم مسجل على مستوى الحظيرة العقارية السكنية في الجزائر خاصة عقب اعتماد الجزائر على الاستراتيجية الجديدة للسكن مطلع عشرية التسعينات، وما حملته من مفاهيم جديدة قضت بانسحاب الدولة من لعب دور الفاعل المطلق، فضلا عن بقاءها كمنظم و مراقب للسوق العقارات السكنية و فسحها المجال لخلق تنوع عروض سكنية مناسبة لمختلف فئات المجتمع ، مما ساهم في تنامي معتبر للسكنات الجماعية ذات الملكية المشتركة جراء التشجيع الذي حظي به هذا النمط مقارنة بصيغة السكن الفردي، وذلك بغية ترشيد تكاليف ونفقات البناء المتزايدة، وكذلك حسن إستغلال الأوعية العقارية في عملية التوسع العمراني وتنظيمه وكذلك مراعاة لسرعة إنجازه وتوفيره لحجم الاموال إلى أقل حدود ممكنة.

هذا التطور المسجل استوجب الوقوف على عملية صيانة هذه الممتلكات المشتركة والمحافظة عليها وترميمها لاستغلالها لآجال طويلة، وهنا نجد حلقة مفقودة بين ما تريده السلطات العمومية وبين ممارسات السكان لعدم وجود ضوابط قانونية واضحة تحدد العيش المشترك، الامر الذي جعل استغلال الهياكل الداخلية والخارجية محل نزاع دائم بين الساكنة، حول كيفية استغلالها وصيانتها والمحافظة عليها والمسؤولية إزائها.

هذه الوقائع سالفة الذكر والتي تمثل وضع عام تعرفه التجمعات السكنية بمختلف حواضرنا قادنا إلى طرح التساؤل الآتي:

- ماهو مبعث النزاعات الاجتماعية التي تعيش على وقعها المساكن الجماعية في المدينة الجزائرية اليوم؟

هذا التساؤل يتفرع عنه التساؤلين الفرعيين الآتيين:

1- هل ينجم النزاع بين الساكنة كنتاج لعملية النهب من المشاركة في صيانة الاملاك المشتركة؟

2- هل يعزز الاستيلاء على الملكية المشتركة التنزاع الاجتماعي بين الساكنة؟

2- أسباب إختيار الموضوع:

أ- أسباب ذاتية:

الميول والرغبة الشخصية في البحث كظاهرة إجتماعية أخذة في التنامي، تتمثل في نزاعات الملكية المشتركة داخل السكنات الجماعية.

ب- أسباب موضوعية:

- حادثة موضوع فكرة نزاعات الملكية المشتركة في السكن الجماعي، نظرا لمواكبته للتطورات التي عرفتتها التشريعات الجزائرية على الصعيد العقاري.
- تبيان المكانة الهامة التي يشغلها هذا الموضوع في الحياة اليومية، لأغلب ساكنة هذا النوع من العقارات.
- التدهور المستمر للحضائر السكنية الجماعية، نتيجة عدم الصيانة.
- الغياب شبه التام لأجهزة تسيير الأملاك المشتركة، ماعدا في بعض الأحياء وكثرة نزاعات الجوار بين المالكين، فيما بينهم أو بين المالكين وأجهزة التسيير.

3- أهمية الدراسة

تكمن أهمية الدراسة فيما يلي:

- إثراء المحتوى العلمي لهذا النوع من الدراسات خاصة من الجانب السوسولوجي الذي يهتم بعلاقات الجيرة داخل السكنات الجماعية ذات الملكية المشتركة.
- تعزيز الفهم والثقافة القانونية لدى ساكني هذه العقارات ذات الملكية المشتركة.
- المساهمة في المحافظة على الملك الجماعي وصيانتته وحمايته، مع معرفة كل واحد من الساكنة كيفية ممارسة حقوقه وتأدية واجباته وذلك لإضفاء الطابع الجمالي للمبنى الجماعي وللمدينة بشكل عام.

4- أهداف الدراسة:

- التشخيص العلمي لموضوع النزاعات الاجتماعية، داخل الأحياء السكنية للعقارات ذات الملكية المشتركة.
- التعرف على الأسباب المفضية إلى نشوب النزاعات بين ساكنة الجوار الواحد.
- مستوى عمق هذه النزاعات وتأثيرها على مجريات الحياة اليومية والعيش المشترك.
- الوقوف على جانب من الحالة التي آلت إليها المنشآت المعمارية ذات الملكية المشتركة.

5- الدراسات السابقة:

أ -دراسة الطالب "داني هشام " بعنوان "ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية، دراسة ميدانية في 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث LMD في علم الاجتماع - جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم-السنة الجامعية 2022/2021". تناولت الدراسة ملكية الأجزاء المشتركة، وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية، حيث طرح التساؤل الرئيسي التالي:

كيف تملك سكان التجمعات السكنية الحضرية للأجزاء المشتركة، وما هي طرق تسييرها من قبلهم؟ هذا التساؤل الرئيسي تفرعت عنه التساؤلات الفرعية التالية:

- ماهو مفهوم الملكية المشتركة لدى سكان التجمعات الحضرية؟

- ماهي الحالة التي عليها هاته الأجزاء في الواقع؟

- ما مدي إدراك السكان للحقوق والواجبات المترتبة نحو هاته الأجزاء؟

ومن خلال استهداف الإجابة عن التساؤل الرئيسي، والتساؤلات الفرعية، كان يستوجب مباشرة مقارنة ميدانية تم اجراءها بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم، وتم إختيار نوع الأدوات المنهجية المتمثلة في المقابلة النصف موجهة، وكذلك تقنية الملاحظة المباشرة عن طريق الإتصال المباشر بالظاهرة، ومراقبة سلوكها وهاتان التقنيتان، سمحتا للباحث بجمع معطيات كيفية وكمية هامة حول موضوع الدراسة، وبالتالي محاولة وصفها وتحليلها ثم تفسيرها.

متوصلا في الأخير إلى نتائج الدراسة التالية:

• عدم دراية السكان لثقافة التعامل القانوني مع ظروف ومتطلبات العيش داخل التجمعات الحضرية، وكذلك افتقارهم لآليات وشروط استعمال أو استغلال الأجزاء المشتركة داخل هذه التجمعات السكنية وبالتالي عدم إدراكهم لحقوقهم فيها، وواجباتهم المترتبة عليهم.

• رفضهم لتلك الأعباء المترتبة عن عملية تسيير تلك الأجزاء المشتركة باعتبارها مفروضة عليهم.

• تدهور العلاقات الاجتماعية وعدم القدرة على تحقيق التوافق والانسجام بين السكان والأسر القاطنة داخل التجمعات العمرانية.

• إن عملية التملك للفضاءات السكنية هي عملية تخضع إلى الثقافة الاجتماعية لسكان هذه الفضاءات على قيم الخصوصية والحرمة والحشمة، أصبح في خطر نتيجة وجود السكن كما هو مخطط له في التجمعات الحضرية، مما يستدعي سلوكيات من أجل إعادة التملك والحماية والتعبير داخل الفضاء العمراني للسكن.

ب- الدراسة الثانية: للباحث "بوهلال مراد" تحت عنوان: مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية، وإشكالية التحسين الحضري في الجزائر، دراسة حالة مدينة المسيلة، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في ميدان علوم الأرض والكون-تخصص تسيير المدينة والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية قسم تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف - المسيلة.

وقد تناولت دراسته موضوع التدهور الفيزيائي الذي تعرفه الأحياء السكنية الجماعية داخل المدن الجزائرية وإشكالية التحسين الحضري الذي يخص إطارها المبنى والغير مبني، رغم تدخل السلطات المحلية وتوفير إعمادات مالية من أجل تحسينها والرفع من مستوى أدائها الوظيفي.

وقد دعمت إشكالية البحث بجملة من التساؤلات الفرعية جاءت كالتالي:

- ما مدى تدهور إطار الحياة على مستوى أحياء مدينة المسيلة؟

- ماهي العوائق التي قد تحول دون نجاعة عمليات التحسين الحضري بالأحياء السكنية الجماعية؟

- هل يمكن من خلال عمليات التحسين الحضري الإرتقاء بجودة الحياة داخل الأحياء السكنية الجماعية؟

وقد تمت إجراءات البحث والدراسة الميدانية على مستوى السكنات الجماعية لمدينة المسيلة.

وقد اتبع الباحث المنهج الوصفي التحليلي الذي أصبح متواترا في دراسة الظواهر الحضرية لأنه الأنسب للتعريف بخصائص المنطقة وسماتها من جميع النواحي، واستعمل الباحث كذلك المنهج الإحصائي الذي يعتمد على جمع المادة والمعلومات بأسلوب كمي وإخراجها في صيغ رياضية ورسوم بيانية وجداول، وقد

استعان الباحث بالتقنيات والأدوات التالية في دراسته: الإستبيان، الملاحظة المباشرة، تطبيق المقابلات الحرة جمع الوثائق والخرائط والصور الفوتوغرافية.

وقد خلصت بعض نتائج بحثه ودراسته إلى ما يلي:

- حجم المسكن لا يتناسب مع حجم السكان مما اضطر الساكنة إلى إحداث تغييرات من أجل حل هذا المشكل وهو ما تسبب في تدهور الحالة الفيزيائية للتجمعات السكنية الجماعية.
- عملية الترميم والصيانة غير فعالة لمحدودية عدد مستعمليها.
- عدم تطبيق القوانين الخاصة بالحفاظ على الأجزاء المشتركة في السكنات الجماعية وكيفية استغلالها مما كان سببا في تدهورها.

### خامسا: ميدان الدراسة والإجراءات المنهجية للبحث

#### 1- الدراسة الاستطلاعية:

تعتبر الدراسة الاستطلاعية من أهم الخطوات التي على الباحث التقيد بها وإتقانها، فهي خطوة أساسية في أي بحث اجتماعي.

فمعرفة مجال الدراسة يعد خطوة أساسية على الباحث إتخاذها من أجل إثراء الإشكالية وضبطها وهي تتيح فرصة من أجل تشكيل صورة أولية حول الواقع الميداني لموضوعه.

وفي دراستنا هذه قمنا بالتنقل إلى ميدان الدراسة الذي استهدفناه في بحثنا خلال فترات زمنية مختلفة صباحا ومساء، وذلك بغرض التوصل إلى مايلي:

أ-الوقوف على حالة الملكية المشتركة (جيدة، حسنة، متوسطة، رديئة).

ب-محاولة معرفة النزاعات الإجتماعية الناجمة عن سوء تسيير الملكية المشتركة في المساكن الجماعية.

#### 2-مجالات الدراسة (المجال المكاني والمجال البشري والمجال الزمني):

لدراسة أي ظاهرة اجتماعية، هناك ثلاث مجالات في أي دراسة:المجال الزمني، والمجال المكاني، والمجال البشري، وتحديد المجال هو من الأمور المهمة والأساسية في أي بحث سوسيولوجي ناجح فالبحوث السوسيولوجية تتطلب الدقة في تحديد مجالات الدراسة، ونستفيد منها في دقة البحث وسرعة إنجازها، ويكسب الوقت بارتباطها بمعرفة نتائج الإشكالية.

أ-المجال المكاني:

يقصد "بالمجال المكاني"، المكان الذي سوف تتم به أطوار دراستنا الميدانية وينقسم الى قسمين:

المجال العام:

ونقصد به الموقع الجغرافي لمدينة طولقة، فهي أحد دوائر ولاية بسكرة، إرتقت إلى دائرة في التقسيم الإداري لسنة 1984 تتبعها 04 بلديات: طولقة -ليشانة-بوشقرون-برج بن عزوز، وتعتبر طولقة واحة مترامية الأطراف من نخيل وفلاحة موسمية وثروة حيوانية، تبعد عن عاصمة الولاية بحوالي 36 كلم، والجزائر العاصمة بـ 400 كلم.

تعرف بجودة تمورها على المستوى الوطني والعالمي، تحتوي على أخصب الأراضي الفلاحية، وتعرف كذلك بجودة سلالة أغنامها.

يحدها من الشمال بلدية لوطاية، وبلدية الحاجب، ومن الجنوب بلدية برج بن عزوز، وبلدية ليوة، أما من الجهة الشرقية تحدها بلدية ليشانة، ومن الغرب بلدية فوغالة، وبلدية زرور بولاية المسيلة.

بلدية طولقة ضاربة في التاريخ منذ الأزل، تعاقبت عليها الكثير من الحضارات، كانت تسمى بمدينة الزهور فهي مركز عسكري أيام الرومان، وهذا بوجود الحفريات، والصخور العملاقة التي لازالت إلى يومنا هذا وبها كذلك المسجد العتيق بطولقة القديمة

وهو أول مسجد في الإسلام بشمال إفريقيا حيث صنف ضمن التراث الثقافي العالمي وهو طور الترميم.

وتتميز أيضا بوجود الزاوية العثمانية العريقة، التي حافظت على الهوية العربية الإسلامية لمدينة طولقة كمنارة للعلم والعلماء، وحسب عملية الإحصاء الأخير بلغ ساكنة طولقة حوالي 80 ألف ساكن وتحتوي على 67 مقاطعة سكنية منها 07 مقاطعات مبعثرة و60 مقاطعة تكون التجمع الرئيسي الذي يوجد به مقر البلدية وتتربع على مساحة 1335 كلم<sup>2</sup>، تحنوي على مركز بريد رئيسي و فرعين تابعين وملعب أولمبي بالإضافة الى ملعب بلدي و 05 ملاعب جوارية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> جلال شمار، مهندس دولة للإحصاء بلدية طولقة



كما تحتوي على سوق أسبوعي ضارب في تاريخ "سوق مرناش" وسوق سيارات حديث النشأة منذ حوالي 15 سنة، بهامستشفى و08 مراكز للصحة الجوارية ودورين للشباب بيت الشباب وكذا مركزين للتكوين المهني وكذا 29 مدرسة ابتدائية، و09 اكماليات، و05 ثانويات.

بطولقة العديد من التجمعات السكنية، أكبر حي بها هو حي سيدي رواق حيث به كثافة سكانية عالية بالإضافة حي 05 جويلية وحي النور وحي البستان وحي 318 تساهمي وكذلك حي راسوطة الشرقية وحي راسوطة الغربية، حي النخيل، حي الزهور وحي 226 سكن وحي المعلمين وحي السعادة وحي لبداع وزاوية سيدي لخضر وزاوية وعبد الرحمان وحي فرفار وحي طولقة القديمة اللذان يعتبران من أعرق وأقدم الأحياء في طولقة.

### المجال الخاص:

ونقصد به الحي المستهدف بالمعينة و المتمثل في دراستنا هذه و هو حي 18 فيفري (100مسكن اجتماعي)، والذي تم اختياره بشكل قصدي للأسباب الآتية:

- 1 - أقدم الأحياء السكنية لبلدية طولقة.
  - 2-المعرفة الكاملة بهذا الحي وسهولة الحركة والتنقل إليه.
  - 3 -مجتمع الدراسة وقابليته للتعاون معنا حول موضوع البحث.
  - 4 - توفرها على متطلبات الموضوع وتفاصيله (تردي الأملاك المشتركة والتنازع الاجتماعي).
- هذا الحي يحتوي على 10 عمارات سكنية، ويحتوي كل منها على 10 شقق جلها مسكونة يحدها شمالا حي 400 مسكن وجنوبا حي 144 سكن، (حي السعادة) وشرقا نهج الأميرعبد القادر وغربا حي 50 مسكن اجتماعي.

### ب-المجال البشري:

ونقصد به مجتمع الدراسة الأصلي، فمن المعروف أن البحوث التطبيقية تستند في تطبيقها على مجتمع بحث تجرى عليه تلك التطبيقات بغية الاستفادة من موضوع البحث خلال النتائج و يمكن أن يوصف أنه جميع العناصر ذات العلاقة بمشكلة الدراسة التي يسعى الباحث ليعمم عليها نتائج الدراسة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>فارس رشيد البياني، الحاوي في مناهج البحث العلمي، ط1، عمان، 2018، ص 277.

ويتمثل في أرباب الأسر القاطنة لحي 18 فيفري ببلدية طولقة والذين اختيروا مباشرة كعينة دراسة لمشروع رسالة تخرجنا، أما عن كيفية اختيار مفردات الدراسة الميدانية، فقمنا بعملية مسح شامل للسكان نظرا لقلّة السكان المتاحين، ولكن بعد عملية توزيع الاستبيان نقص العدد الى 80 مفردة (عائلة) للاعتبارات الآتية:

- رفض بعض العائلات للإجابة على الإستبيان.
- تأخر في الرد الأمر الذي إضطرنا إلى عدم الانتظار.
- بعض الاستمارات لم تستكمل بياناتها.

### ج-المجال الزمني:

نقصد بها الفترة الزمنية المستهدفة في إجراء الدراسة (البحث) وتم تقسيمها إلى قسمين رئيسيين:

#### 1. المجال الزمني الأول:

وهي الفترة التي تخص إجراء الدراسة الإستطلاعية لميدان الدراسة، كنظرة أولية من الفترة 14 الى 17 أبريل 2024.

#### 2. المجال الزمني الثاني:

وتخص هذه الفترة الدراسة الميدانية أي نزول الى الميدان، حيث قمنا بالنزول الى حي 18 فيفري (100مسكن إجتماعي ببلدية طولقة). وهي من 04 ماي إلى 06 ماي 2024 وتم خلالها توزيع الإستبيان على سكان الحي وإسترجاعها فيما بعد.

#### 3-المنهج المستخدم في الدراسة:

إن أي دراسة علمية، بغض النظر عن طبيعتها، والموضوع الذي تدور حوله تخضع إلى مجموعة من المعايير والتقنيات العلمية، ومن المعروف أن أول أساس تبنى عليه الدراسة العلمية هو إختيار المنهج الذي يتم بموجبه المعالجة الميدانية للظاهرة محل الدراسة، على إعتبار أن المنهج او الطريقة التي يتبعها الباحث في دراسة مشكلة موضوع البحث، فالمنهج المعتمد في دراستنا هو المنهج الوصفي بإعتباره يتماشى مع طبيعة بحثنا والدراسة العامة للموضوع (السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة).

## 4- أدوات جمع البيانات:

يوجد العديد من الأدوات التي يمكن للباحث إستخدامها لجمع البيانات اللازمة لبحثه، فمأعلى الباحث إلأن يحدد الأداة المثلئ التي تتناسب مع بحثه، فلا توجد أداة معينة يمكن تفضيلها بشكل مطلق على غيرها من الأدوات وبناء على ذلك فإن عملية اختيار أسلوب جمع البيانات يعتمد على عدة عوامل منها:

## أ- الإستبيان:

تعد الإستمارة من أكثر الأدوات المستخدمة في جمع البيانات خاصة في البحوث السوسولوجية، فهي عبارة عن مجموعة من الأسئلة التي تعد إعدادا محددًا ترسل بواسطة البريد، أو تسلّم شخصيا إلى المبحوثين لتسجيل إجاباتهم ثم إعادتها، لذلك إعتدنا على الإستمارة كأداة أساسية في بحثنا بإعتبارها وسيلة علمية تساعد الباحث على جمع الحقائق والمعلومات من البحوث.<sup>1</sup>

وبناء على ذلك تم إعداد إستمارة بحث، وجهت إلى المبحوثين بميدان الدراسة إحي 18 فيفري، وقد تم وضع الاستمارة التي تحتوي على تساؤلات الدراسة في المحاور التالية:

**المحور الأول:** بيانات شخصية حول المبحوث، وقد شملت على الجنس، السن، المستوى التعليمي، الأقدمية في السكن، المستوى المهني وتراوحت أسئلته من السؤال 1 إلى 5.

**المحور الثاني:** ويشمل التساؤل الفرعي الأول: هل ينجم النزاع بين الساكنة كنتاج لعملية التهرب من المشاركة في صيانة الاملاك المشتركة؟ وتراوحت أسئلته من السؤال 6 إلى 26.

**المحور الثالث:** ويشمل التساؤل الفرعي الثاني: هل يعزز الاستيلاء على الملكية المشتركة النزاع الاجتماعي بين الساكنة؟ وتراوحت أسئلته من السؤال 27 إلى 35.

## ب- المقابلة:

تعتبر المقابلة وسيلة لجمع البيانات في البحث الاجتماعي، وتمتاز هذه الأداة بالمرونة والتعمق في كافة الأمور، فهي إحدى التقنيات المنهجية الهامة في الدراسة الإمبريقية، وهي عبارة عن تفاعل قائم على الحوار اللفظي الذي يجمع الباحث والمبحوث اعتمادا على نقاط محددة وجه البحث يتم التعرض لها وجها لوجه لعناصر المقابلة كما تعرف أيضا على أنها عبارة عن دليل يشمل مجموعة من الأسئلة المحددة مسبقا

<sup>1</sup>إحسان محمد حسن: الأسس العلمية لمناهج البحث الاجتماعي، ط2، دار الطليعة، لبنان، سنة1986، ص65.

وتعرف على أنها علاقة ديناميكية وتبادل لفظي بين شخصين أو أكثر وهي أداة بارزة من أدوات البحث العلمي وظهرت كأسلوب في ميادين عدة، منها علم الاجتماع<sup>1</sup>.

وفي عملنا هذا قمنا بالاعتماد على المقابلة غير المقننة (غير الموجهة) والتي تقوم على طرح الأسئلة بشكل عفوي (تلقائي).

اعتمدنا على هذه التقنية من أجل الحصول على أكثر قدر من المعلومات، وبدقة أكبر للإتصال المباشر مع السكان.

### ج- الملاحظة البسيطة:

تعتبر هذه الملاحظة إحدى أدوات جمع البيانات، وتستخدم في البحوث الميدانية لجمع البيانات التي لا يمكن الحصول عليها عن طريق الدراسة النظرية والمكتبية، كما تستخدم في البيانات التي لا يمكن جمعها عن طريق الاستمارة والمقابلة أو الوثائق والسجلات الإدارية والإحصائيات الرسمية والتقارير أو التجريب<sup>2</sup>.

وقد اعتمدنا على الملاحظة البسيطة قصد التعرف على شيئين:

1- حالة الأملاك المشتركة في حي 18 فيفري.

2- حالات الاستيلاء والتعدي التي قام بها السكان.

3- التعرف على النزاع الناشب في الأحياء السكنية الجماعية.

### د- الصورة:

تعتبر تقنية الصورة من أهم أدوات جمع البيانات في البحث العلمي في العلوم الإنسانية والاجتماعية وهي تقوم على التقاط مجموعة من الصور الفوتوغرافية من داخل العمارات السكنية وخارجها في الحي المستهدف

<sup>1</sup> عبد الحميد دشوان: وصول البحث العلمي مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2003، ص 156.

<sup>2</sup> رشيد زرواتي، تدريبات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية، ط 1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة بالجزائر، 2007، ص 87.

بالدراسة والغرض الأساسي المستهدف من استخدامها في بحثنا هو توظيفها في عملية التحليل الميداني وتقدر عدد الصور التي تم التقاطها بـ20 صورة لمواقع مختلفة في الحي السكني.

وفي الأخير فإن الأدوات التقنية سواء الإستبيان أو الملاحظة البسيطة أو المقابلة أو الصورة، قد سمحت في كل من الأحوال بجمع معطيات كمية وكيفية هامة حول موضوع البحث، والتي استطعنا في عملية التحليل وصف ثم تفسير المعطيات وصولاً إلى النتائج.

### 5- خصائص مجتمع الدراسة

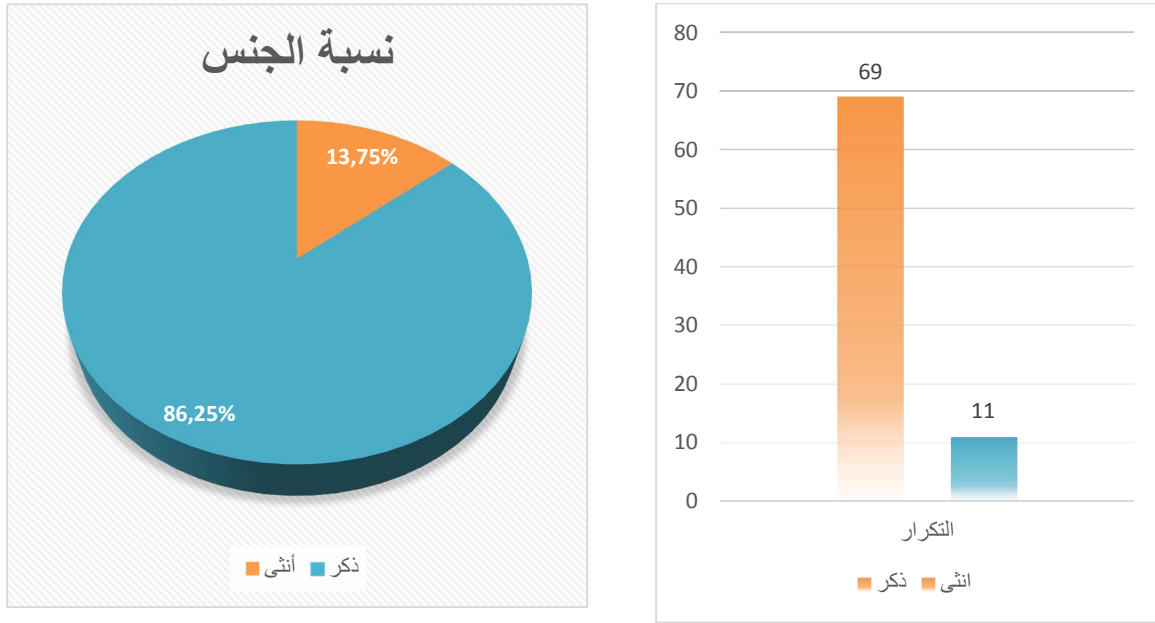
#### 1 - تحليل المعلومات الخاصة بالبيانات الشخصية:

#### الجدول رقم 1: جدول الجنس

النسبة	التكرار	الجنس
86.25 %	69	ذكر
13.75%	11	أنثى
100 %	80	المجموع

نلاحظ من خلال الجدول والتمثيل البياني اللذان يبينان جنس المبحوثين أن نسبة الذكور هي أكبر نسبة رصدت وقدرت ب: 86,25 % وأدنى نسبة هي لفئة الإناث والتي بلغت 13,75 % لذلك تقودنا هذه الأرقام إلى مايلي:

- استقادة الذكور أكبر لأنها تكون في الغالب لأرباب الأسر وهي الفئة الغالبة بينما تمثل استقادة الإناث من فئة المطلقات والأرامل وهو طبعاً ما يجعلها قليلة مقارنة بجنس الذكور.



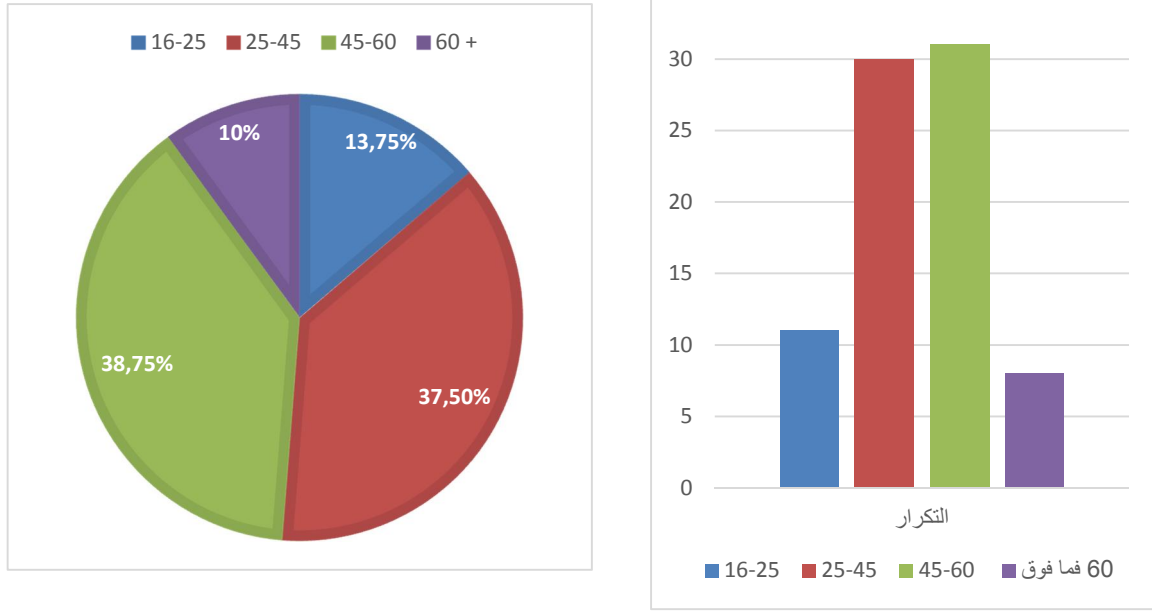
التمثيل البياني رقم 01: جدول الجنس

الجدول رقم 02: يمثل الفئات العمرية للمبحوثين

النسبة	التكرار	الفئات العمرية
13.75%	11	25-16
37.5%	30	45-25
38.75%	31	60-45
10%	8	60 فما فوق
100 %	80	المجموع

يوضح الجدول رقم (2) والتمثيل البياني رقم (2) والخاص بالفئات العمرية للمبحوثين والذي رصد أكبر نسبتي للفئتين العمريتين ما بين [60-45] و [45-25] بـ: 38,75 % و 37,5 % على التوالي، ثم تأتي فئة [25، 16] بـ 13,75 وأخيرا فئة من 60 سنة فما فوق بنسبة 10 %، هذه النتائج تظهر لنا:

- تباين درجة الوعي لدى هذه الفئات، فنسبة الأعمار الشابة والمتوسطة كانت أكثر وعيا ونضجا ودراية بأحوال الواقع المعاش، وهو ما أتاح لنا برصد سلس لإجاباتهم، بينما الفئتين العمريتين من [25، 16] و [من 60 فما فوق] هما الأقل اهتماما وجدية وتفاعلا وهو ما تترجمه نسب إجاباتهم.

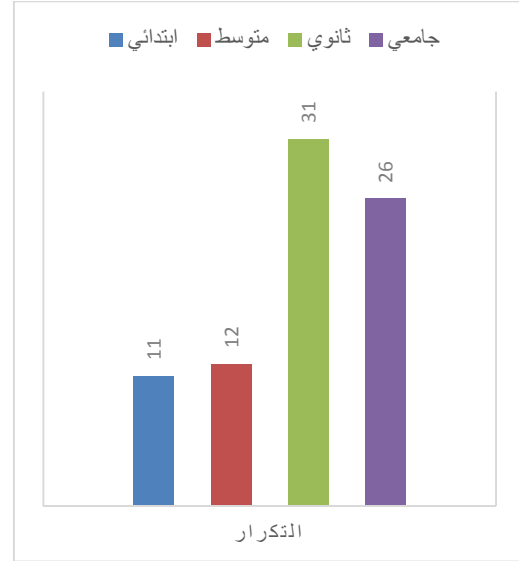
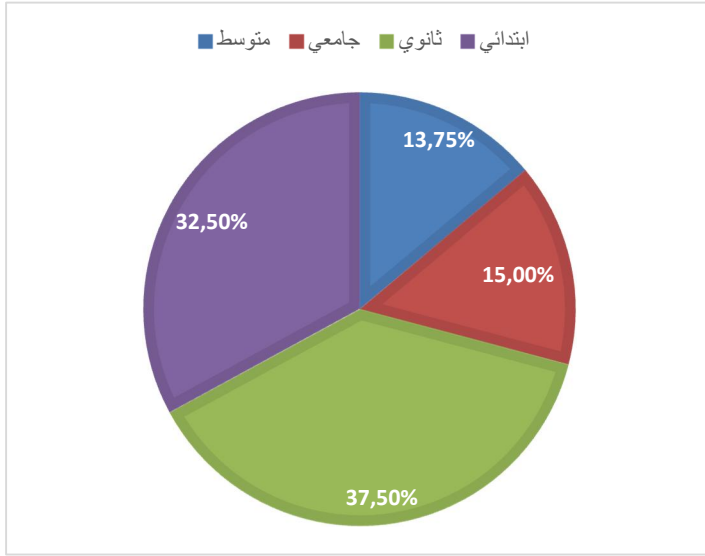


التمثيل البياني رقم 02: يمثل الفئات العمرية للمبحوثين

الجدول رقم 03: يمثل المستوى التعليمي للمبحوثين

الاحتمالات	التكرار	النسبة
ابتدائي	11	13.75%
متوسط	12	15%
ثانوي	31	37.5%
جامعي	26	32.5%
المجموع	80	100 %

يوضح الجدول رقم (3) و التمثيل البياني رقم (3) والخاص بالمستوى التعليمي للمبحوثين والذي رصد النسبة الأكبر للمستوى الثانوي ب 37، 5 % تليه بفارق قليل عن نسبة المبحوثين ذوي المستوى الجامعي ب 32,5% ثم ذوي المستوى المتوسط ب 15% وأخيرا أصحاب المستوى التعليمي الإبتدائي ب : 13,75 هذه المعطيات تدل على أن المستوى التعليمي لسكانه لا بأس به وهذا ما ساعدنا على الحصول على المعلومات بطريقة سلسة ، كما أن التفاوت في المستوى التعليمي لسكان الحي خاضع لإحدى شروط التحضر .



التمثيل البياني رقم 03: يمثل المستوى التعليمي للمبحوثين

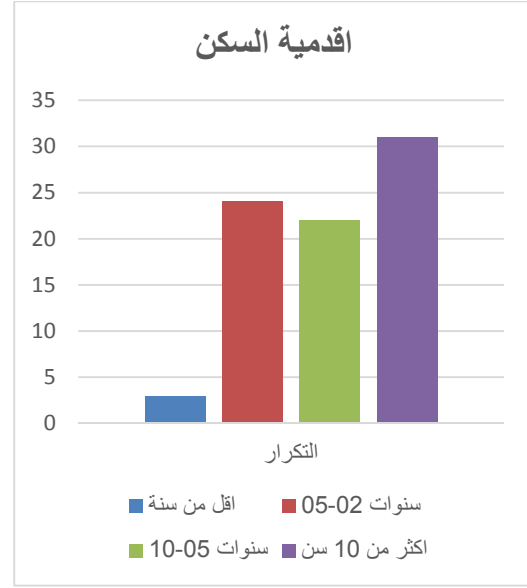
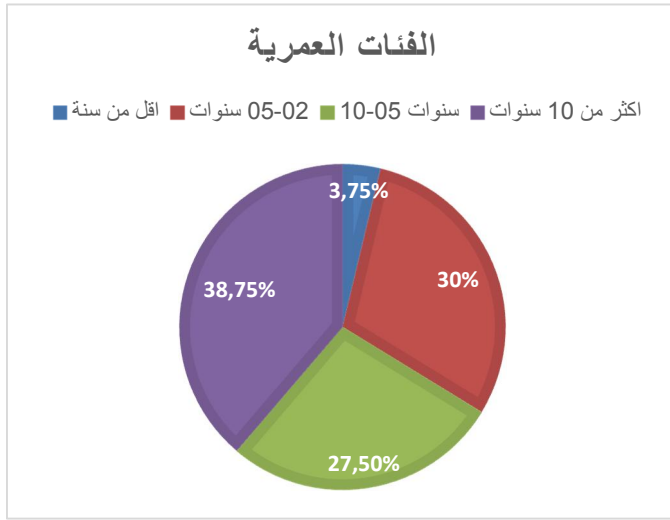
الجدول رقم 04: يمثل أقدمية السكن للمبحوثين

النسبة	التكرار	الاحتمالات
3.75%	3	أقل من سنة
30%	24	02-05 سنوات
27.5%	22	05-10 سنوات
38.75%	31	أكثر من 10 سنوات
100 %	80	المجموع

تبرز المعطيات الواردة في الجدول رقم (4) والتمثيل البياني رقم (4) والخاص ب: أقدمية السكن للمبحوثين أن الفئة القاطنة بالحي منذ أكثر من 10 سنوات هي النسبة الغالبة ب 38 75 % ثم فئة من 02 إلى 05 سنوات ب: 30 % ثم فئة من 05- 10 سنوات ب: 27,5% وأخير فئة أقل من سنة وهي الفئة التي تمثل السكان الذين لم يمر على مدة مكوثهم في المسكن عام واحد، وهذه المعطيات إنما تدل على أن :

أغلبية سكان الحي (100 مسكن إجتماعي بطولقة) هم سكان قدامى، ويعرفون بعضهم البعض بشكل جيد وهو ما كان يفترض أن يولد الألفة والسكينة فيما بينهم، ويزيد في قيم التآخي والتآزر وتأصل العلاقات الاجتماعية التي تذوب فيها اللهجات والعادات والتقاليد.





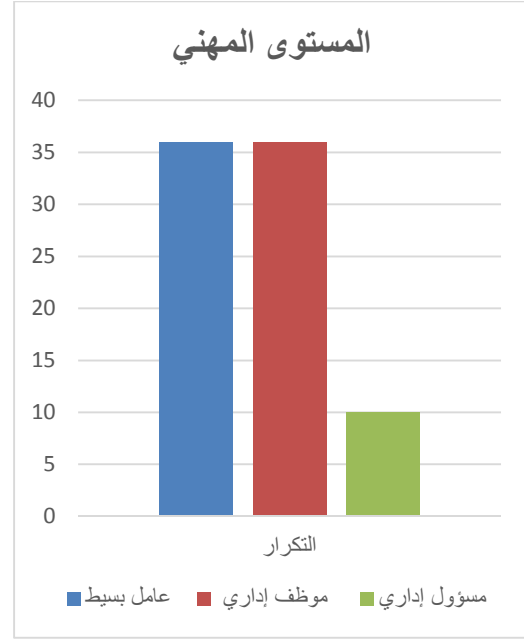
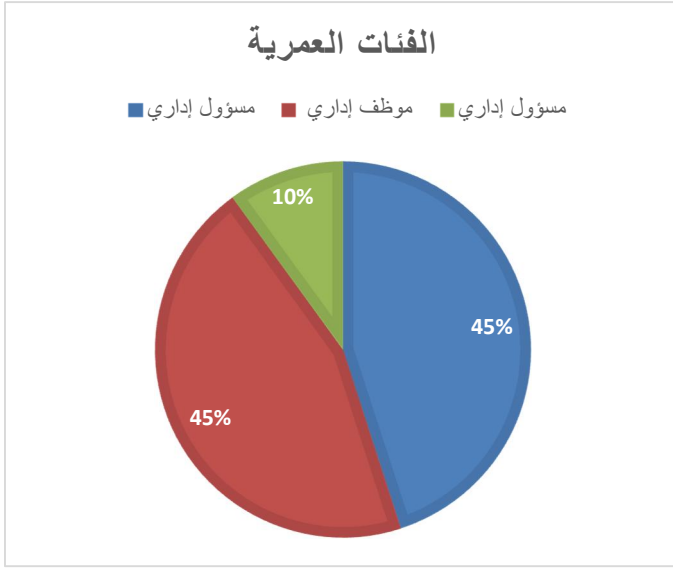
التمثيل البياني رقم 04: يمثل أقدمية السكن للمبحوثين

الجدول رقم 05: يمثل المستوى المهني للمبحوث

الاحتمالات	التكرار	النسبة
عامل بسيط	36	45%
موظف إداري	36	45%
مسؤول إداري	8	10%
<b>المجموع</b>	<b>80</b>	<b>100 %</b>

-توضح المعطيات والبيانات المسجلة في الجدول رقم (5) والتمثيل البياني رقم (5) والخاص بالمستوى المهني للمبحوثين أن فئة العامل البسيط وفئة الموظفين.

هما اللتان رصدتا أكبر نسبة بالتساوي وهي 45 % لكلا منهما وهذا يبين أن هذه الصيغة من السكنات (السكن الاجتماعي) موجهة لذوي الدخل البسيط والمحدود والذي لا يتجاوز دخله 24000 دج، أما المسؤول الإداري نجده إما مستأجر أو مقتني السكن (الشراء).



التمثيل البياني رقم 05: يمثل أقدمية السكن للمبحوثين

## الفصل الثاني: السكن الجماعي في الجزائر

تمهيد

أولاً: مفهوم السكن الجماعي.

ثانياً: تطور السكن الجماعي في الجزائر

ثالثاً: السياسة السكنية في الجزائر

رابعاً: أنواع السكن الجماعي في الجزائر.

خامساً: مزايا السكن الجماعي.

خلاصة الفصل

## تمهيد

يعتبر السكن ضرورة ملحة لحياة الإنسان، فقد كان تطوره تبعاً للتغيرات التي عرفتتها الحياة الاجتماعية وفقاً لتراكم المعارف والتجارب المكتسبة، فالاكتشافات العلمية في مختلف الميادين أدت إلى ترقية الحياة الاجتماعية من المغارات والكهوف التي تقيه من الظروف الطبيعية القاسية، إلى احتياج اجتماعي أساسي فالسكن اليوم يتعدى المفهوم البسيط الذي يتألف من الجدران والسقف، ليصبح ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة، والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة، ومع مرور الوقت زاد الطلب عن السكن في المدن نتيجة الزيادة الديموغرافية والهجرة الريفية الأمر الذي استدعى من السلطات العمومية التدخل لاحتواء الأزمة عن طريق سياسة السكن الجماعي بمختلف صيغته.

## أولاً: مفهوم السكن الجماعي

### 1- تعريف السكن:

أ- لغة: ذكر الله تعالى في قوله: (وله ما سكن في الليل والنهار) صدق الله العظيم<sup>1</sup>.

سكن الشيء سكن سكونا، المنزل حيث يسكن شخص ما ويعيش فيه منفرداً أو مع أسرته<sup>2</sup>.

ب- اصطلاحاً: يعرف السكن على أنه أحد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصرها هاما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات التي تضي على الحياة المنزلية الراحة والطمأنينة والأمان وهو كذلك يؤثر على صحة الفرد وبالتالي في إنتاجيته ويؤثر على حالته النفسية<sup>3</sup>.

ويعرف بأنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءاً معتبراً من يومه، والسكينة والإستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه، وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة، ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة وتطور ليصير مسكناً فخماً في أيامنا هاته<sup>4</sup>.

كما يعرف بأنه المكان الذي يأوي الإنسان وأفراد عائلته، وهو يؤلف المنطقة أو الفضاء الأدنى الذي يمكن للشخص أن يشعر بأنه حراً فيه، فللمرء حرية الإختيار والاستعمال شريطة احترام النظام العام والراحة والهدوء وهو يخضع لقاعدة الحرمة وعدم الانتهاك حيث يمنع منعاً باتاً الدخول إلى المسكن إلا في حالة الخطر، أو بناء على رضا صاحبه أو بمقتضى رخصة صادرة عن جهة خاصة تكون في حالة الطوارئ.

و يعرف أيضاً على أنه الوحدة السكنية في التجمع العمراني الذي يتمثل في بناء جزء منه حصص للسكن حيث يعيش فيه العديد من الأشخاص سواء كانوا مرتبطين ببعضهم أم لا<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>سورة الاسراء أية 81.

<sup>2</sup> يحيي ياسين سعود، حقوق الانسانيين الدولية والحماية الدولية ط1، مركز القومي للإصدارات القانونية سنة 2016، ص21.

<sup>3</sup> حسين رشوان، مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، سنة 2002، ص 95.

<sup>4</sup>الصادر مزهور، إزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور لهادف الجزائر، 1995، ص56.

<sup>5</sup> سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، في الحقوق قانون خاص، قسم العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة سنة 2007، ص4.

## 2- مفهوم السكن الجماعي:

لقد نشأت فكرة السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتتها الدول الأوروبية عموماً نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع الإسكان.

وبعد الحرب العالمية الثانية زادت هذه الدول في إنتاج هذا النمط من الإسكان نتيجة مخلفات هذه الحرب وإيجاد حلول سريعة بغية الإسكان ومواجهة أزمة سكن هذه ليتكيف مع الأذواق، ويتكيف مع سلوك العائلة التي لاتجد سكناً في ظروف السوق العادية.

و يعرف هذا النمط من الإسكان في جميع بقاع العالم على أنه تجميع لعدة مساكن تبنى في عمارة ذات أربع أو خمس طوابق في الارتفاع، و هي ذات شكل مربع أو مستطيل أو دائري، يستعمل السكان فضاءات هذه العمارات جماعياً<sup>1</sup>.

كما يعرف السكن الجماعي أيضاً بأنه مجموعة من العمارات المقسمة على عدة سكنات مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي، هذا ما ذكره الكاتب "لبارب بيار" ويتميز السكن الجماعي عن غيره من أنواع السكن (نصف جماعي و فردي)، بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم، بهو العمارات، أسطح العمارات) وكذلك يتميز بعدد الطوابق التي تكون أكثر من إثنين<sup>2</sup> في حين نظر إليه آخرون على أنه عمارة تضم مجموعة من المساكن تكون مركزاً أولياً للحياة الاجتماعية وهي تجتمع مكثفة في بنايات ملتصقة ببعضها البعض<sup>3</sup>.

أي انه عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن، ويعتبر أقل تكلفة إقتصادية من السكن الفردي والنصف جماعي، فهي عمارات أي مبنى يتكون من طابق واحد فأكثر.

ويعرف على أنه: عبارة عن العمارات التي تتكون من مجموعة من الطوابق التي تصل إلى عشرة طوابق أو أكثر ويشترك سكانها في مدخل واحد وقد تكون متجانسة في الداخل من حيث عدد الغرف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Pirre laberbe، les espaces urbaines dans lemond collection nathan univrsiter France 1992، p 92.

<sup>2</sup> جمال دحدوح: تسيير الفضاءات الحضرية، داخل مجتمعات سكنية جماعية، الاجتماعية، حالة 500 مسكن، المسيلة سنة 2001، ص 181.

<sup>3</sup> جميلة سليمان: دراسات علم النفس الاجتماعي الفضائي، دارهومة، الجزائر، سنة 2011، ص 49-50.

<sup>4</sup> سهام وناسي، النمو الحضري، والمشكل السكن والإسكان، دراسة ميدانية، لمدينة باتنة، حي 1020 مسكن، مذكرة نيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2009، ص 119.

### 3- متطلبات العيش المشترك في الأحياء الجماعية:

الفلسفة التي يقوم عليها مفهوم الأحياء الجماعية تقتضي ضرورة اشتراك ساكنة المبنى الواحد في الحي أو التجمع السكني الواحد في الكثير من التفاصيل الحياتية على غرار: المداخل - المخارج - شبكات الصرف الصحي - الغاز - الكهرباء - حظيرة السيارات.

هذا الاستغلال الجماعي للمرافق والمكونات المشتركة بهذه الأحياء، يتطلب التزام ساكنتها وامتثالهم لجملة من التدابير التي يستوجبها هذا النوع من انماط الإقامة والعيش المكثف مجاليا معا والتي يأتي على رأسها أن هذا النوع من الحيازات والمرافق لا يمكن نسبه أو الاستيلاء عليه من قبل شخص واحد أو جماعة معينة مهما كان عددها، و أن حتمية العيش المشترك تستوجب الالتزام بما يحافظ على ما هو مشترك بين الجميع، وإدراك بأن مسكن الإنسان لا ينتهي عند بابه بل يمتد إلى محيطه، أي جيرانه في العمارة والعمارات المجاورة، وهو الأمر الذي أدى إلى ميلاد مفهوم الملكية أو الأجزاء المشتركة. هذا ما يجعل من المساحات المشتركة الداخلية للمباني الجماعية، والمساحات الخارجية المشتركة للتجمع السكني ككل تتحول إلى أماكن تلبى احتياجات السلامة والنظافة للسكان وتعكس الصورة الذاتية للآخرين.

فهذا النوع من الالتزام يسمح بتحقيق غايتين أساسيتين، يكون لهما العائد الإيجابي على حياة مستعملي هذه الفضاءات السكنية، وذلك بالمحافظة على مستوى حياتي لائق بهذه البيئات السكنية من خلال نظافة المحيط وجمالية المشهد البصري، وحسن استغلال الفضاءات المتاحة، كما يقوي روابط الانتماء بين ساكنة التجمع أو الحي السكني الواحد تشمل أي ملكية مشتركة للمباني المبنية<sup>1</sup>.

### 4- خصائص السكن الجماعي في الجزائر:

- تتمتع هذه الوحدات السكنية بمساحات محدودة تأوي كثافات سكانية عالية.
- تتميز هذه السكنات بإطار مبني (العمارة) وإطار غير مبني متمثل في الفضاءات الخارجية وتفاعل المكونيين يترجم من خلال سلوكيات السكان داخل هذه الأحياء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> شوقي قاسمي، صباح سليمان، السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة، الحالة الجزائرية نموذجاً: في مجلة التغيير

الاجتماعي المجلد 08-العدد 02، جامعة بسكرة 2023، ص 80.

<sup>2</sup> شوقي قاسمي، صباح سليمان، المرجع نفسه ص 79.

### ثانياً- تطور السكن الجماعي في الجزائر:

لقد نشأت فكرة السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى للتغلب على أزمة السكن التي عرفتھا الدول الأوروبية عموماً نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع السكن، بعد الحرب العالمية الثانية<sup>1</sup>.

#### 1- ظهور السكن الجماعي في الجزائر:

وهذا النمط من العمران ليس وليد العقود الأخيرة من الزمن بل قديم النشأة جاء كنتيجة المحاولات العديدة من طرف الأمريكيين والأوروبيين لإيجاد حل للأعداد الهائلة من المهاجرين (خاصة العمال) إلى أوروبا وأمريكا للعمل في مجال الصناعة، وفي هذا السياق جاءت أولى المحاولات على شكل مشروع الوحدة السكنية<sup>2</sup>.

وظهور السكن الجماعي في الجزائر يعود إلى الاستعمار الفرنسي الذي قام ببناء مجموعات سكنية متمركزة في المناطق الحضرية حيث عملت السياسة الاستعمارية على إبعاد الجزائريين من المناطق السكنية المخصصة للفئات المعمرة وذلك بإقامة مساكن خاصة للفئات الشعبية التقليدية الوافدة من الريف باحثة عن العمل، فالمسكن في المدينة عبارة عن سكن لا يتسع لجميع أفرادها نظراً لضيق الغرف وكذا حالة المستعمل مما ينتج التشتت والانقسام على الأحياء.

إذاً برز هذا النمط من الإسكان في الجزائر في عهد الاستعمار الفرنسي في خمسينيات القرن الماضي<sup>3</sup>.

وهو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك ومجالات خارجية مشتركة يعتبر أقل تكلفة إقتصادية من السكن الفردي والنصف الجماعي، فهي عمارة أي مبنى مكون من عدة طوابق به درج داخلي يخدم جميع الطوابق بالمبنى، أو عبارة عن مجموعة شقق وهي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها.

<sup>1</sup> عبد الحميد الديلمي، مرجع سابق، ص 177.

<sup>2</sup> سليمة حفيظي، شوقي قاسمي، سليم درنوني، سوسيولوجية الحياة اليومية في المدينة الجزائرية. أعمال الملتقى الوطني، جامعة بسكرة، ط 1، 2018، ص 332.

<sup>3</sup> عبد الحميد الديلمي، مرجع سابق، ص 178.



برز هذا النمط من العمارات في جميع أنحاء المدن الجزائرية بطريقة عشوائية وبدون دراسة مسبقة كحاجات الأسرة الجزائرية من الناحية الثقافية الاجتماعية والديموغرافية، فالحاجة الماسة إلى ملجأ يأوي إليه الإنسان تدفعه عندما يحصل على مسكن يقبل أي نمط من السكن بدون شروط.

فالمسكن بنية اجتماعية ثقافية من الدرجة الأولى قبل أن يكون مجموعة جدران وأرضيات وأسقف ونوافذ وأبواب، هذه الصناديق الصماء المستوردة تتجز في الدول الأوروبية للأسر النووية والعزاب لأن فكرة العائلة الممتدة تتجه نحو الانقراض<sup>1</sup>.

## 2- السكن الجماعي خيار استراتيجي في السياسة القطاعية:

يشكل السكن الجماعي اليوم في الجزائر مكون هام من مكونات الحضيرة الوطنية للسكن وهو الذي اقترن ظهوره بالحقبة الاستعمارية كنمط سكني بالمعمرين الأوروبيين على وجه التحديد.

وبعد الاستقلال تحول هذا النمط إلى معاملاً ثابت في السياسة الوطنية للسكن دون أن يشكل الخيار الغالب في مكونات الحضيرة للسكن، حيث شيدت آلاف الوحدات السكنية من هذا النمط في إطار برامج وصيغ سكنية متعددة: مناطق السكن الحضري الجديد ZHUN السكن منخفض الأيجار HLM السكن معتدل التكلفة HBM<sup>2</sup>.

ولكن بدءاً من سنة 1994 وبعد اعتماد الاستراتيجية الوطنية للسكن إنبنى التوجه المعاصر للقطاع على انسحاب الدولة من لعب دور الفاعل المطلق والاكتفاء بدور المنظم والمراقب لسوق العقار السكني إلى جانب تنويع العروض السكنية بما يتناسب مع الوضع الإقتصادي لمختلف الفئات الاجتماعية (محدودي الدخل - الفئة المتوسطة - مرتفعي الدخل، وفئة الأثرياء) وهو التوجه الذي استند في شقه الأعظم على إنجاز وحدات سكنية ذات طابع جماعي في إطار صيغ سكنية متعددة (تساهمي/ترقوي مدعم - البيع بالإيجار - العمومي الإيجاري) وذلك كخيار استراتيجي أملتة جملة الاعتبارات الآتية \*التحكم في التوسع العمراني والاقتصاد قدر الإمكان في الأوعية العقارية المخصصة للإستخدام السكني خاصة في المدن الشمالية، حيث يتسع الحيز العقاري الواحد لعدد كبير من الطوابق والشقق السكنية .

<sup>1</sup> عبد الحميد الديلمي، مرجع سابق، ص 177.

<sup>2</sup> شوقي قاسمي، مرجع سابق، ص 77.

\*التحكم في تكاليف البناء العالية ذلك لأن تموضع عدد كبير من المساكن على مساحة صغيرة وإرتباطها عموديا يقلص من شبكات الإمداد بالماء الشروب، والصرف الصحي ويوفر في حجم الأموال إلى أقل حدود ممكنة، كون الإمدادات بينها مشتركة بخلاف ما يقتضيه التوسع الأفقي من مد شبكات عملاقة من أنابيب المياه والمجاري، والتي تتوزع على مساحات شاسعة وتكلف مبالغ ضخمة وتصعب عمليات صيانتها.

\*أسلوب معماري يتميز بالسرعة الكبيرة في الإنجاز، فهي لا تستجيب إلى المكونات الثقافية والاجتماعية ولا الدينية للعائلة الجزائرية لأنها عملية استيراد قالب دون مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري الذي يتكون من الأسرة الممتدة لا النووية.

### 3- الفوائد الاقتصادية:

وتبني هذا النوع من السكن يعود إلى الفوائد التي يقدمها والمردود المرتفع بمقارنة مع السكن الفردي ويوفر هذا البناء أراضي كثيرة تستعمل كفضاءات خضراء وتشمل تمركز عدد كبير من السكان حول المناطق الصناعية التجارية الكبرى، بالمقابل لا يتم إستغلال هاته الأراضي الزراعية<sup>1</sup>.

ومن أهم أسباب وجود هذا النمط من السكن هو الكثافة السكانية العالية داخل المدن وأنشئ لامتصاص هذه الكثافة السكانية وخلق نوع من التوازن السكاني من خلال الاستغلال الأمثل للأرض (مساحة أصغر ومساكن أكثر)<sup>2</sup>.

و الجزائر إحدى الدول النامية التي عرفت بعد الاستقلال ومع بداية الثمانينات خاصة نمو حضريا سريعا بمعدلات عالية و قد يترتب على هذا التحول في عملية التحضر الناتج عن الانفجار السكاني و النزوح الريفي الجماعي و كذا عملية التحول الاجتماعي من العائلة الممتدة إلى الأسرة النووية ( تغيير خصائص المجتمع ) كل هذه العوامل مجتمعة كان لها الأثر في أزمة السكن الحادة حيث أصبح السكن مشكلة حقيقية بالنسبة للسلطات و السكان على حد سواء لما يحمله من تعقيد و إبهام يضاف إليه الضغط الديموغرافي و ما خلف من تراكم للطلبات المتزايدة على السكنات .

<sup>1</sup> عبد الحميد الديلمي، مرجع سابق، ص 179.

<sup>2</sup> سليمة حفيظي، شوقي قاسمي، سليم درنوني، مرجع سابق، ص 333.

هذا الوضع بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أدى إلى التفكير في حل هذه المعضلة التي أصبحت تؤرق الدولة فكان التوجه نحو السكن الجماعي بكل صيغه ولكل طبقة حسب مدخولها كنمط مستورد وموروث غريب عن قيم وثقافات المجتمع الجزائري بهدف القضاء على هذه الأزمة بغض النظر على نوعية هذه المساكن.

### ثالثا: السياسة السكنية في الجزائر

#### 1- تعريف السياسة السكنية:

عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة.<sup>1</sup>

ويعد السكن الجماعي من أهم الصيغ التي تم انتهاجها في ميدان الإسكان نتيجة لعدة اعتبارات مجالية اجتماعية واقتصادية، ومن خصائص هذا النمط من السكنات تقاسم ساكنيه لمساحات وظيفية مهمة كالفضاءات العمومية المشتركة إضافة إلى تقاسم بعض المكونات والمحتويات المعمارية في العمارة الواحدة في حد ذاتها، والجزائر من البلدان التي انتهجت النمط الجماعي، لاسيما من خلال برامج الإسكان الكبرى أو مشاريع المناطق السكنية و الحضرية الجديدة ، كما تم الاستمرار في إنجاز هذا النمط من السكن بصيغ مختلفة التي عملت على تخفيف حدة الأزمة السكنية، إلا أنها واجهت انتقادات من الوجة الاجتماعية والثقافية والعمرانية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>IT AMMAR Karim, le financement de la construction de logement en Algérie, **mémoire fin d'étude école national d'administration, 2001,p14.**

<sup>2</sup>ميمونة مناصرية، **التحول الديمغرافي واثاره على التشويه العمراني**، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع والتنمية، بسكرة، الجزائر، 2005، ص 32.

## 2- مراحل سياسة السكن في الجزائر قبل الإستقلال:

في تلك الحقبة لم تكن هناك سياسة سكانية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون في سكنات متواضعة لا تتوفر على شبكة المياه والكهرباء والغاز. بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة، وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة تلمسان وهي بناءات من النوع القديم، أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة، نظرًا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب وتفتقر إلى المياه والكهرباء والغاز... الخ بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر على العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة في الجزائر التي تقطن الأحياء الراقية.

## 3- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال:

### • الفترة من 1962 - 1966:

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفًا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفتة الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في إستقلالها و إستقرار الجزائريين في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى، ضمانة أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيون تكفي لإيواء و إستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين ، خاصة الذين تدفقوا من الأرياف إلى المدن وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكا في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة و تتمثل أساسا في<sup>1</sup>:

### - برامج سكنات من نوع هياكل : Les carcasses :

بعد الاستقلال من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، تمثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إنهاء عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل، هذه البرامج تمثلت في 16877 سكن بتكلفة قدرت 125 مليونًا دج<sup>2</sup> و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977 .

### - برامج سكنات نظام الرهن العقاري : Le Fond de Dotation De L' habit

<sup>1</sup>فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، دراسة نقدية تقييمية حالة مدينة بوسعادة رسالة ماجستير، جامعة المسيلة، 2009، ص 82.

<sup>2</sup>سهام مسكر، في مجلة القانون العقاري مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 93.

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الإقتصادي التي يتم تحويلها من طرف نظام الرهن العقاري F.D.H وفي هذا الصدد أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية وقدّر العدد الإجمالي لهذه البرامج بحوالي ألف وحدة سكنية<sup>1</sup>.

ومثلت هذه البرامج بـ 9985 سكا وحدد تاريخ اتمامها سنة 1970.

#### - برامج سكنات ذات الايجار المتوسط **H L M Habitat à Loyer Modéré** :

بعد الإستقلال تدخلت الدولة في جلاسكناتومس كذلك برامج السكنات "ذات الايجار المتوسط H L M" التي لم يتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية والملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك ونظرا لمرعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري وقدّر حجم هذه البرامج بـ 8303 وحدة سكنية ويتم توزيعها كليا الى غاية سنة 1975<sup>2</sup>.

#### • الفترة الممتدة بين 1967/1969 المخطط الثلاثي:

أعطى المخطط الثلاثي أهمية لمجال السكن وعالج السياسة السكنية من خلال إنهاء إنجاز سكنات في طور الإنجاز أما السكنات من نوع (سكنات ذات الايجار المتوسط، أو سكنات نوع هياكل وقدرت السكنات بـ 38000 سكا)، تمتطير البرنامج السكني وقدرت تكلفته بـ 100 مليون دج وحدة سكنية تتجز على مدى ثلاث سنوات، ويخص إنجاز 10500 وحدة سكن موجهة لفئة المجاهدين إلا أن هذه الإنطلاقة واجهت العديد من العوائق والصعوبات والتي ترجع أساسا إلى نقص التمويل<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> هشام داني، داني هشام ملكية الاجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية، اطروحة دكتوراه الطور

الثالث في علم الاجتماع الانثربولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغتم 2022، ص 38.

<sup>2</sup> عبد القادر مؤذن وآخرون، اشكالية السكن الاجتماعي الإيجاري، بتيميمون مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير

والتقنيات الحضرية تسيير المدن، 2011، ص 9.

<sup>4</sup> صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر

باتنة دفعة 2009، ص 32.

○ المخطط الرباعي الأول 1970-1973:

المهمة المسطرة لهذا المخطط إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن.

إتخذت مجموعة من التدابير والإجراءات:

- تحويل إيدار العائلات المستفيدة من السكنات لتحويل هذه الأخيرة وفق ما يعرف بإدخار العائلات.

- إصدار تعليمية وزارية تنص على أن عملية تمويل السكنات يقع على عاتق كل من الخزينة العمومية بنسبة 50 بالمائة على مدى 30 سنة وبمعدل فائدة 1 بالمائة، لصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 50 بالمائة على مدى 20 سنة وبمعدل فائدته 4,75 بالمائة كما أنه لوحظ مع نهاية مرحلة هذا المخطط صدرت تعليمية وزارية أخرى وذلك في سنة 1973 حددت مفهوم جديد للسكن الحضري بحيث أصبح يسمى السكن الاجتماعي المخطط له يتكلف به ديوان الترقية والتسيير العقاري مهمة انجازه وتسييره.

● المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):

عرف الإقتصاد الجزائري في هذه المرحلة إنتعاشا قويا مع الإرتفاع الملحوظ والفترة النوعية لأسعار المحروقات، والتي اعطت له دفعا قويا للإقتصاد الجزائري، والقائم اساسا على مداخيل هذه الأخيرة. هذه بالنسبة لقطاع السكن (إنشاء وزارة السكن والعمران) بهدف تلبية إحتياجات السكان حيث تم تحديد 10 % من النفقات لهذا القطاع سعيا من اجل توفير متطلبات العيش الكريم للمواطن الجزائري خصوصا مع زيادة معدل النمو الديمغرافي للبلاد، والتي ارتفعت الى 7.5 % مقارنة بنسبة 5.5 %.

- إنطلاق في إنجاز 100.000 سكنا قيد التنفيذ وتوزيع 90.000 سكنا خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات حتى يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية<sup>1</sup>.

● المخطط الخماسي الاول (1980-1985):

بانطلاق هذا المخطط أخذت مشكلة السكن ضمن الأولويات الوطنية لضمان نجاح هذا المخطط. لكن إزاء اتساع سعة الأزمة لم تستطع الدولة تلبية كل الإحتياجات فاضطرت إلى إتخاذ تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق ما يعرف بالترقيات العقارية، والهدف من هذا البرنامج الطموح

<sup>1</sup>صلاح الدين عمراوي: المرجع السابق، ص 39

يصبوا إلى حجم توزيع 700.000 سكنا على المخطط المنجز وخصوصا 407.700 سكنا كانت قد وزعت 60% كحجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتوازنة في عدة مرات ضعف هذا القطاع<sup>1</sup>.

• **مخطط الخماسي الثاني: (1985-1990):**

الرجوع إلى الإنتاج الخاص وهو توجه جديد لهذا المخطط والذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل كما أن تشجيع الإدخار الخاص ينجح لوحده في إقنتاء مسكن بصفة فردية حيث كان التركيز على مساهمة الأشخاص لإنتاج المسكن.

علاوة على ذلك ومع ارتفاع السعر المطبق على الترقيات العقارية وضع السكن خارج نتاج الطبقة المهمة من الشعب، التي تعتبر الدولة دائما المسؤولة على تحمل ثقل الأسر التي لا مورد لهم.

ومن المتوقع أن جزء من الإستثمارات في السكن فاقت 19.60% مع إتمام إنجاز البرنامج الجاري تقييمه و356000 سكنا أحتفظ بها، وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200 سكنا.

• **حالة قطاع السكن بعد المخططات التنموية:**

تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية، بإعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العلمية في بناء المساكن، وقد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 وأكثر من 71 مليارا دج ما بين 1980 و1989.

كما منع قانونيا القطاع الخاص من الدخول في السوق العقارية (حتى سنة 1987)، حيث كانت الوسيلة الوحيدة لإقنتاء السكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، فالبرغم من وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا إن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض<sup>2</sup>.

فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال حيث حظي قطاع السكن بالإهتمام والإزدهار في فترة المخططات ما بين 1973 إلى 1986، غير أن ذلك لم يسفر عن النتائج المرجوة

<sup>1</sup>إبتسام حوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2003 ص 66.

<sup>2</sup>إبتسام حوشين، المرجع نفسه، ص 73

مع تراجع النمو الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986. وهذا ما يؤكد إخفاق السلطات العمومية في قطاع السكن والدليل على ذلك إرتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الإستقلال

• أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن:

إن الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية 1989 دليل على عدم نجاح السياسة السكنية التي إتبعتها الدولة من خلال المخططات التنموية، رغم محاولة كل مخطط أن يعطي لقطاع السكن أولوية ويتبنى برنامج خاص به. ولعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى:

- عدم إمتلاك الدولة للوسائل المالية.
- عدم إستقرار نمط تمويل السكنات.
- صعوبة تحصيل مواد البناء.
- ضعف السوق العقارية الإيجارية.
- النقل الديمغرافي: إرتفاع عدد السكان من سنة الى اخرى
- ارتفاع نسبة التمدن مع إرتفاع عدد السكان هنا عرفت إختلالا في توزيع سكانها بين المدن والارياف

• مرحلة التحولات الاقتصادية (1990-1999)

إتخذت السياسة السكانية بعدا آخر في هذه المرحلة حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماط سكنية جديدة بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط (السكن الاجتماعي، السكن الفردي) ومن جهة أخرى عملت الدولة على خلق هيآت تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني زمام أزمة السكن.<sup>1</sup>

الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية إرتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن حتى يحصل على سكن.

قامت الدولة في هذه المرحلة بتبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات كما تميزت هذه المرحلة بظهور أنماط سكنية اخرى لم تعرفها الجزائر من قبل وهي برنامج السكن التطوري وبرنامج السكن التساهمي، وبرنامج السكن الاجتماعي الإيجاري.

<sup>1</sup> إبتسام حوشين، مرجع سابق، 2003 ص 74.



• مرحلة التعديلات للمراسيم التنفيذية: (2000-2004):

في هذه المرحلة تميزت بالإهتمام بالجانب الكيفي للسكنات بعدما كان الإهتمام محصور في الجانب الكمي بالإضافة إلى التحولات السكانية الأخرى و صدور مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن والتي مست بعض الأنماط السكنية مثل:

- ظهور صيغة البيع بالإيجار بمقتضى المرسوم رقم 105/01 لسنة 23 ابريل 2001.
- عرفت السكنات التساهمية تعديلا في صيغة تمويلها بفضل التعلية الوزارية لسنة 15 نوفمبر 2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 308/94 المؤرخ في 14 اكتوبر 1994.
- صدور المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 اوت الذي يسمح للدولة بالتنازل عن أملاكها وبالتالي أصبح السكن الإجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه وذلك وفق الشروط المحددة.

• مرحلة البرامج الرئاسية الخماسية في الفترة من 2005 الى 2019:

تضمن هذا البرنامج هدف الوصول الى تسليم مليون وحدة سكنية من خلال هذه الفترة الممتدة إلى 5 سنوات، أي ما يعني إنجاز حوالي 200.000 مسكنا سنويا، وهو ما يعتبر رهانا كبيرا للجهات الرسمية الرسمية ولقد خصت غلاف مالي قدر ب: 1.581 مليار دج. تم توزيع مليون وحدة سكنية على النحو التالي:

120.000 سكنا اجتماعيا إجاريا موجهة للأسر ذات الدخل الضعيف.

215.000 سكنا اجتماعيا تساهميا مخصصا للفئات ذات الدخل المتوسط.

275.000 سكنا ريفيا موجهة للإفراد للحد من النزوح الريفي.

800.000 سكنا خاصا للبيع بالإيجار.

310.000 سكن ترقويا وبناء ذاتيا<sup>1</sup>.

مثل السكن الريفي بنسبة 42 بالمائة من السكنات والسكن الحضري 58 بالمائة.

<sup>1</sup>محمد بن يحيى، 'واقع السكن في الجزائر و " استراتيجية تمويله "، اطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أوبوكر بلقايد، تلمسان 2011 / 2012، ص 105.

من خلال هذا البرنامج يلاحظ أن كل من السكن الريفي والبيع بالإيجار والترقوي والبناء الذاتي قد حصل على أكبر نسبة في هذا البرنامج.

ما ميز هذا البرنامج الخماسي هو حصول السكن العمومي للإيجار على أكبر حصة قدرة بـ 800.000 سكا لإيجاريا لفائدة الفئة المحرومة.

### رابعاً: أنواع السكن الجماعي في الجزائر

السكن الجماعي في الجزائر هو توجه من توجهات الدولة سواء كانت إقتصادية أو إجتماعية بحيث لا يمكننا القول بأنه يعبر عن الدخل الأسري والفئات المحرومة، وإنما عن سياسة متبعة لخلق التوازن بين مختلف الشرائح سواء على مستوى المدينة، أو على المستوى الإقليمي ومن أنواعه نجد مايلي:

#### 1- السكن الإجماعي التطوري:

ظهر هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت إسم السكنات التطورية وهذا بناء على المرسوم التنفيذي 94-308 الصادر في 04 اكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن فهو سكن موجه للطبقات ذوي الدخل المحدود، حيث تقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية موجهة للتهيئة الأرضية، وربطها بمختلف الشبكات، في حين المستفيد يتكفل بدفع ثمن الخلية القاعدية وتحدد شروط الاستفادة منه وفق الأمر الوزاري المؤرخ في 12/03/1998.

#### 2\* السكن الريفي: Logement Rural:

جاء هذا النوع لتدعيم أنماط الخطط الوطني للتنمية الفلاحية، ويهدف إلى تثبيت سكان الريف وتنمية المجالات الفلاحية والريفية، وتشجيع السكان إلى العودة إلى الريف، ويتعلق بتهيئة أو توسيع سكن موجود أو بناء سكنات جديدة وإعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي، أين توفر لهم كل ضروريات الحياة للتغطية الصحية والصرف الصحي والماء

والكهرباء والمرافق الإجماعية الترفيهية المختلفة وتحدد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2022 كيفية الدعم.

ولهذه الصيغة هدفان:

- تطوير التنمية الزراعية و الصناعية و بالتالي تحقيق التنمية الإقتصادية و الاجتماعية.

-تحقيق التوازن الجهوي كمطلب رئيسي للتنمية المنشودة من خلال برنامج المليون سكن في فترة 2004 - 2009 اين تم تخصيص إتمادات مالية ضخمة لإنجاز هذا النوع من السكنات<sup>1</sup>.

### \*السكن الاجتماعي التساهمي: Logement Social Participatif

هو مسكن يتم انجازه او شراؤه بإعانة مالية تمنحها الدولة تسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك وفق المرسوم التنفيذي 308/المؤرخ في 1994/10/04 المحدد للقواعد، يتكفلالصندوق الوطني السكن (CNL) بالتمويل دون تعويض تصل حجم الإعانات المدعمة من طرف الدولة الى 700000 دج، في إطار الدعم المالي للأسر. وهو صيغة موجهة لتلبية حاجيات فئات معتبرة من السكان، لا يمكن إدراجهم ضمن فئة محدودي الدخل وفي نفس الوقت ليس لديهم القدرة الكاملة لتملك السكن بإمكانياتهم الخاصة<sup>3</sup>.

- دخل المستفيد لا يتعدى خمس أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- عدم ملكية بناء مخصص للسكن.

أو هو برنامج أعد من طرف الدولة ليستفيد منه الذين هم بحاجة له ويسمى بالسكن الاجتماعي التساهمي وله شروط منها:

عدم استفادة المترشح وزوجته من السكن من الحظيرة العقارية العامة او الإعانة المالية الموجهة للسكن.

### \* سكن البيع بالإيجار: Location Vente

ويتمثل هذا النوع من السكن جزء من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في ابريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>محمد الامين هيشور، قراءة سوسيو تاريخية في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، في مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر، العدد 25 جويلية 2017 ص 226.

<sup>3</sup>د.شوقي قاسمي، صباح سليمان، السكن في الجزائر ازمة تأبى الإنقضاء، في مجلة العلوم الإنسانية، المجلد(19)، العدد (02)، جامعة محمد خيضر بسكرة، (2018)، ص 218.

<sup>5</sup>القرار الوزاري المشترك في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 -308، المؤرخ في 04 اكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال العمومي المالي

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع الإختيار المسبق لإملاكه عند إنتضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد.

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة التي لا يتجاوز مدخولها خمسة أضعاف من المدخول الوطني المتوسط المضمون و بالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الإجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى ولا الترقوي لإرتفاع سعره هنا يقدم طلب الإستفادة على مستوى وكالة و تطوير و ترقية السكن "عدل" ولها شروط تتبعها تدفع مبلغ مالي بنسبة 25% من الشطر الأول و الباقي على مدار 30 سنة ، نالت هذه العملية إقبالا من الناس لأنها تسهل لهم سكنات في وقت قصير وبمبلغ معقول وأشرفت على هذه السكنات عدة شركات جزائرية كشركة كوسيدار ومن جنسيات مختلفة كشركات الإنجاز الصينية وشركة الإنجاز المصرية ومن كوبا كذلك<sup>1</sup>.

#### 5\* السكن الترقوي المدعم: Logement Promotionnel Aidé

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة سلال لسنة 2014 وعليه فهو موجه للمواطنين غير المؤهلين لإقتناء سكن اجتماعي والذي دخلهم يزيد عن 24.000 دج. وهذا السكن لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي. ويعتبر السكن الترقوي المدعم موجه للمرشحين المؤهلين لإعانة الدولة المباشرة، ويتم إنجازه عن طريق متعهد في الترقية العقارية وذلك وفقا لإحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

6\* التجزئة الترابية: هي عبارة عن مساحة عقارية مقطّعة من حي فيزيائي تابع لمنطقة حضرية ما.

#### 7\* السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) Logement Social Locatif

1-7 تعريف السكن العمومي الإيجاري: ويقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11 مايو 2008 على أن السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي

<sup>1</sup>رفيعة دبابش، تجربة الجزائر في التنمية الإسكانية المستدامة، في مجلة العلوم الانسانية، العدد 48، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2017، ص 53.

لا تمتلك سكنا او تقطن فيسكنات غير لائقة او لا تتوفر على أدنى شروط الحياة. كما يمكن إستعمال السكن الاجتماعي الإجباري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة<sup>1</sup>.

### خامسا: مزايا السكن الجماعي

#### 1- إنخفاض كلفة السكن:

تعتبر التكلفة المنخفضة ميزة أساسية لهذا النوع من المباني، إذ تحتاج لبناء عدد كبير من المباني إلى مساحة صغيرة مقارنة بالمباني الفردية مما يؤدي إلى إنخفاض تكلفة الأرض بالإضافة إلى أن هذا النوع من الأنظمة مناسب للمدن الضيقة المحصورة بين البحر و الأراضي الزراعية<sup>3</sup>.

فالسكن الجماعي أقل تكلفة من البناء الفردي كونه يقتصد المساحة العقارية والدولة تبني السكنات بهذه الطريقة من أجل ربح الأرض لأن الطلب على السكن كبير والمساحة قليلة.

#### 2- مدة الإنجاز:

بالإضافة للميزة المتعلقة بإنتاج السكن بأعداد معتبرة في حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد تكون قصيرة.

فمدة إنجاز السكن الجماعي تسير بوتيرة كبيرة وسريعة مقارنة بالسكنات الفردية التي تتطلب مدة زمنية كبيرة مقارنة بالجماعية.

#### 3- وفرة الفضاءات الخارجية:

المزايا التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة، وفرة الفضاء الخارجي المكون من المساحات الخضراء و مساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس المالكين وقد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتاليراحة نفسية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11مايو 2008، المادة 2، ص 2

<sup>3</sup>Patrice Jourdain، Les BIENS، DALOZ DELTA، paris، 1995، p 292.

<sup>4</sup>برقادي سليم، أهمية التسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية المشتركة في تحقيق الامن والسلامة، مداخلة افي اشغال الملتنقى الدولي للتسيير العقاري، المنعقد بالجزائر، 10/11/2008.

هذه الميزة يمكن أن تتحول إلى عبء إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للمحافظة على هذه المساحات وذلك لغياب ثقافة الحفاظ على الملك العام.

-كما نجد من مزاياه أيضا:

- تقليل العدد الأراضي عموما والزراعة خصوصا حيث أن بناية العمارات السكنية التي تضم عدة طوابق يؤدي إلى تقليص حجم المدينة.
- الاستخدام الإقتصادي في تنفيذ خدمات البنية التحتية فضلا عن الإقتصاد في استخدام المواد الانشائية وكلفتها بالإنشاء الأفقي.
- يمتاز السكن العمودي بكونه صحيا لأنه يوفر تهوية سليمة فضلا عن الإبتعاد عن الضوضاء الصادرة من وسائل النقل مثلا.
- تمتاز بواجهات معمارية جميلة ضمن المجمع السكني والتكوين المعماري لهيكل المنطقة والشوارع الرئيسية، إذ يتطلب الشكل الإجمالي استعمال الأبنية متعددة الطوابق.
- سرعة الوقت المستغرق لإنجاز الوحدة السكنية العمودية إذ يستغرق 40% من الوقت المفترض من البناء التقليدي.
- يتلاءم البناء العمودي مع الخطط الاستثمارية لأنه يوفر داخل المدن أراضي واسعة للاستثمار مما يؤدي إلى تطوير المدينة ويتحول من مدينة محلية إلى مدينة عالمية وكذلك يسهل إنشاء مراكز ثقافية وترفيهية عامة بالنظر لما يوفره من أموال ليكون عاملا من عوامل التحضر المدني مما يؤدي إلى الهجرة المعاكسة وبالتالي تخفيف الاختناقات داخل المدن الكبرى.
- يوفر التوسع في البناء العمومي أفضل الخدمات كالأمن والحماية للمواطنين وللدولة عموما وأقل عدد ممكن من أفراد الأمن والأموال فضلا عن إمكانية السيطرة الأمنية.
- إن الهدف من اعتماد أسلوب البناء الجاهز هو الحصول على مردود كمي للإنتاج واسع للوحدات السكنية ضمن أقصى فترة زمنية وذلك ضمن مجتمعات أو أحياء سكنية تتوفر لها كافة<sup>1</sup> الخدمات فضلا عن ذلك الخصائص الإيجابية للبناء المتعدد الطوابق فإن لها خصائص إجتماعية مهمة تؤدي إلى تنمية العلاقات الاجتماعية بين السكان من خلال توثيق أواصر الجيرة بينهم و بالتالي توثيق أواصر التعاون بين ساكني العمارات و اشتراكهم في مسؤولية إدارة المجتمع، و ما يمكن استخلاصه أن للبنية

<sup>1</sup>حسام صاحبال طعمة، التمثيل الخرائطي للسكن العمودي في المحافظة، كلية الادب، جامعة بغداد، ص05.

المتعددة الطوابق مزايا إيجابية من النواحي الإقتصادية و الصحية و الاجتماعية من توفير أجواء الراحة للمواطنين و إن وجودها يعد عنصرا أساسيا في فضاء المدينة.<sup>1</sup>

خلاصة الفصل:

تبقى مشكلة السكن من القضايا العويصة التي مازالت تؤرق الباحثين والعامّة على حد سواء على اعتبارها تشكل قضية من القضايا التي تستوجب إيجاد حلول سريعة وفعالة ومعالجتها والقضاء عليها نظرا لما تفرزه من آثار سلبية، سواء كان على مستوى المحيط الحضري أو على مستوى الفرد داخل مسكنه، على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية في مجال السكن منذ الاستقلال

من خلال سياسات سكنية وبرامج سكنية بمختلف الصيغ، وتبني السكن الجماعي كحل لهذه المعضلة على الرغم من العدد الهائل من المساكن المنجزة في هذه الفترة.

والخلاصة أنه لم تلبي الحاجات سواء من ناحية الكم أو النوع واتسمت بمايلي:

- 1-عدم وجود سياسة واضحة للإنجاز والتسيير والصيانة للمحافظة على المساكن المنجزة.
- 2-عدم التماشي مع الاحتياجات الحقيقية للفئات المعنية بالسكن ومراعاة أنماط معيشتها.
- 3-الافتقار إلى نوعية المجالات الخارجية والداخلية للمسكن.



## الفصل الثالث: الملكية المشتركة

تمهيد

أولاً: مفهوم الملكية المشتركة وخصائصها

ثانياً: تطور الملكية المشتركة.

ثالثاً: مشتملات الملكية المشتركة.

رابعاً: الالتزامات المترتبة على الانتفاع بالملكية العقارية المشتركة ومزاياها

خامساً: حقوق المالك على الأجزاء المشتركة.

سادساً: المتدخلون في الملكية المشتركة

خلاصة الفصل

**تمهيد**

يُعدّ نظام الملكية المشتركة من أهم التطورات الحاصلة في العقارات المبنية وهذا كنتيجة حتمية للإستثمارات العمومية الضخمة التي قامت بها الجزائر في مجال توفير السكن الجماعي بمختلف صيغته توازيا مع النمو السكاني المُعتبر الذي شهدته البلاد في الحقبة الأخيرة وكذلك هجرة سكان الأرياف إلى المدن لإيجاد فرص عمل، مما صاحبه نمو متسارع للحضائر السكنية وهذا ما جعل نظام الملكية المشتركة في العقارات يكتسي أهمية بالغة، وسنحاول في هذا الفصل إبراز أهم النقاط التي لها علاقة بهذا الموضوع.

**أولاً: مفهوم الملكية المشتركة وخصائصها**

في هذا العنصر سنتناول مفهوم الملكية المشتركة وبعض من خصائصها التي تميزها عن الأنظمة الأخرى باعتبارها ملكية تشمل الأشخاص والبناء في نفس الوقت.

**1- مفهوم الملكية المشتركة****-التعريف اللغوي والإصطلاحي:**

لمعرفة مدلول الملكية المشتركة لغوياً ينبغي معرفة المصدر اللغوي لكل من لفظ "الملكية" ولفظ "المشتركة"، فلفظ الملكية من مَلَكَ، يَمْلِكُ، مُلْكًا، وَمَلَكَ على القوم بمعنى إستولى عليهم وملكه الشيء بمعنى جعله ملكاً له، وقد جاء في لسان العرب لابن منظور: ملك الله تعالى وملكوته سلطانه وعظمتُهُ، وكذلك الْمَلِكُ (بفتح الميم) أو مِلْكُهُ (بجر الميم) وكثُرَ مُلْكُهُ أو مِلْكُهُ ويقال: هذا ملكٌ يدي وما لأحد في هذا ملكٌ غيري<sup>1</sup>، والمَلِكُ (بفتح الميم) والمَلِكُ (بضم الميم) والمَلِكُ (بجر الميم) يعني احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به<sup>2</sup>.

قال تعالى: ﴿ فَسُبْحَانَ الَّذِي بِيَدِهِ مَلَكُوتُ كُلِّ شَيْءٍ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ ﴾<sup>3</sup>.

أما لفظ "المشتركة"، فإن لفظ المشترك من الفعل شارك، يشارك، مشاركة، شارك فلان في علم كذا أي له نصيب منه، وروي عن النبي محمد (صلى الله عليه وسلم) أنه قال «الناس شركاء في ثلاث، الكلاً والماء والنار»<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان، ج 7، ص 180.

<sup>2</sup> - الفيروز أبادي، القاموس المحيط، دار المعلم، بيروت، لبنان، ج 3، ص 320.

<sup>3</sup> - الآية 83 من سورة يس.

<sup>4</sup> - حديث نبوي شريف، المصدر، صحيح الترغيب، الألباني، ص 966.

أما اصطلاحاً فقد:

عرف الفقهاء المُلْك بتعريفات كثيرة فمنهم من عرّفه بأنه «الاختصاص الحاجز»<sup>1</sup> أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة. وعرّفه القرافي من الملكية بأنه «تمكن الإنسان شرعاً بنفسه أو بنيابه عنه من الانتفاع بالعين ومن أخذ العوض أو تمكنه من الانتفاع خاصة»<sup>2</sup>.

وتعرف الملكية المشتركة أيضاً بأنها حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقد بين إثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون هذه الملكية شائعة أو غير شائعة، ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حصته كما يشاء على أن يحترم حقوق الآخرين<sup>3</sup>.

-التعريف القانوني:

وعرفها الفقه الفرنسي على أنها «ملكية أجزاء مُفْرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقاً ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة وحقق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم التقييم الاجباري»<sup>4</sup>.

كما تناول المشرع الجزائري الملكية المشتركة بالتعريف في نص المادة 743 من القانون المدني على أنها «الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموع العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة»<sup>5</sup>.

كما يتجاوز مفهوم الملكية المشتركة المعنى القانوني الى المعنى العمراني والذي يقصد بها:

<sup>1</sup> - البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، ص 25.

<sup>2</sup> - محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 65.

<sup>3</sup> - فتيحة شمام، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه

"علوم" في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية-تيزي وزو، 2021/2022، ص 18.

<sup>4</sup> - Henri, Léon et Jean Mazeaud, leçons de droit (Droit de propriété et ses démembrements deuxième volume, 4<sup>ème</sup> édition, Montchrestien, Paris, 1996, p 25.

<sup>5</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني،

الجريدة الرسمية، العدد 78، 1975.

تشكل الملكية المشتركة أحد المكونات الفراغية الضرورية التي يتم مراعاتها أثناء وضع التصاميم المعمارية للفضاءات السكنية الجماعية بشقيها الداخلي والخارجي، حيث تُعرّف وفقاً لهذا المنظور بكونها مساحات مشتركة معمارياً ومجالياً، وتتأثر بالعلاقة بين الإطار المبني وغير المبني، الذي قد يكون مُهيأً أو غير مُهيأ<sup>1</sup>.

أما من الناحية السوسولوجية فقد عرفها الدكتور شوقي قاسمي بأنها عقد اجتماعي يجري إبرامه بين شركاء المجال الواحد، فحواه قابلية التعايش المشترك ضمن حدود فضاء مجالي سلفاً، يكرس هذا العقد تقاسم المنافع والأعباء المترتبة على الاستغلال الجماعي لهذا الفضاء التفاعلي بمكوناته المشتركة الداخلية منها والخارجية بين عدد من الشركاء الاجتماعيين في التجمع السكني الواحد<sup>2</sup>.

ويعد هذا التعريف أقرب إلى تصورنا مما يجعله يشكل الإطار المرجعي لمفهوم الملكية المشتركة.

## 2- خصائص الملكية المشتركة:

### 2-1. الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية:

نص المادة 743 من القانون المدني على ما يلي: «الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية».

يتضح لنا من خلال هذا النص أن القانون المدني لا يعرف الملكية المشتركة إذا افترض وجود أجزاء خاصة أو أجزاء مشتركة في العقار المملوك من طرف مجموعة من الأشخاص وهذا لا يمكن تصوره إلا في العقارات المبنية دون العقارات غير المبنية ومن باب المنقولات<sup>3</sup>.

### 2-2. الملكية المشتركة في الأنظمة العقارية الجماعية:

<sup>1</sup> - سليم براقدي، مرجع سابق

<sup>2</sup> - شوقي قاسمي، صباح سليمان، مرجع سابق، ص 77.

<sup>3</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

حيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.

### 2-3. ضرورة وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة:

حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تتكون البناية من أجزاء خاصة مثل الشقق وما بداخلها مما أُعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة وكذلك إلى أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من جميع المالكين مثل الجدران الأساسية، موقف السيارات، السلالم، المصعد، سطح العمارة.

### 2-4. حقوق المالك في نظام الملكية المشتركة:

له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة، فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضها البعض<sup>1</sup>.

### 2-5. الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص:

فلا يمكن قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر 58/75، وهناك اجتهادات قضائية كثيرة أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة.

تنص المادة 747 من الأمر 58/75 على أنه «لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة» وتتص كذلك المادة 09 الفترة الثانية من المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم من المادة 747 من القانون المدني: «لا يمكن لأي شريك في الملكية أن يطلب شراء الجزء بالمزايدة».

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

ومنه لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوخ فيحضر عليهم قسمة المداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول والبساتين والأقبية وغيرها من العقارات المبنية المُعدّة للاستعمال المشترك.

### ثانياً: تطور الملكية المشتركة

إن التغيير الحاصل في مسار الملكية المشتركة لم يكن بمحض الصدفة، فما كان هذا التطور ليكون لو لم تصاحبه مساهمة تشريعية من خلال إصدار أحكام وقوانين جعلت من هذه الملكية شأنًا قابلاً للنمو والتكيف مع الظروف، لذلك سننتقل إلى تطور الملكية المشتركة على المستوى العالمي ثم في الجزائر.

#### 1- التطور العالمي للملكية المشتركة:

هذا النوع من أنواع الملكية العقارية ليس جديداً، حيث أن المؤرخين قد وجدوا بعض الآثار لدى قانون الكلدانيين وكذا الرومان<sup>1</sup> كما عرفه كثير من الشعوب الأخرى القديمة حيث ذكر في تاريخ بابل الحديث أن رجلاً من مدينة "سبار" كان يملك دار من طابقين فقام ببيع السفلى منها واستبقى لنفسه العلو<sup>2</sup> ما يدل على أن ملكية الطبقات قد ظهر منذ قديم الزمان، والراجح أن هذا النوع من الملكية كان يخضع للقواعد العامة المُطبّقة على الجوار، كونه كان يمثل الاستثناء عن الملكية الخاصة التي كانت تنسم بتجاور المباني وكذا تباعدها أي وجود الجوار الأفقي وليس العمودي الذي نراه في ملكية العلو والسفل<sup>3</sup>.

وبالتالي لا وجود لقواعد تنظم بصفة خاصة هذا النوع من الملكية سار في التطور نوعاً ما حيث وُجِدَ في معظم مناطق حوض البحر الأبيض المتوسط، وظهرت بعض القواعد العرفية التي تنظمه لاسيما أن الشيء الذي ساعد على وجود مباني عديدة التي باتت مساحتها محدودة من جهة ومن جهة أخرى فإن هذا

<sup>1</sup> -Patrice Jourdain، les biens، op. cit، p 292

<sup>2</sup> - شمس الدين عفيف، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1 2007.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ط2، دار النهضة العربية، لبنان، 2000، ص 1009-1017.

النوع من الملكية قد ساهم مساهمة فعالة في إعادة بناء المدن التي تهدمت بفعل الحرائق مثل مدينة "ران" الفرنسية بفعل الحريق المجهول الذي أصابها سنة 1720<sup>1</sup>.

ولكن بعد الحربين العالميتين، عرفت الملكية المشتركة تطورا ملحوظا بفعل التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية.

فالتأثير الاقتصادي تمثل أساسا في غلاء الأراضي المخصصة للبناء الشيء الذي ساعد في ظهور مجموعات من الناس تسعى إلى تملك الشقق بأثمان معقولة، وبالتالي ظهور ما يعرف بالشركات العقارية الهدف منها منح شقق من مباني جماعية للشركاء على سبيل الانتفاع ثم التملك بعد إتمام الأقساط التي كانوا يستفيدون منها<sup>2</sup>.

إلا أن المالك دوما يكون بعيدا عما يتعرض له المستأجر من عدم الاستقرار والمضايقات التي تمارس عليه من طرف المؤجر، بحيث أنه مقيد بالقيود التي يقرها عقد الإيجار فلا يمكنه إجراء تعديلات وتحسينات في بيت لا يملكه بالتالي فإنه ليس حرا، على عكس المالك الذي يستطيع أن يفعل في ملكه ما يشاء ولا يخضع إلا للقيود التي يقرها القانون.

ويمكن تحديد التأثيرات الاجتماعية التي ساهمت في ظهور هذا النوع من الملكية العقارية في طبيعة الإنسان فكونه اجتماعيا نجده يسعى دوماً للسكن مع الآخرين، لاسيما إذا كانت تربطه بهم علاقة قرابة.

## 2- تطور الملكية المشتركة في القانون الجزائري:

يُعدّ التشريع المرآة العاكسة لحال الملكية المشتركة عبر جميع مراحل نشوئها إذ به يمكن الاطلاع على الأشكال الأولى التي تأسست عليها هذه الملكية في القانون الجزائري وكذا طرق تسييرها.

<sup>1</sup> شمس الدين عفيف، مرجع سابق، ص 6.

<sup>2</sup> عمار دروازي، أليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية (تخصص عقاري)، جامعة باتنة، 2009، ص 7.



## 2-1 قبل صدور القانون المدني:

إثر الانتقال وعملا بالمرسوم رقم 62-157 ثم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 والخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك حيث بقيت هذه الأخيرة، تسيير وفق القوانين والأنظمة الفرنسية المُسيّنة منذ الفترة الاستعمارية لكونها لا تمس بالسيادة الوطنية.

إن صدور القانون الفرنسي المنظم للملكية العقارية المشتركة والمتمثل في القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10/07/1965 أدّى إلى إلغاء أحكام القانون الصادر في سنة 1938 والتي كانت تعمل به الجزائر سابقا، غير أن إلغاء أحكام القانون كان بسبب عدم ملائمته وكثرة الإنتقادات التي وجّهت إليه من طرف الفقه الفرنسي<sup>1</sup>.

وظهور أول تشريع جزائري يعالج الملكية المشتركة هو المرسوم 73-82 المحدد لشروط بين المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية<sup>2</sup>.

## 2-2 بعد صدور القانون المدني:

جاء أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية المشتركة سنة 1975 وكان ذلك بصدور الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الخاص بمعالجة مختلف مسائل الواقع المعاش ومن بينها الملكية المشتركة، إذ خصّ هذه الأخيرة بعدد من المواد التي تناولت عدة جوانب منها، وتضمن الأحكام العامة للملكية المشتركة من المادة 743 إلى المادة 750 مكرّر، جاء فيها تعريف الملكية المشتركة وخصائصها ومن المادة 750 إلى المادة 756 مكرّر جاء فيها الحقوق والواجبات التي تقع على عاتق الملاك والشاغلين، من المادة 756 مكرّر إلى غاية المادة 772 حدد طرق تسيير وإدارة الملكية المشتركة<sup>3</sup>.

وهذه النصوص تعتبر قواعد أمرة من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها رغم أنها استثنائية حيث لا تنطبق إلا على نوع معين من المباني (المادة 743 مدني)<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 58/75 مرجع سابق.

<sup>2</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة 05 من المرسوم 73-82، 1973.

<sup>3</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المواد من 743 إلى 772 من الأمر 75-58 مرجع سابق.

<sup>4</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 743 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

كما صدرت مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية تناولت تنظيم الملكية المشتركة جاءت لاحقة للقانون المدني، كان من ضمنها المرسوم رقم 76-146 والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء<sup>1</sup> ثم تم إلغائه بالمرسوم رقم 83-666 الذي نظم الملكية المشتركة في إطار ما نص عليه القانون المدني الجزائري.

### ثالثا: مشتملات الملكية المشتركة

تتكون مشتملات الملكية العقارية المشتركة من أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة، ومن خلال دراستنا للمرسوم الذي يحدد نموذج نظام الملكية العقارية المشتركة وأيضاً من خلال تحديد مفهومه ومختلف المراحل التاريخية التي مرت بها، نستخلص أنه يحتوي على أجزاء خاصة لكل مالك وأجزاء مشتركة بين كل الملاك.

فالأجزاء الخاصة ملك فردي، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك شائع، فبالتالي لا بد من معرفتها من خلال التطرق إلى الأجزاء الخاصة (الفرع الأول) ثم الأجزاء المشتركة (الفرع الثاني) ومشتملات الأجزاء المشتركة (الفرع الثالث).

#### 1- الأجزاء الخاصة:

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة في القانون المدني بموجب نص المادة 744 والواردة على سبيل المثال وليس الحصر كما تم ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

وتُعرّف الأجزاء الخاصة بحسب المادة 744 من ق. م. ج «تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص».

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم رقم 76-146، 1976.

وتنص المادة 02 من المرسوم 666/83 السالف الذكر على أنّ «الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية له دون غيره أي المحلات تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة لها»، وهو نفس التعريف الذي جاء به المشرع في المرسوم التنفيذي 99/14 السابق الذكر.

فمن خلال هاتين المادتين فإن الأجزاء الخاصة أي الطبقات والشقق ولكل طبقة أو شقة مالك يستقل بها<sup>1</sup> أو تلك التي تتمثل في جميع الأجزاء التي جُعِلت للاستعمال الخاص للمالك الشريك.

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة في نص المادة 09 من المرسوم 666/83 كما حددها في الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم 99/14 السابق، وهي نفسها الواردة في نص المادة 744 الفقرة الثانية من ق. م. ج، وقد حددها على سبيل المثال لا الحصر وهي:

#### «تعد أجزاء خاصة:<sup>2</sup>

- كل تلبيط الأرض والأرضية والتغطية.
- الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء.
- الحواجز الداخلية وأبوابها.
- أبواب السطوح والنوافذ والأبواب النافذة ومغالق الشبابيك والمصاعد.
- قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات.
- الطلاء الداخلي للحيطان والحواجز مهما كانت.
- الأنابيب الداخلية ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصل بها.
- إطار وأعلى المداخن والخزائن والخزائن المموهة.
- الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض.
- أدوات وتجهيز المطبخ.
- الأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص».

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 744، من الأمر 75-58، 1975 مرجع سابق.

## 2-الأجزاء المشتركة:

تنص المادة 745 الفقرة الأولى ق. م. ج: «تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو لكبر عدد منهم».

كما تنص المادة 05 من المرسوم 666/83 السابق الذكر على أن «الأجزاء المشتركة هي التي تكون مملوكة على الشيوع لمجموعة من المالكين الشركاء وكل منهم بنسبة النصيب المتعلق بكل حصة والتي تكون مخصصة لاستعمال أو انتفاع جميع المالكين الشركاء أو عدة شركاء منهم وأن الأجزاء المشتركة تكون حسب كل حالة موزعة على ثلاثة أصناف» وهو نفس المفهوم الذي جاء به المشرع في المرسوم 99/14 السابق الذكر.

فمن خلال هاتين المادتين فإن الأجزاء المشتركة هي تلك الأجزاء التي لا يحق للمالك أن ينفرد بالتصرف بها، فهي معدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وقد قام المشرع الجزائري بتقسيم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف وقت استعمالها من طرف المالكين الشركاء.

## 3-أصناف الأجزاء المشتركة:

أ-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:<sup>1</sup>

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة للاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يلي:

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لا سيما القطعات الأرضية المستعملة كحضيرة أو حديقة.
- الساحات وطرق المرور.

<sup>1</sup>- جاب الخير سعدي، سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017/2018، ص 24.

- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
  - مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها.
  - وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات.
  - الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.
  - ب- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:
- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل:
- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (الشقائق والعارضات والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.
  - زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابيز والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.
  - المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
  - جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة<sup>1</sup>.
  - المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق والسرديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ.
  - القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، المرجع السابق، ص 25-26.

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم.
- سراديب هذه القنوات المبنية.

### ج-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات<sup>1</sup>.

### رابعا: الالتزامات المترتبة على الانتفاع بالملكية العقارية المشتركة ومزاياها

يتحمل المالك في الملكية الجماعية أعباء وتكاليف الصيانة الخاصة بملكيته الخاصة، أما فيما يخص أعباء الأجزاء المشتركة فهي تقع على عاتق كل الشركاء بصفة متساوية أو متفاوتة حسب ما أقره التنظيم المعمول به<sup>2</sup>.

ميز المشرع في القانون المدني الجزائري بين نوعين من التكاليف أو الأعباء "أعباء من النوع الأول وأعباء من النوع الثاني".

### 1-الالتزامات: وتتفرع إلى الأصناف التالية:

#### أ-أعباء الصنف الأول:

هي خاصة بمبالغ مخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، على أن يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة وتشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- لقد نص المشرع في المادة 03 من المرسوم 146/76 على ذلك وحصرها باستعماله كلمة فقط بينما في المادة المذكورة نجد أن المشرع وكأنه لم يرد حصر الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الثالث حيث استعمل كلمة خاصة مما قد يوحي بوجود أجزاء مشتركة أخرى.

<sup>2</sup>- عمار دروازي، مرجع سابق، ص 49.

<sup>3</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 47 فقرة 1 من المرسوم رقم 83-666، مرجع سابق.

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير وإدارة النيابة.
  - دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة.
  - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام وأقفاسهم وسطوحها.
  - مصاريف صيانة المصاعد والقوة المحركة لها ونفقات صيانتها وكذا نفقات صيانة وإصلاح الإنارة المتعلقة بالأجزاء المشتركة.
  - دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.
- ب- أعباء الصنف الثاني:**

يتحمل هذا الصنف من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم وتشمل:

- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة<sup>1</sup> مُستثنية من ذلك الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات.
- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.
- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابيز وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة.
- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفاية النباية.
- نفقات الطلاء.
- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة.
- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها.
- نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد وتوابعها.
- استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

## 2- مزايا الملكية المشتركة

أ- **انخفاض كلفة السكن:** حيث أنه في مساحة صغيرة أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكان بالإضافة لذلك فإنه لا سيما في

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 99/14، مرجع سابق.

المدن الضيقة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون إنقاص من الأراضي الزراعية<sup>1</sup>.

#### ب - مدة البناء:

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

#### ج - وفرة الفضاءات الخارجية:

حيث تتوفر البنايات الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة على فضاءات خارجية متكونة من مساحات خضراء ومساحات للعب والترفيه، والتي تعتبر مُتنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي الراحة النفسية، ولكن هذه المَزِيَّةُ قد تنتقل على عيب إذا لم تتوفر الثقافة التي تلعب دورا كبيرا للحفاظ على هذه المساحات<sup>2</sup>.

### خامسا: حقوق المالك على الأجزاء المشتركة

للشريك حق في استعمال الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة لها، ولا يسبب عرقلة استعمال باقي الشركاء لها.

#### 1 - استعمال الأجزاء المشتركة:

لقد نصت المادة 749 من القانون المدني على حق انتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة حيث نصت على: «لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء التابعة لحصته كما له أن يستعمل وبحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار»<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - Patrice Jourdain، les biens، op. cit، p 292.

<sup>2</sup> - عمار دروازي، مرجع سابق، ص 8.

<sup>3</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 749 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.



فالمالك الشريك له أن يستعمل حق الانتفاع اتجاه المحلات التي يملكها، وإن يستعملها لما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء الآخرين.

كما أنها لا يجوز أن يدخل أي تغيير على الأجزاء المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك<sup>1</sup>.

## 2- استغلال الأجزاء المشتركة:

لا يمكن للمالك الشريك أو مجموعة من الملاك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها فلا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك... إلخ، أما بالنسبة للاستغلال الجماعي باتفاق جميع الشركاء فهو جائز ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك الشركاء مثلا إيجار الحصص المشتركة بكرائها للغير أو تأجير سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب واجهة إخبارية<sup>2</sup>.

## 3- حق التصرف في الأجزاء المشتركة:

هو حق مخول للجمعية العامة بإجماع أصوات أعضائها على التصرف في الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها.

## سادسا: المتدخلون في الملكية المشتركة

تتحدّد علاقات الجوار داخل النظام المعيشي للملكية المشتركة، وهذه العلاقات تكون بين المالكين ببعضهم أو أحدهم مع الجمعية أو علاقة الجمعية مع المتصرف أي على حدا تحديد مسؤولية كل طرف في ذلك.

### 1/ المالك الشريك:

تنص المادة 10 من المرسوم 666/833 على أن: «كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الانتفاع والأخطاء أو حالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب التي قد

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 99/14، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بلقاسم بلماضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الجزائري، كلية الحقوق سعد دحلب، البلدة، 2000-2001، ص 48.

يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة».

فنستنتج من هذه المادة أن المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به يؤدي إلى وقوع اضطرابات في الانتفاع للآخرين وهو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها فيترتب عنها ضرر بالآخرين، مما يلزمه التعويض.

كما هو مسؤول عن أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

ومن خلال المادة 11 من نفس المرسوم ففي حالة قيامه بتعديل جزئه الخاص فهو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من حالات إنسياج أو تدهور في البناية<sup>1</sup> كما هو أيضا مسؤول عن الحريق الذي انطلق من شقته ليشغل الشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين. إذ أثبت حصول خطأ منه أو من أحد الأشخاص العاملين في خدمته<sup>2</sup>.

## 2/ الجمعية العامة:

الجمعية العامة هي هيئة تتشكل من الملاك الشركاء أو الشاغلين ضمن العقار المبني للإشراك<sup>3</sup> ذات شخصية مدنية ولها ذمة مالية مستقلة وأهلية للتقاضي طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>. وهي تمثل تجمع أفراد لتحقيق أهداف خاصة وعامة وهو تجاور تنظيمي بالدرجة الأولى<sup>5</sup> ويمثل الجمعية المتصرف أمام القضاء حتى في مخاصمته الملاك الشركاء إذا اقتضى الأمر ذلك، تتبلور داخل الجمعية العامة

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم رقم 1983 666/83 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>2</sup> - نعيم مغيب: الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، د ط، لبنان، د س، ص 173.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1026.

<sup>4</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 756 مكرر فقرة 2 من الأمر 75-58، سابق.

<sup>5</sup> - محمد البكوري، "الجمعية وتمييزها عن التنظيمات المشابهة"، في مجلة القانون والأعمال، العدد 5، جامعة الحسن الأول، المغرب، ماي 2016، ص 123.

الإرادة الجماعية والتي تتجسد في صورة قرار مشترك<sup>1</sup>، وهي وسيلة يتعين على الملاك الشركاء أن يستغلوها من أجل المساهمة في تنظيم الحياة الجماعية في إطار الملكية المشتركة للعقار ولتحقيق ذلك لا بد من المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة القرارات المتخذة والتصويت عليها<sup>2</sup>.

ويجتمع أعضاء الجمعية في جلسات دورية وجوبية على الأقل مرة واحدة خلال الثلاثة أشهر الأولى من كل سنة حتى يقرّوا السبيل والمخطط المنتهج لإدارة العقار المشترك، ولكي تؤدي الجمعية العامة مهامها على أكمل وجه وتحقيق الأهداف المرجوة من تكوينها لا بد لها من تسيير محكم يُمكنها من انجاز ذلك بشكل جيد.

### 3/ المتصرف:

انطلاقاً من نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدّد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يمكن تعريف المتصرف بأنه ذلك الشخص الطبيعي القائم بإدارة مصالح العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، والسهر على تنفيذ القرارات المرتبطة به والصادرة عن جمعية الملاك الشركاء وذلك عن طريق وكالة ممنوحة له في هذا الشأن، ويتم تعيينه بناءً على مصادقة أغلبية ثلثي  $\frac{2}{3}$  الأعضاء الملاك الشركاء الحاضرين ويتم تعيينه واختياره من بين الأشخاص الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات<sup>3</sup>.

ويعرّف كذلك بأنه الوكيل التنفيذي للجمعية العامة وبذلك يمثلها أمام القضاء وفي كل أعمال الحياة المدنية وينفذ القرارات التي تصدر عن الجمعية العامة ويدير العقار المعدّ للاشتراك، ويتعرض للمساءلة المدنية أو الجنائية، كما يجوز إنهاء وظيفته نتيجة وقائع معينة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق في قانون المغربي، "دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري"، في المجلة المغربية للقانون المقارن، العدد 01، كلية الحقوق بمراكش، المغرب، 1983.

<sup>2</sup> - زين محمود علي الزين: «الوضع القانوني لقرارات جمعية ملاك الشقق، قانون الشقق والطوابق الأردني»، في مِجلة جامعة الملك سعود، المجلد 24، كلية الحقوق والعلوم السياسية (1) بالرياض، المملكة العربية السعودية، 2012، ص 01-35.

<sup>3</sup> - انظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24-25.

<sup>4</sup> - Constantain Michalopoulos، vivreen copropriété «droits et obligation»، DPE édition، France, 2008.

خلاصة الفصل:

تعد الملكية المشتركة في العقارات المبينة نتيجة حتمية ساعد على ظهورها انتشار السكن الجماعي حيث يتقاسم الساكنة فيها مساحات مبنية وغير مبنية.

لقد وضعت مؤسسات الدولة قوانين ومراسيم تهدف من خلالها الى تحديد أدق لماهية الأجزاء المشتركة وكذا تحديد الطبيعة القانونية لهذه الملكية والأجهزة التي تقوم بإدارة وتسيير هذه الأجزاء وتحديد دورها من أجل تفادي العراقيل التي تؤثر على نمط المعيشة داخل التجمعات السكانية، ولكن في الحقيقة هذه التشريعات لم تسر بين السكان ولم تستطع مؤسسات الدولة على تطبيقها وهو ما خلق العديد من المشاكل وأثر على صورة وجمالية وبنية الأجزاء المشتركة وطرق استغلالها ناهيك عن عدم تحلي السكان بثقافة تسيير وصيانة وحماية هذه الأجزاء المشتركة وهو ما خلق فوضى كبيرة وغذى أسباب النزاع بينهم.

## الفصل الرابع

عرض وتحليل بيانات التساؤل الفرعي الأول للدراسة ومناقشتها

-تمهيد

- عرض وتحليل بيانات التساؤل الفرعي الأول للدراسة

- النتائج الجزئية للتساؤل الفرعي الأول للدراسة

**تمهيد:**

من خلال دراستنا الميدانية في حي 18 فيفري (100 مسكن اجتماعي طولقة) سنتعرض في هذا الفصل إلى كل التفاصيل المتعلقة بالتساؤل الفرعي الأول، وذلك من خلال تفريغ كل إجابات المبحوثين المحددة في أسئلة الاستمارة، والمأخوذة من أفراد عينة البحث، حيث سنقوم خلالها بقراءة المعطيات والبيانات ثم تفسيرها وتحليلها وذلك للتوصل إلى أهم النتائج الخاصة بالتساؤل الفرعي الأول.

التساؤل الفرعي الأول: هل ينجم النزاع بين الساكنة كنتاج لعملية التهرب من المشاركة

في صيانة الاملاك المشتركة

الجدول رقم 06: عملية التنظيف داخل العمارة

النسبة	التكرار		الاحتمال
56.25%	45		نعم
3.75%	3	كل السكان	
52.5%	42	بعض السكان	
0	0	لا أحد	
43.75%	35		لا
100 %	80		المجموع

تظهر لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم 6 والتمثيل البياني رقم 6 والخاص بعملية التنظيف داخل العمارة حيث تم رصد أكبر نسبة ب (نعم) وهي 56,25% في مقابل 43,5% ب (لا) -وجاءت الإجابات بنعم مقسمة إلى بعض السكان الذين يقومون بتنظيف العمارة داخليا بنسبة 52,5%، وكل السكان ب: 3,75%، بينها احتمال لأحد لن تسجل فيه أي نسبة وهذا ما يفسر :

-غياب المبادرة الجماعية في عملية التنظيف الداخلي للعمارة وإن وجدت فهي من طرف بعض السكان وعلى فترات زمنية.

-عدم اهتمام بعض الساكنة بتنظيف الجزء المشترك في العمارة ويعتبر أن ذلك لايعنيه فهو يهتم بتنظيف الملك الخاص به فقط وهو شقته.

-غياب مفاهيم التأزر والمشاركة والتعاون في الأحياء السكنية الجماعية في المدن وهي سمة التحضر في المدن.

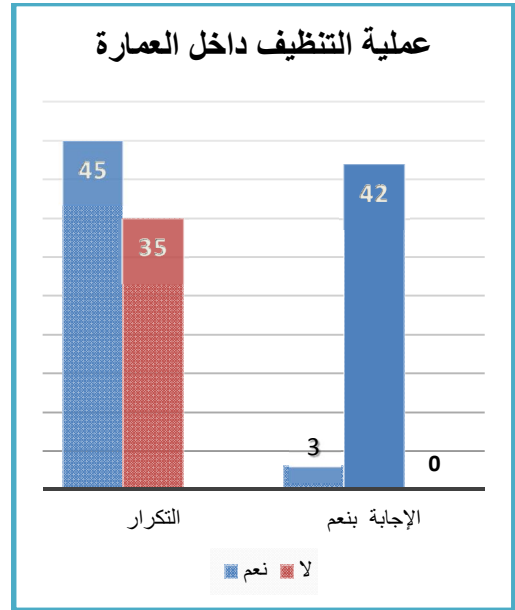
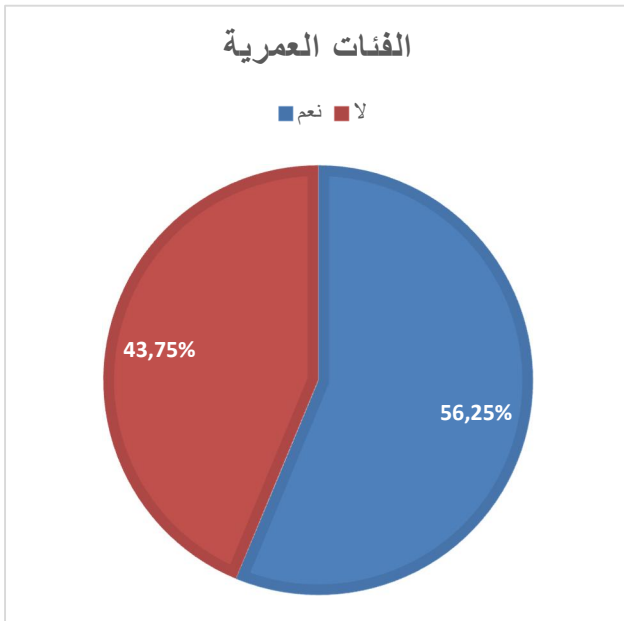
-اللاتجانس والفرديانية وكل هذا بطبيعة الحال سوف يخلف تراكم للقاذورات والأوساخ داخل العمارة وهو ماتوضحه الصورة وهو ما يسبب في انتشار بعض الأمراض الخطيرة.



مصدر الصورة: مجموعة البحث

وفي مقابلة مع مسؤول ديوان الترقية والتسيير العقاري (OpGI) طولقة، وقال نحن نتدخل في أمرها أما النظافة فهي مسؤولية السكان والبلدية، أما مسؤول البلدية فيصرح أن مسؤوليتنا في النظافة تكون خارج العمارة فقط، فالنظافة الداخلية من مسؤولية الساكنة.

كل هذه الأمور بدون شك تولد نزاعات بين الساكنة، مادام كل واحد يتملص من المسؤولية.



التمثيل البياني رقم 06: عملية التنظيف داخل العمارة



## الجدول رقم 07: يمثل حالة السلالم

النسبة	التكرار	الاحتمال
18,75%	15	جيدة
43,75%	35	مقبولة
37,5%	30	سيئة
100 %	80	المجموع

والتمثيل البياني رقم 7 والخاصة بالحالة التي هي عليها السلالم حيث قسمت الاحتمالات الى: جيدة، مقبولة، سيئة، بنسبة 37,5%، أما بنسبة حالة السلالم جيدة هي الأضعف وتبلغ 18,75%، وهذا يدل على:

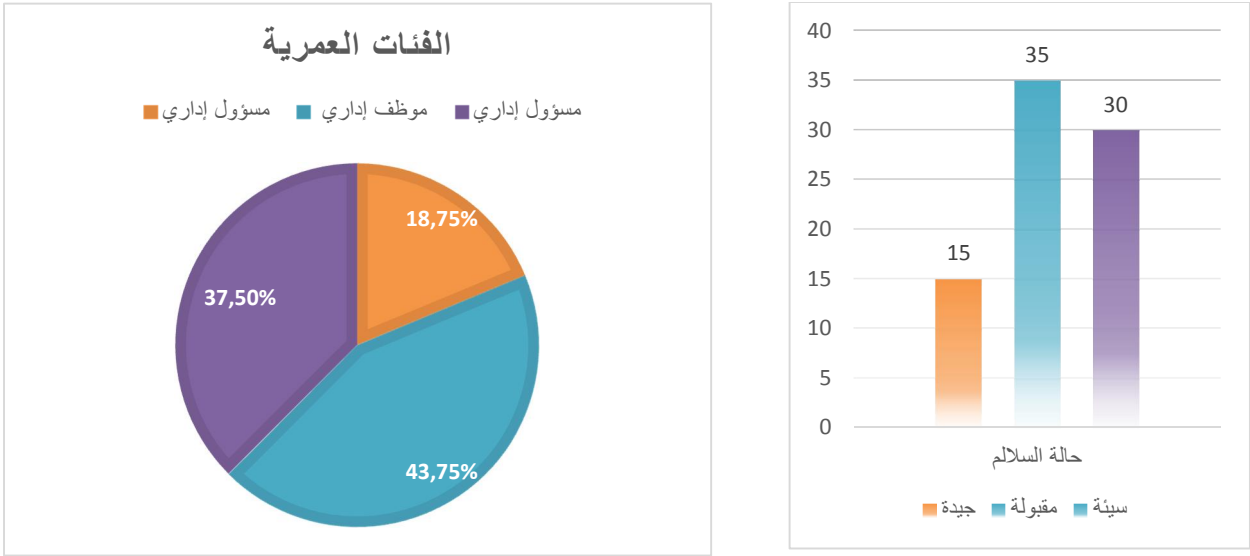
تحول السلالم إلى فضاء لعب للأطفال لقربهم من شققهم [استعمالها كمزالج] وكذلك لكونه معبر لجميع السكان صعودا ونزولا، واستعمال قفص السلم لنشر الغسيل في بعض الاحيان، كل هذا ساهم في اهترائه وتهالكه وظهور شقوق وتصدعات فيه، والصورة خير دليل على ذلك.



مصدر الصورة: مجموعة البحث

\_ فغياب الصيانة الدورية لهذه الأجزاء المشتركة وذهنية بعض الساكنة حسب أحد المبحوثين أن السلام ليس ملك له وأن حدوده تنتهي عند باب مسكنه، وهو ما تؤكد الدراسة السابقة للطالب داني هشام والمعنونة بـ "ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية" جامعة مستغانم.

\_ وحسب مسؤول ديوان الترقية والتسيير العقارية وحين اجرائنا لمقابلة معه صرح أن عملية الصيانة تأخذ وقتا طويلا: منها توفر مبلغ الانجاز والمتابعة وهكذا، وهذا طبعا مايؤخر صيانة السلام خاصة ويصبح مدعاة للنزاع والتشاجر والقطيعة بين الساكنة.



التمثيل البياني رقم 07: يمثل حالة السلام

الجدول رقم 08: يمثل عملية القيام بطلاء العمارة

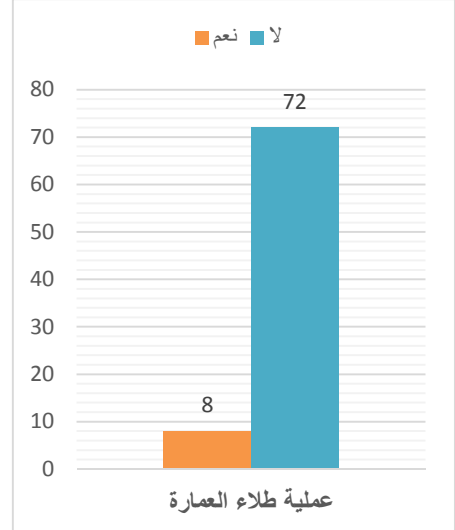
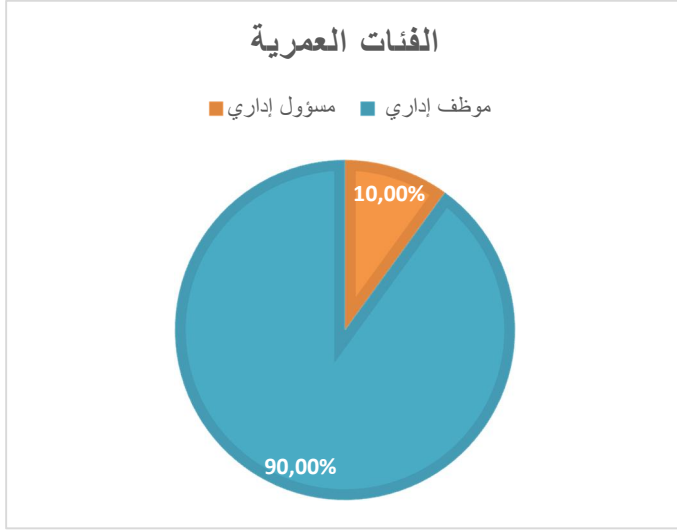
النسبة	التكرار		الاحتمال
10%	8		نعم
1.25%	1	شخصي	
8.75	7	مشاركة	
/	/	أخرى	
90%	72		لا
100 %	80		المجموع

والتمثيل البياني رقم 08 والخاصة بعملية القيام بطلاء العمارة أن نسبة المبحوثين الذين أجابو ب: لا تبلغ 90% وهي أكبر نسبة. ونسبة المبحوثين الذين اجابو ب نعم تبلغ 10% والذين اجابو بنعم أن المساهمة بالمشاركة في عملية الطلاء هي أعلى نسبة ب 8,75% وان المساهمة الشخصية ضعيفة تماما وتبلغ 1,25% وهذا يدل على :

\_ لا توجد أي بوادر تقريبا لطلاء العمارة في محدودة تماما، وهذا اعتقادا من المبحوثين أن الجزء الخارجي غير معني به، وكذلك أغلب الساكنة من الدخل المتوسط أو المحدود وهو يحد من مساهمته في عملية الطلاء، وعند اتصالنا بالبلدية قال أحد المسؤولين: هذه السكنات هي من أملاك OPGI ولاشأن لنا بطلاء واجهات العمارة، في مقابل ذلك أكد مسؤول من OPGI أن عملية الطلاء تتم حسب الاولوية والارصدة المالية المتاحة، وهو طبعا ما يفسد المظهر الجمالي للعمارات كما تبينه الصورة.



مصدر الصورتين: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 08: يمثل عملية القيام بطلاء العمارة

الجدول رقم 09: يمثل المشاكل على مستوى الصرف الصحي

النسبة	التكرار	الاحتمال
67,5%	54	نعم
32,5%	26	لا
100 %	80	المجموع

التمثيل البياني رقم 09 والخاص بوجود مشاكل على مستوى شبكة الصرف الصحي، قد قسمت على احتمالين الاحتمال الأكبر ب نعم وتم رصد نسبة 67,5% ونسبة الاحتمال ب لا هي الأقل ب 32,5% وهذا يدل على :

وجود مشاكل على مستوى قنوات الصرف الصحي نتيجة قدم الحي وانسداد الانابيب وهذا ملاحظناه عند اجرائنا للدراسة الاستطلاعية بالحي، وعند مقابلة بعض السكان صرحوا بأن الشبكة قديمة وتنتظر التجديد، أما عند اتصالنا بالسيد رئيس المجلس الشعبي البلدي اكد أن المشروع مسجل ينتظر المفاوض لانطلاق في تجديد الشبكة، ولكن في انتظار حل لهذا المشكل تتواصل معاناة سكان الحي على مدار سنوات طويلة حسب احد المبحوثين وهو مايؤدي غالبا انتشار الروائح الكريهة، والحشرات الضارة إلى جانب تسرب المياه القذرة إلى مداخل العمل وهذا ما يؤرق حياتهم ويجعلهم عرضة للاصابة بأمراض خطيرة والصورة توضح ذلك .

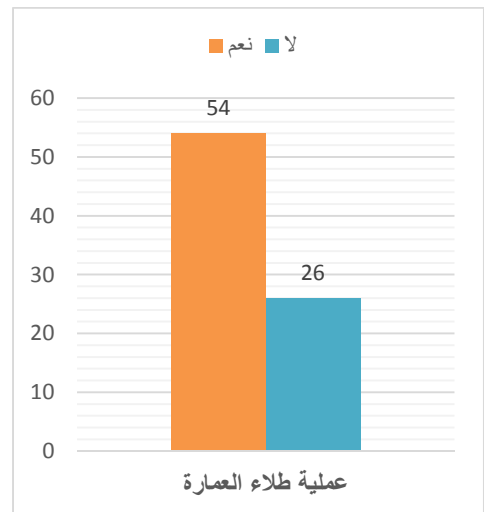
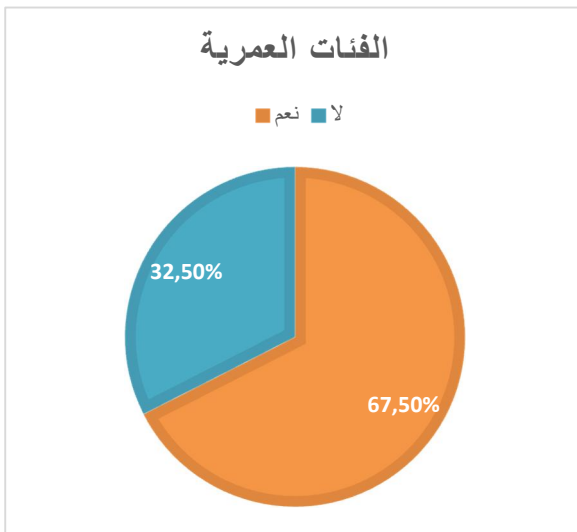
كما أن التسريب إذا حدث أرضاً (أسفل المنشأة) قد يؤدي إلى تهالكها بمرور الوقت وهشاشة أساساتها .

كما أن لا مبالاة الساكنة أثناء استخداماتهم اليومية وكثرتها ورمي الأشياء الصلبة داخل مواسير الصرف وانباب المياه وترسب الكلس يتطلب تنظيفاً دورياً ومتابعة مستمرة لعملية صيانة هذه البالوعات والمواسير هذه الثقافة التي تفتقدها (الصيانة الدورية)



مصدر الصورة: مجموعة البحث

تساعد في تفاقم الوضع، وتسبب في نزاعات حتمية بين الساكنة.



التمثيل البياني رقم 09: يمثل المشاكل على مستوى الصرف الصحي

الجدول رقم 10: يمثل المشاكل على مستوى شبكة المياه

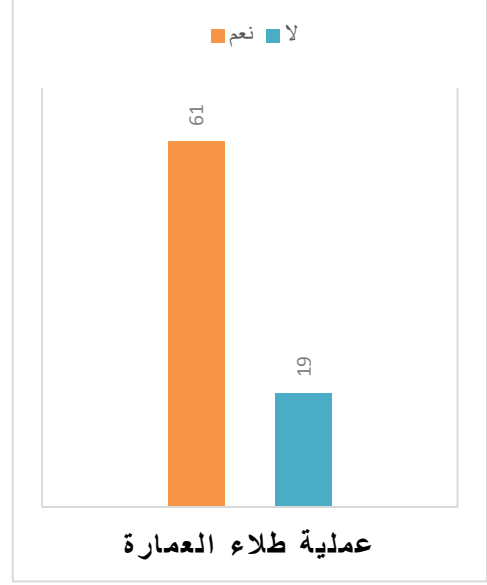
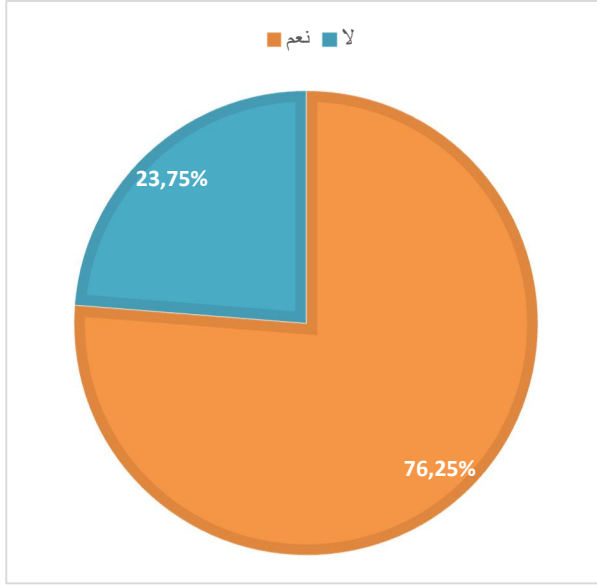
النسبة	التكرار	الاحتمال
76.25%	61	نعم
23.75%	19	لا
100 %	80	المجموع

التمثيل البياني رقم 10 والخاص ب: وجود مشاكل على مستوى شبكة المياه قد قسمت إلى احتمالين: الإجابات بنعم وتمثل أعلى نسبة ب 76,25% والنسبة الأقل ب لا وتمثل 23,75% من إجابات المبحوثين وهذا ما يدل على:

\_ تدهور شبكة المياه الصالحة للشرب، حيث باتت التسريبات مظهرا مؤرقا لقاطنة الحي، ساهم في تدهور وضعية الطرقات بالإضافة إلى حرمان المواطنين والساكنة من هذه المادة الحيوية لفترات طويلة، بدون الحديث عن تبذير الماء، وحسب احد المبحوثين فإن قدم الشبكات أو النوعية التي تم استخدامها في مد قنوات المياه الصالحة للشرب، لم تعد صالحة بسبب قوة الضغط الموجودة في هذه الشبكة وحدث انفجارات داخلها مما تسبب في تسريبها وبالتالي تحول بهو العمارة والارصفة الخارجية إلى برك ماء، تنتشر فيها روائح كريهة ومجلبة للحشرات الضارة، كما أن استحواذ سكان الطابق الأرضي على المياه حرم باقي سكان العمارة من الاستفادة من هذه المادة المهمة، وهو احد عوامل نشوب النزاعات، بين ساكني العمارة، وأصبح معظمهم يقتني صهاريج خاصة للتزود بالمياه، وهو الأمر الذي يتقل كاهلهم. والصورة الآتية توضح تسريبات الماء في السكن الجماعي.



مصدر الصورة: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 10: يمثل المشاكل على مستوى شبكة المياه

الجدول رقم 11: يمثل احتمالية وجود الانارة داخل العمارة

النسبة	التكرار	الاحتمال
41.25%	33	نعم
58.75%	47	لا
100 %	80	المجموع

التمثيل البياني رقم (11) والخاص باحتمالية وجود انارة داخل العمارة أن اجابات المبحوثين قد قسمت إلى احتمالين: الإحتمال الأكبر ب: لا والذي يدل على عدم وجود انارة في العمارة وتبلغ نسبته 58,75% والاحتمال الأقل ب: نعم يعني وجود اضاءة داخل العمارة بنسبة 41,25% وهذا يدل على:

-تردي شبكة الإنارة الداخلية للعمارة بسبب تمزق الكوابل وعدم تجديدها وحسب أحد المستجوبين فإن العمارات في الحي تعاني نقصا فادحا في الإنارة بسبب عدم وضع مصابيح أمام الشقق باعتبارها ملكية مشتركة وان كانت موجودة فهي غير صالحة للإستعمال أو تعرضها للسرقة. وهو ما يحتم على المواطنين استعمال ضوء الهاتف النقال أثناء صعودهم أو نزولهم من وإلى شققهم.

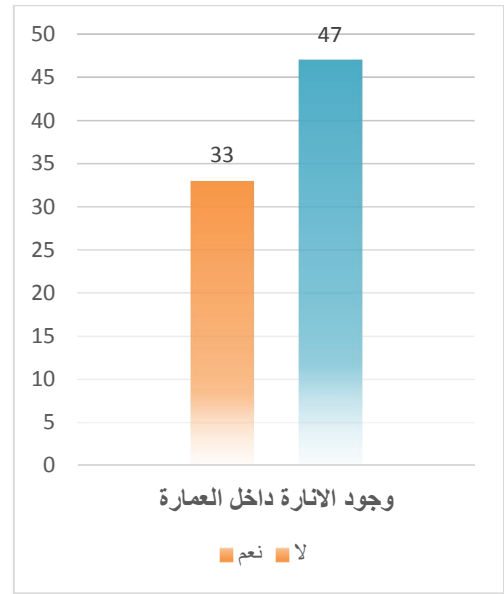
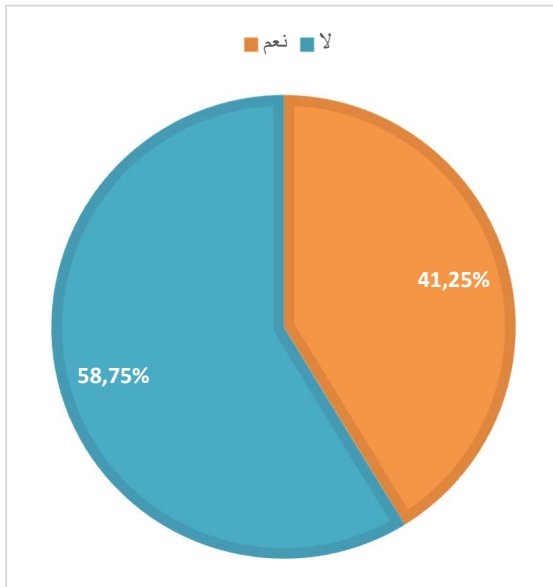
-وحسب مستجوب آخر فإن غياب الإنارة العمومية بحيهم أرق يومياتهم في ظل الظلام الدامس الذي يخيم على حيهم.

-رغم النداءات المتكررة للمسؤولين من أجل التدخل.

- هذا الوضع المزري بحيمهم شجع على انتشار اللصوص والمجرمين الذين كثيرا ما قاموا باعتداءات ضد الساكنة، وكذلك إتاحة الفرصة لهم في جنح الظلام بتعاطي المخدرات والمتاجرة بها، بدون ما ننسى المشاجرات والكلام غير اللائق الذي يتبع ذلك. والصورة أدناه توضح معاناة الحي من غياب الإنارة ليلا.



مصدر الصورة: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 11: يمثل احتمالية وجود الانارة داخل العمارة



## الجدول رقم 12: يمثل حالة باب العمارة في الليل

الاحتمال	التكرار	النسبة
مفتوح	56	70%
مغلق	24	30%
المجموع	80	100 %

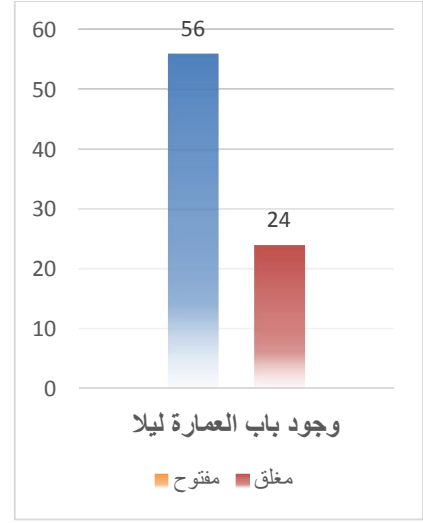
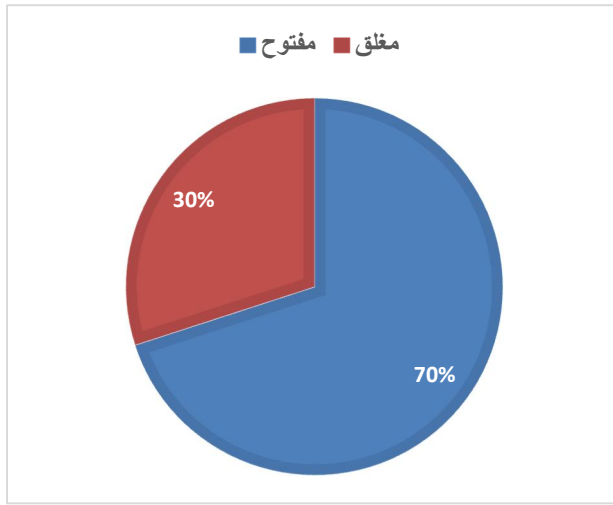
توضع الاجابة النتائج في الجدول رقم (12) والتمثيل البياني رقم (12) والخاص ب: الحالة التي هي عليها باب العمارة، وقد قسمت اجابات المبحوثين إلى إحتمالين: رصدت الإجابة بنعم أكبر نسبة ب 70% ولا بنسبة 30% وهذه النتائج تدل على:

\_عدم وجود أقفال لباب العمارة وتهاون السكان في تصليحها تهالك باب العمارة بسبب الاستعمال المفرط له وكذلك تقادمه وتعرضه للصدأ وتعرضه للصدأ باعتباره المدخل الرئيسي للعمارة التي تضم على الأقل 8 أسر. واستغلال الأطفال له كفضاء للعب كرة القدم وهذا ما لاحظناه أثناء دراستنا الإستطلاعية، بل وجدنا أن أحد أبواب العمارات منزوع تماما (غير موجود) وهذا ما توضحه الصورة في هذا السياق، طبعا كل هذا التهاون وعدم صيانة هذا الجزء من الملكية المشتركة من شأنه أن يوجب النزاع بين الساكنة و تركه مفتوحا ليلا يساهم في دخول غرباء إلى العمارة وما ينجر عنه من مشاكل وكذلك تصبح العمارة مكان يأوي الكلاب الضالة والقطط وما تخلفه من فضلات في أرجاء العمارة وهو ما يكون سببا رئيسيا في انتشار الروائح الكريهة وانتقال أمراض خطيرة.



مصدر الصورة: مجموعة البحث

فتخلى الساكنة على صيانة باب العمارة يولد نزاعات داخلها ويعكر صفو المعيشة بينهم.



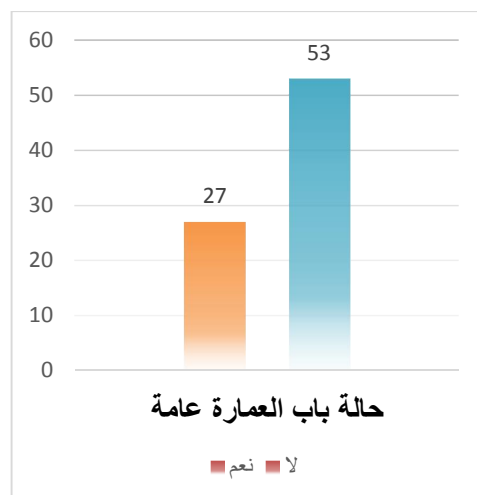
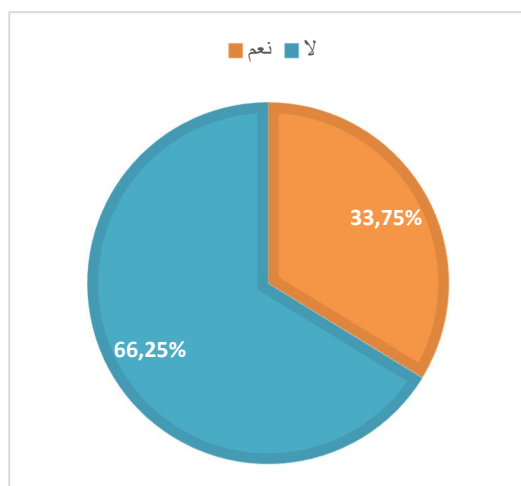
التمثيل البياني رقم 12: يمثل حالة باب العمارة في الليل

الجدول رقم 13: يمثل حالة باب العمارة عامة

النسبة	التكرار	الاحتمال
33,75%	27	نعم
66,25%	53	لا
100%	80	المجموع

توضح النتائج في الجدول رقم (13) والتمثيل البياني رقم 13 والخاص ب الحالة التي هي عليها باب العمارة، وقد قسمت إجابات المبحوثين إلى إجابات ب لا ورصدت نسبة 66,25 % واجابات ب (نعم) بنسبة 33,75% وهذا ما يؤكد أنه

غياب الصيانة الدورية في العمارة وهذا ما تؤكد اتصالاتنا بالساكنة في بتقنية المقابلة على أن الأمر لا يهمهم ولا يعينهم ما دام أنه مؤمن مدخل شقته بباب أمني حديدي ثاني وهو ما يعني غياب المشاركة الفعالة بين الساكنة في تنظيم وصيانة هياكل العمارة وأجزائها المشتركة - هذا ما تؤكد دراسة الأستاذ الباحث داني هشام وعند الاتصال به OPGi قيل لنا أن عملية الصيانة تجرى وفقاً لبرنامج مضبوطة.



التمثيل البياني رقم 13: يمثل حالة باب العمارة عامة

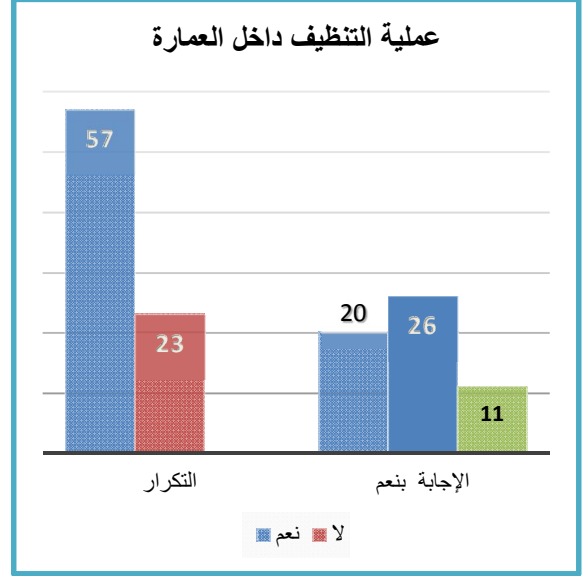
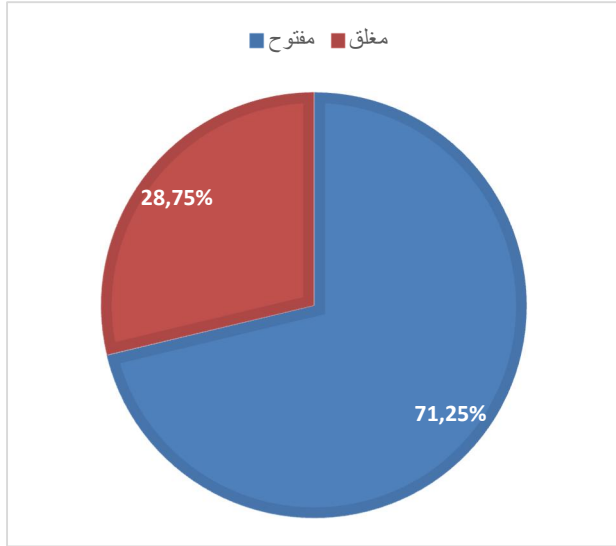
الجدول رقم 14: يمثل تأثير تفاصيل صيانة الأجزاء المشتركة الداخلية للعمارة على العلاقات بين الجيران

النسبة	التكرار		الاحتمال
71.25%	57		نعم
25%	20	قطيعة	
32.5%	26	شجار دائم	
13.75%	11	شكاوي وعدالة	
28.75%	23		لا
100 %	80		المجموع

توضح النتائج في الجدول رقم 14 والتمثيل البياني رقم 14 والخاص بالتأثير الذي تسببه بعض الأجزاء المشتركة الداخلية في العمارة في العلاقات بين الجيران والتي بلغت نسبة الإجابة نعم من المبحوثين بـ 71.25% ونسبة الإجابة ب لا كانت قليلة بـ 28,75% - حيث كان الشجار الدائم بين السكان بنسبة أكبر في الإجابة بنعم حول وجود تأثير تفاصيل صيانة الأجزاء المشتركة الداخلية للعمارة تم حدوث قطيعة بينهم بنسبة 25% ووجود شكاوي وعدالة بين الساكنة بنسبة 13,75% تدل على:

- إن إهمال الصيانة في الأجزاء المشتركة للعمارة مثل: تصليح شبكة الصرف الصحي واصلاح قنوات المياه وعدم المحافظة على السلام وسوء استعمال قفصها بالإضافة الى ضعف شبكة الإنارة وتخريبها وتصدأ باب

العمارة وتهالكة كلها أسباب وتفصيل تؤزم العلاقات بين جيران المسكن الواحد وتغذي النزاعات بينهم، سوف تؤدي بدون شك إلى شجار دائم وقطيعة بل يتطور الأمر على تشوب اعتداءات لفظية وجسدية تصل إلى حد رفع دعاوى وشكاوى داخل أروقة العدالة والمحاكم.



التمثيل البياني رقم 14: يمثل تأثير تفاصيل صيانة الأجزاء المشتركة الداخلية للعمارة على العلاقات بين الجيران

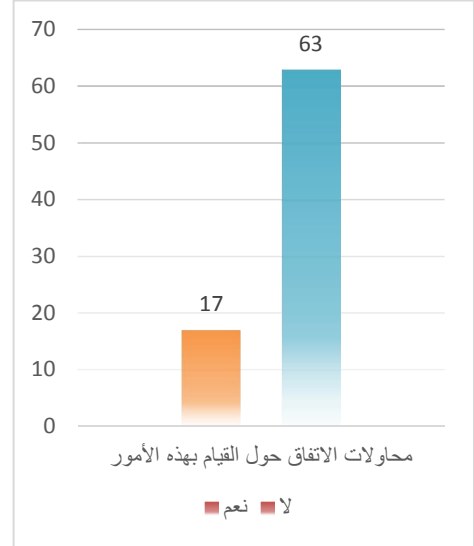
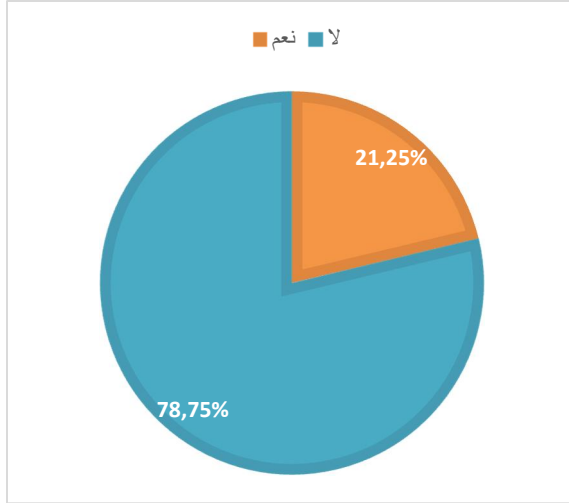
الجدول رقم 15: يمثل محاولات الاتفاق حول القيام بهذه الأمور

النسبة	التكرار	الاحتمال
21.25%	17	نعم
78.75%	63	لا
100 %	80	المجموع

توضح النتائج المسجلة في الجدول رقم 15 والتمثيل البياني رقم ... والخاص بمحاولات الاتفاق حول أمور الصيانة والوقوف على حالة الأجزاء المشتركة للعمارة بين السكان بوجود احتمالين: احتمالية الإجابة ب لا بنسبة أكبر بلغت 78,75% وبنسبة القليلة ب نعم وهي 21,25% وهذا يدل على :

عدم الإتفاق حول أمور الصيانة في السكن الجماعي مرده إلى أن أغلب سكانه من ذوي الدخل البسيط وهو ما يتقل كاهله حسب أحد المبحوثين، بالإضافة وجود نزاعات بين الساكنة الشيء الذي يعطل أي محاولة إتفاق لصيانة هذه الأجزاء.

\_ عدم تحمل المسؤولية واللامبالاة باعتبار أن الشيء لا يعنيه مباشرة أعمال الصيانة يقوم بها في شفته فقط.  
 \_ بعض السكان هم مجرد مستأجرين لهذه الشقق الأمر الذي يجعلهم لا يبهون بأي عملية صيانة أو ترميم الأجزاء المشتركة في العمارة، وهذا الحثيات أكدتها الدراسة السابقة للأستاذ بوملال مراد في موضوع: مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية وإشكالية التحسين الحضري في الجزائر.



التمثيل البياني رقم 15: يمثل محاولات الاتفاق حول القيام بهذه الأمور

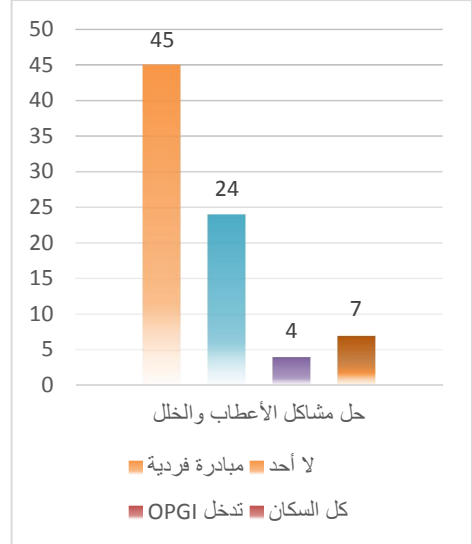
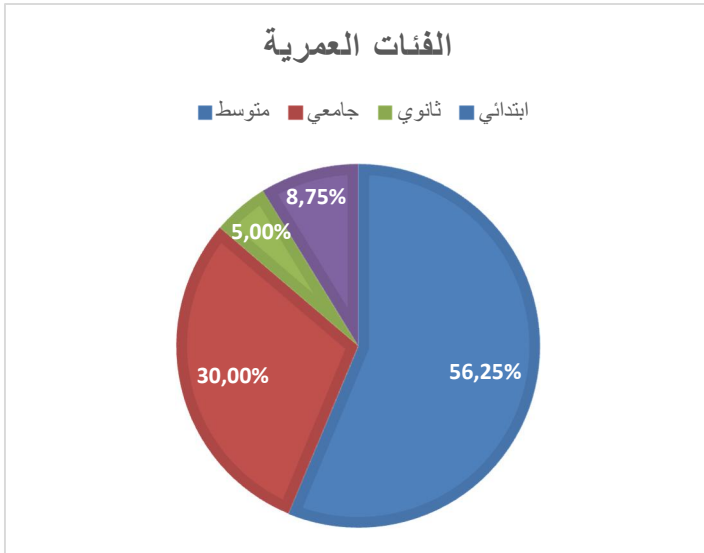
الجدول رقم 16: يمثل التدخل لحل المشاكل ووجود أعطاب وخلل في صيانة الأملاك المشتركة

النسبة	التكرار	الاحتمال
56.25%	45	مبادرة فردية
30%	24	لا أحد
5%	4	تدخل OPGI
8.75%	7	كل السكان
100 %	80	المجموع

تظهر لنا النتائج في الجدول رقم (16) والتمثيل البياني رقم (16) والخاص بكيفية التدخل في حالة محاولة حل المشكل الموجود والخلل في صيانة الأملاك المشتركة بمبادرة فردية بنسبة 56.25% وهي النسبة الأعلى تليها عدم وجود أي أحد بنسبة 30% ثم تدخل كل السكان بنسبة 8,75% ثم في الأخير تدخل مصالح OPGI بنسبة 5% مما يعني هذا أن:

-المبادرة الفردية تمثل النسبة الأعلى وهذا يعود إلى عدم التفاهم والتنسيق بين السكان على صيانة الأجزاء المشتركة في الحي، وعدم تحمل المسؤولية الجماعية وغياب دور جمعية الحي في مثل هذه المبادرات، فكل عمليات الصيانة تنجز بمبادرات فردية وهو ما يثير امتعاض الساكنة. وبمرور الوقت يخلي السكان مسؤوليتهم خاصة في غياب مبادرات جماعية والتدخلات المحترمة لمصالح OPGI.

فالسكن الجماعي يتطلب وقفة جماعية لصيانة وترميم لكل جزء مشترك فيه وإلا سيتفاقم الوضع ويسري الخراب والإهمال في كل أنحاء وأرجاء العمارة وعند الإتصال بالقائمين على OPGI للسؤال حول هذه الوضعية كانت إجاباتهم بعدم إتصال ساكنة الحي بهم وهذا يؤكد عدم وجود تنسيق بين الساكنة لرفع مطالبهم وتظلماتهم لدى السلطات المسؤولة عن الصيانة.



التمثيل البياني رقم 16: يمثل التدخل لحل المشاكل ووجود أعطاب وخلل في صيانة الأملاك المشتركة

الجدول رقم 17: يمثل من المسؤول عن تدهور الفضاءات الخارجية بالحي

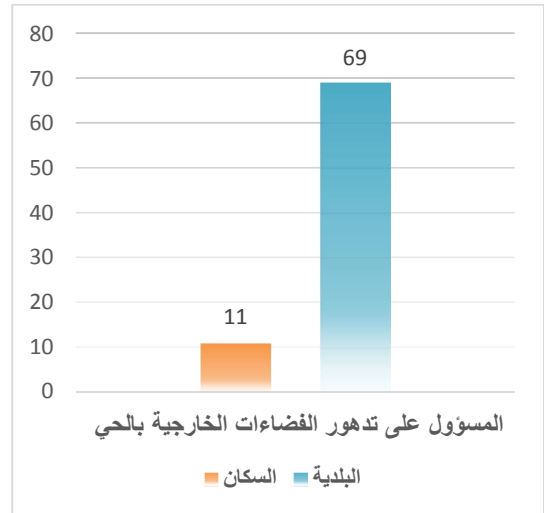
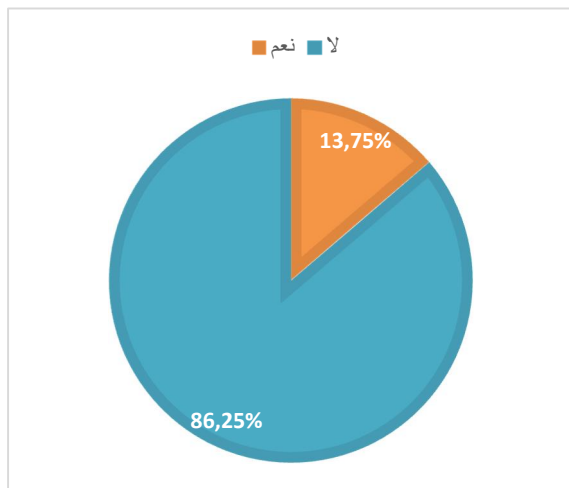
النسبة	التكرار	الاحتمال
13.75%	11	البلدية
86.25%	69	السكان
100 %	80	المجموع

تبرز لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم (17) والتمثيل البياني رقم (17) والتي تخص من المسؤول في تدهور الفضاءات الخارجية للحي:

حيث جاءت إجابات المبحوثين بأن السكان هم أكثر من يتسبب في تدهور الفضاءات الخارجية بنسبة 86.25% تليها المسؤولية أقل للبلدية بـ 13.75% وهذا إن دل فإنه يدل على:

-تدهور الفضاءات الخارجية للحي راجع لإهمال السكان لها بالدرجة الأولى وذلك لاعتمادهم بأنها فضاء غير مبني. ولا يؤثر على نمط سير حياتهم وهم في شققهم وهذا مالا حظناه في دراستنا الإستطلاعية من تدهور في الطرقات ومواقف السيارات والأرصفة ونقص في المسافات الخضراء، وهذا لقلة الصيانة واللامبالاة من طرف السكان، وغياب الحملات التطوعية من تنظيف وتشجير وعند سؤالنا لبعض المبحوثين ألقوا اللوم على مصالح البلدية وعن تخاذلها في صيانة وتهيئة الفضاءات الخارجية لإعطائها منظر جمالي، وعند إجرائنا مقابلة مع مسؤول في البلدية، قيل لنا أن البلدية قامت بتهيئة الفضاءات الخارجية، لكن السكان هم من أهملوها واستولوا على فضاءات مخصصة للعب وحولوها إلى مواقف سيارات وإتلاف المساحات الخضراء.

فالوعي الجماعي بضرورة الإهتمام بالفضاءات الغير مبنية وجعلها ضرورية ومهمة شأنها شأن الإطار المبني سيساهم بالطبع في تحسين هذه الفضاءات والمحافظة عليها.



التمثيل البياني رقم 17: المسؤول عن تدهور الفضاءات الخارجية بالحي

## الجدول رقم 18: القائمون على تنظيف الفضاء الخارجي للحي

النسبة	التكرار	الاحتمال
63.75%	51	البلدية
36.25%	29	السكان
100 %	80	المجموع

تبين النتائج المسجلة في الجدول رقم (18) والتمثيل البياني رقم 18 الخاص بالقائمين على تنظيف الفضاء الخارجي للحي حيث أن المبحوثين أجابوا أن البلدية هي التي تتحمل مسؤولية ذلك من خلال الاجابة بنسبة 63,75% بينما نسبة 36,25 اختارت السكان وهي النسبة الأقل وهذا يدل على...

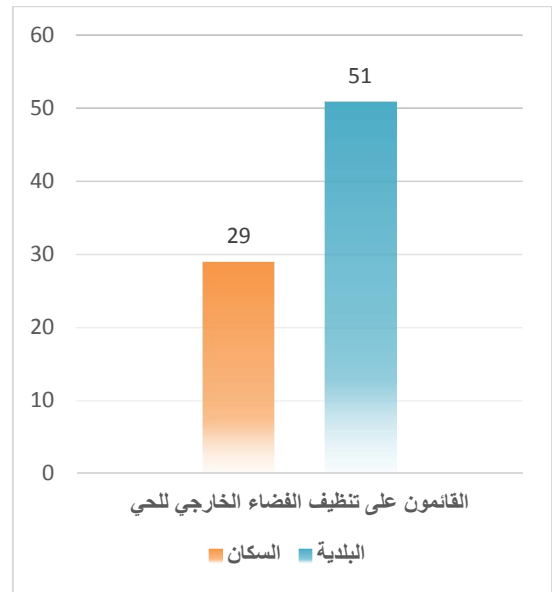
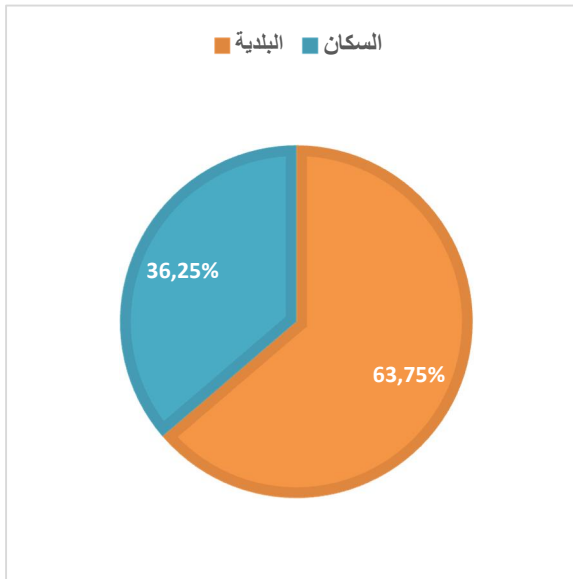
- أن مصالح البلدية لها الدور البارز في عملية نظافة الحي وتخليصه من النفايات المكدسة بالقرب من مداخل العمارات والحاويات المخصصة لذلك والتخفيف من معاناة الساكنة في ظل الإنعكاسات السلبية لهذه الظاهرة خاصة صورة الأكياس المشوهة للمكان والروائح الكريهة المنبعثة منها، ولهذا حمل السكان مصالح البلدية لعدم رفعها الاوساخ في وقتها المحدد، مع تحميل جزء من المسؤولية الى القاطنين بالحي، خاصة فيما يتعلق بالرمي العشوائي للأكياس إلى جانب عدم مبالاتهم من المشاركة في مختلف الحملات التحسيسية المتعلقة بنظافة المحيط وحماية البيئة التي تقوم بها مصالح البلدية وهو ما يستدعي تظافر جهود الجميع للوصول إلى بيئة نظيفة خالية من التلوث ،وحيث قمنا بدراستنا الاستطلاعية بالحي صادفنا مظاهر غير حضرية وهو ما يعرف بالتلوث البصري بسبب تدهور الفضاء وانتشار القاذورات الصلبة منها والسائلة كما أشار اليه الأستاذ بوملال مراد في موضوع دراسته "مظاهر التدهور داخل الاحياء الجماعية واشكالية التحسين الحضري في الجزائر"

-وعندما قمنا بمقابلة مع مسؤول مصلحة النظافة في البلدية كان رده أن البلدية تقوم بنظافة يومية ولكن السكان هم السبب في الرمي العشوائي للقمامة، وما يتضح أنه لا يوجد تنسيق بين الطرفين مما أثر على المنظر الجمالي للحي.





مصدر الصورة: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 18: القائمون على تنظيف الفضاء الخارجي للحي

## الجدول رقم 19: يمثل رؤية حالة الطرق

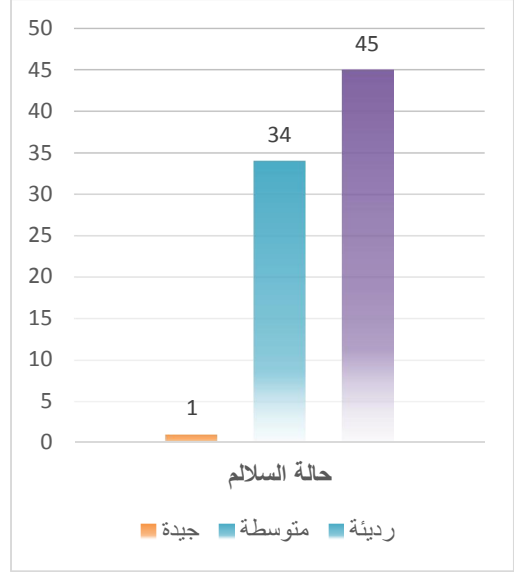
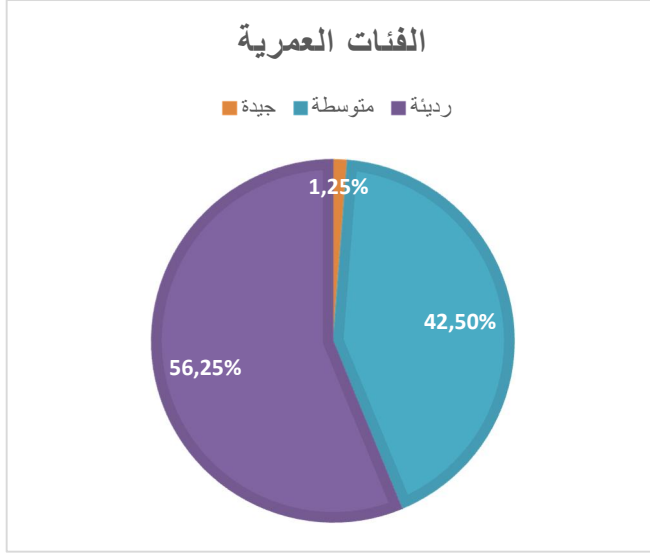
النسبة	التكرار	الاحتمال
1.25%	1	جيدة
42.5%	34	متوسطة
56.25%	45	رديئة
100 %	80	المجموع

تظهر لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم (19) والتمثيل البياني رقم 19 والذي بين رؤية المبحوثين لحالة الطرق الخاصة بالسكن الجماعي حيث كانت الإجابات بأنها حالة رديئة بنسبة 56,25% تليها متوسطة بنسبة 42,5% ثم أخيرا جيدة بنسبة 1,25% وهذا ما يفسر:

أنه ليس للحي طرق معبدة وإن وجدت فهي رديئة وكارثية ومهترئة مليئة بالحفر والمطبات، وهذا يعود التسريبات وأشغال ترميمها الفردية من الساكنة، وغياب التهيئة الحضرية فمن غير المعقول تهيئة الطرق دون تصليح قنوات الصرف الصحي التي تعرف انسدادا للبالوعات وهو ما طالب به الساكنة قبل ترميم الطرقات وتعييدها. والصورة الموالية أكثر تعبيراً.



مصدر الصورة: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 19: يمثل رؤية حالة الطرق

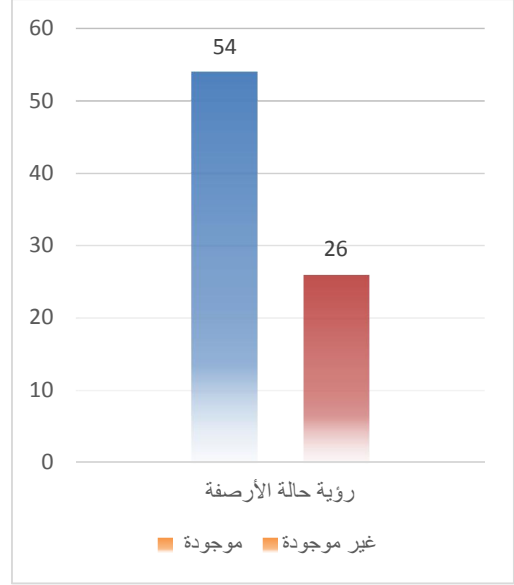
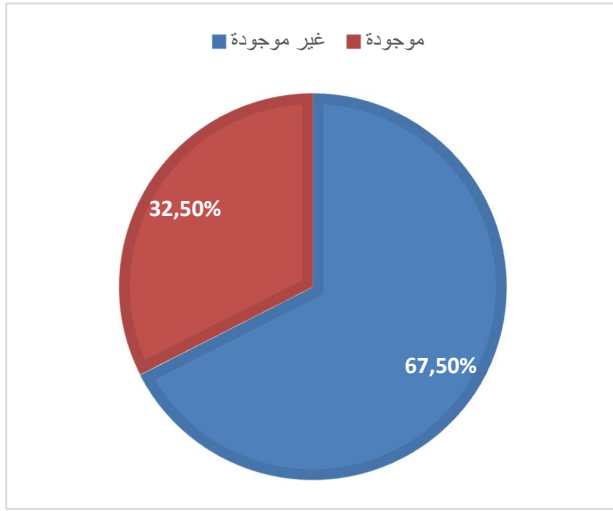
الجدول رقم 20: يمثل رؤية حالة الأرصفة

النسبة	التكرار	الاحتمال
67.5%	54	موجودة
32.5%	26	غير موجودة
100 %	80	المجموع

تظهر لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم (20) والتمثيل البياني رقم 20 الخاصة بالأرصفة الخارجية للعمارة وجود احتمالين: الأول **بنعم** وهو النسبة الأكبر في وجود أرصفة بـ: 32.5% أما لا فنسبتها 67.5% وهذا ما يدل على:

- حالة الأرصفة إن وجدت في حالة متدهورة وهذا يعود إلى قدم الحي وعدم استفادته من التهيئة منذ زمن طويل فالمصالح المعنية لا تهتم بهذه الأمور.

وعند الإتصال بالسيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي وسؤاله عن هذه الحالة كانت إجابته العجز المالي الذي تعانيه البلدية، فهي تنتظر المساعدة في العديد من المشاريع المسجلة.



التمثيل البياني رقم 20: يمثل رؤية حالة الأرصفة

الجدول رقم 21: يمثل تزويد الحي بالتأثيث الحضري

النسبة	التكرار	الاحتمال
6.25%	5	نعم
93.75%	75	لا
100 %	80	المجموع

تظهر لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم 21 والتمثيل البياني رقم (21) والذي تمثل تزويد الحي بالتأثيث الحضري أن إجابة المبحوثين جاءت بالنسبة الأكبر لـ: لا بـ 93.75% في حين أن الإجابة بنعم نسبتها ضئيلة وبلغت نسبتها 6.25% وهذا ما يدل على:

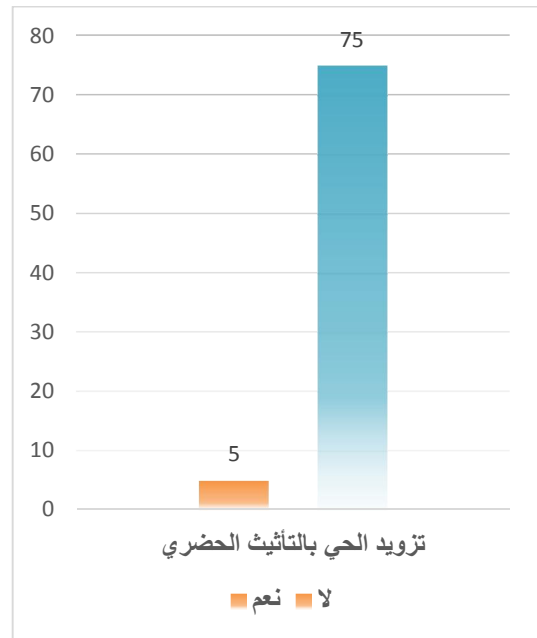
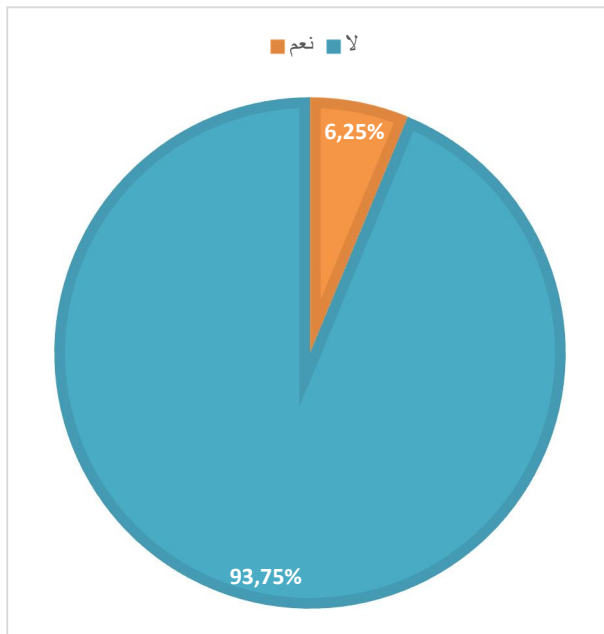
- غياب الجهات الوصية وكذلك جمعية الحي والتي من المفروض ان تسعى للإلتصال والتنسيق مع هذه السلطات في العديد من المشاريع للمساهمة في تأثيث الحي وكذلك بما يحتاجه السكان من مرافق ترفيهية ومساحات اللعب وكراسي للجلوس (خاصة لفئة المسنين).

- غياب وجود أحواض للأشجار كنوع من أنواع التأثيث الحضري

سرقة حاويات القمامة وحسب بعض الأفراد المبحوثين فقد وفرت البلدية حاويات قمامة لكن تمت سرقتها.



مصدر الصورة: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 21: يمثل تزويد الحي بالتأثيث الحضري

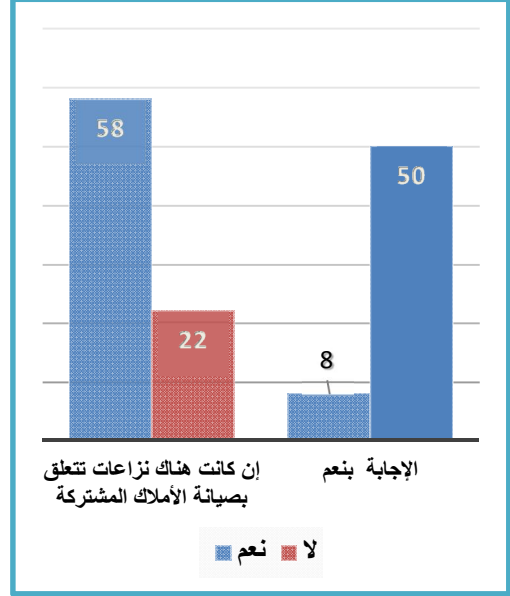
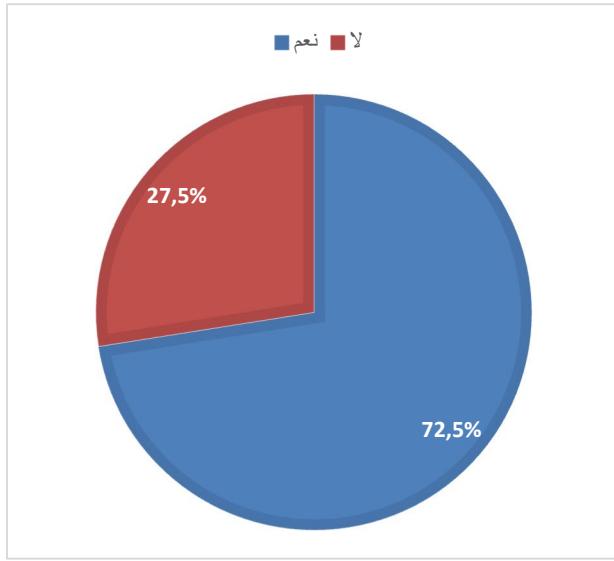
الجدول رقم 22: يبين إن كانت هناك نزاعات تتعلق بصيانة الأملاك المشتركة من قبل

النسبة	التكرار		الاحتمال
72.5%	58		نعم
62.5%	50	عدم قدرة المشاركة	
10%	8	عدم رغبة المشاركة	
27.5%	22		لا
100 %	80		المجموع

تبرز لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم (22) والتمثيل البياني رقم (22) والخاص بوجود نزاعات تتعلق بصيانة الأملاك المشتركة من قبل حيث تمثلت الاحتمالات كالتالي: احتمال (نعم). الأكبر بنسبة 72.5% واحتمال (لا) بنسبة 27,5% ففي احتمال الإجابة ب(نعم) كان مجزاً أولاً: بسبب عدم القدرة على المشاركة بنسبة 62.5%، ثانياً بسبب عدم رغبة السكان في المشاركة بنسبة 10% وهذا ما يبين:

-ان نزاعات السكنات الجماعية تتعلق أساساً بالعيش المشترك الذي يصعب التأقلم معه، فانسداد قنوات الصرف الصحي وتدهور سلالم العمارة وترك باب العمارة مفتوحاً ليلاً، وكذلك هيمنة لسكان الطابق الأرضي على شبكة المياه وانعدام الإنارة في الليل وانتشار القمامة وتجمع الأطفال في البهو كلها تؤدي حتماً إلى نزاعات ومشاجرات والتي تصل إلى الاعتداء اللفظي و حتى الجسدي، وهذا ما يضعف العلاقات بين الساكنة وتغيب فيه قيم الترابط والتآزر بسبب هذه المشاكل.

-ونحن نعلم أن ساكنة الأحياء الجماعية. الإجتماعية من ذوي الدخل المتوسط والمحدود فقدراتهم على المشاركة تكون معدومة وقليل منهم لا يرغب في المشاركة في عملية الصيانة لأنها لا تعنيه مادامت الاعطاب ليست في شفته.



التمثيل البياني رقم 22: يبين إن كانت هناك نزاعات تتعلق بصيانة الأملاك المشتركة من قبل

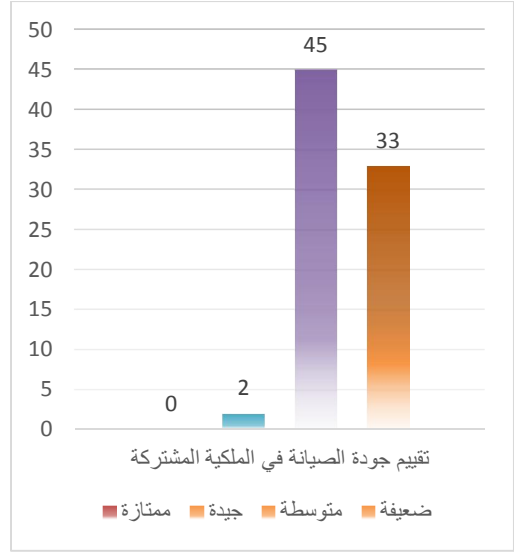
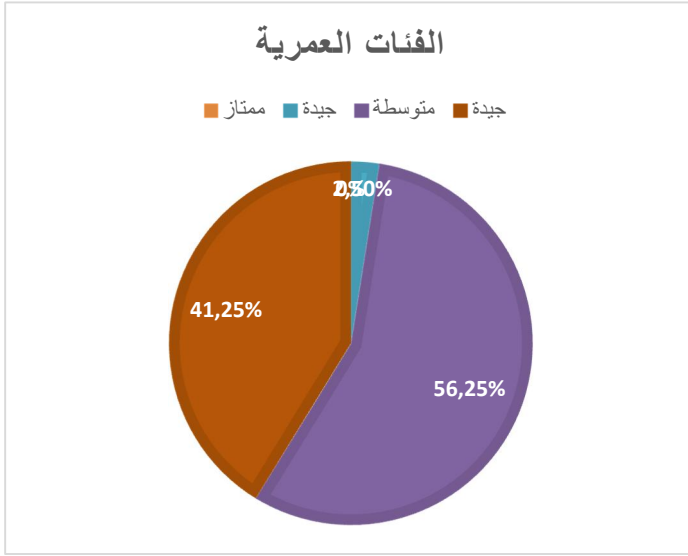
الجدول رقم 23: يمثل تقييم جودة الصيانة في الملكية المشتركة

النسبة	التكرار	الاحتمال
0%	0	ممتازة
2.5%	2	جيدة
56.25%	45	متوسطة
41.25%	33	ضعيفة
100 %	80	المجموع

تظهر النتائج المدونة في الجدول رقم (23) والتمثيل البياني رقم 23 والخاص بتقييم جوده الصيانة في الملكية المشتركة حيث تمثلت في الإحتمالات بمتوسطة كأكبر نسبة بـ56.25% تليها ضعيفة بـ41.25% ثم بـ2.5% وأخيرا ممتازة بدون أي نسبة تذكر وهذا ما يبين أنه:

- غالبا تكون الجودة في الصيانة ضعيفة أو متوسطة وهذا ما يعكس اللامبالاة في السكنات الجماعية وخاصة ذات النمط الإجتماعي حتى أنهم يكونون غير متحمسين لفكرة صيانة جزء ما في العمارة وكذلك تراخي وتقاعس السلطات المحلية ممثلة في البلدية أو OPGI .

وها ما يوسع الهوية ويؤزم العلاقات الإجتماعية بين الساكنة.



التمثيل البياني رقم 23: يمثل تقييم جودة الصيانة في الملكية المشتركة

الجدول رقم 24: يمثل العلاقة بجيرانك

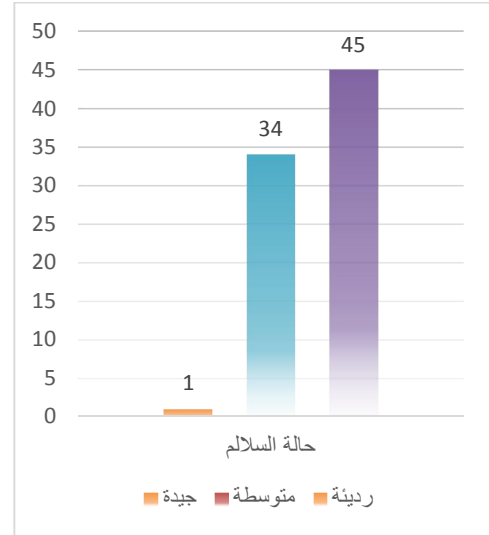
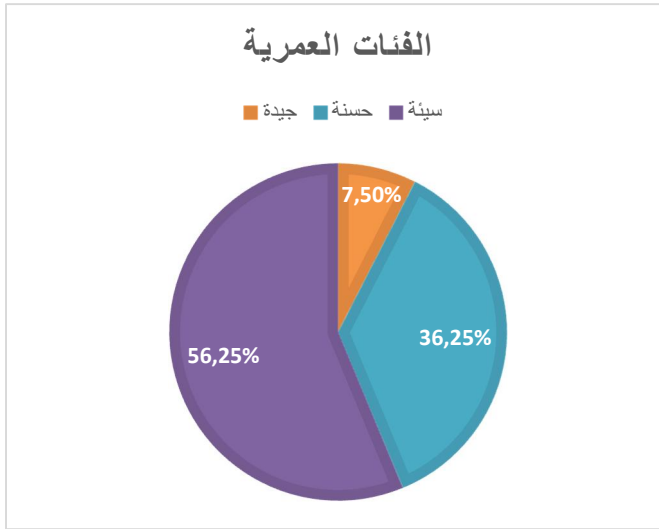
النسبة	التكرار	الاحتمال
7.5%	6	جيدة
36.25%	29	حسنة
56.25%	45	سيئة
100 %	80	المجموع

تبين لنا النتائج مع المبحوثين في الجدول رقم (24) والتمثيل البياني رقم (24) والذي يوضح علاقة المبحوثين مع جيرانه حيث رصدت النتائج العلاقة السيئة بـ56,25% تليها حسنة بـ36,25% وأخيرا نسبة قليلة جيدة بـ7.5% وهذا ما يبين:

أن العلاقة بين ساكنة العمارة الواحدة متوترة، لأن ساكنة. الحي من أطراف مختلفة، باختلاف الثقافات وعدم التكيف والإنسجام وغياب روح المسؤولية واختلاف المستوى التعليمي وطغيان الفردانية لايشجع على القيام بمبادرات للتعاون وسبل العيش المشترك وعند مقابلتنا المبحوثين بخصوص علاقاتهم ببعض البعض



أنه لا توجد بوادر للاتصال فيما بينهم وأن الأمر لا يعينهم وهذا ما يفسر غياب التضامن وضعف العلاقات الاجتماعية والتي هي من صفات التحضر في المدينة.



التمثيل البياني رقم 24: يمثل العلاقة بجيرانك

الجدول رقم 25: يمثل وجود خلافات بين سكان العمارة

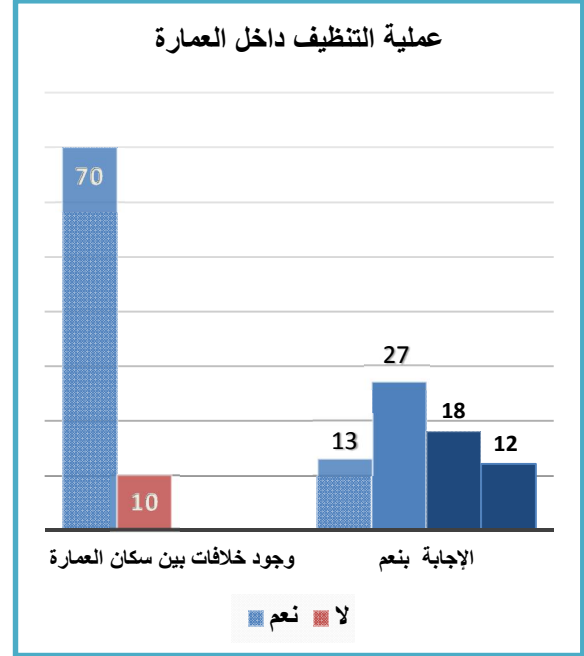
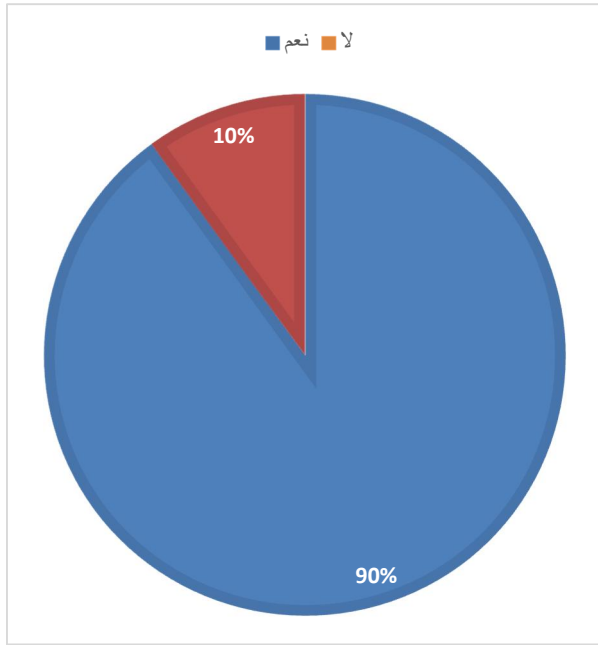
النسبة	التكرار	الاحتمال
%87.5	70	
%16.25	13	عدم الراحة والاطمئنان
%33.75	27	صراخ سب وشتيم
%22.5	18	رمي الاوساخ
%15	12	سرقة
%12.5	10	لا
100 %	80	المجموع

تظهر لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم (25) والتمثيل البياني والخاصة بوجود خلافات بين سكان العمارة حيث رصدت نسبة نعم بـ: %87.5 ونسبة (لا) بـ: 12.5 وهي نسبة قليلة جدا وقد تجزأت الخلافات إلى:

صراخ و شتم بـ: 33.75% تليها رمي الأوساخ بـ: 22.5% ثم عدم الراحة والإطمئنان بـ: 16.25% وأخيرا سرقة بـ: 15% وكل هذا يدل على:

- غياب الأسرة الممتدة وتعويضها بالأسرة النووية خاصة في السكنات الجماعية اختفاء قيم الإحترام والحشمة والأخلاق أدى إلى خلل في وجود علاقات وزيادة الهوة بين الجيران في العمارة الواحدة.

- تغير ساكنة الحي بسبب الإيجار المتكرر لبعض الساكنة لشققهم من شأنه أن يولد صدمات واختلاف الذهنيات الشيء الذي يعزز النزاع وتتوع أسبابه من شتم ورمي الأوساخ وغياب الإحترام المتبادل بينهم مما دفع بعضهم للمحاكم بحسب تصريحاتهم.



التمثيل البياني رقم 25: يمثل وجود خلافات بين سكان العمارة

## عرض نتائج التساؤل الفرعي الأول: هل ينجم النزاع بين الساكنة كنتاج لعملية التهرب من المشاركة في صيانة الاملاك المشتركة؟

تتفق المعطيات التي جمعها على وجود نزاع بين ساكنة العمارة حول صيانة الاملاك المشتركة بينهم وذلك استنادا للإستنتاجات التالية :

عدم اهتمام الساكنة بتنظيف العمارة من الاوساخ والأتربة، مما يجعل في تراكمها وتصبح مترامية في كل أرجاء العمارة، وهو ما يهدد صحة الجميع خاصة الأطفال منهم (مرضى الحساسية)

-تحول السلام الى فضاء لعب للأطفال في غياب تام لمساحات اللعب في الخارج، مما يزعج ويقلق ساكنة العمارة ويفضي ذلك الى التشجار والنزاع.

-عدم اهتمام الساكنة بطلاء العمارة وتغيير منظر الجدران المتهالكة وإزالة أماكن الرطوبة فيها، وهي حالة من حالات التلوث البصري

-هيمنة سكان الطابق الأرضي والأول على المياه وعدم اتاحة الفرصة لباقي السكان للإستفادة من هاته المادة الحيوية

-الإستخدام الغير عقلاتي لمعززات الضغط الخاصة بجلب الماء بجانب صهاريج المياه داخل الشقق وهو مثار للضجيج والضوضاء

-غياب شبه كلي للإنارة داخل المبنى أو التجمع السكني، وهو ما يضطر الكثير من قاطني الطبقات العليا عند ثعود السلام الى استعمال ضوء هاتفهم النقال لتبصر خطواتهم خشية الوقوع والإنزلاق

-ترك باب العمارة مفتوحا في الليل نتيجة الإهمال والامبالاة او وقوع عطب في قفل الباب وعدم اصلاحه بحجة انه ملكية مشتركة (الباب ليس لوحداك) وهذا ما يزيد من فرص دخول الحيوانات كالكلاب والقطط ليلا وتسببها في هلع السكان وتلويث المكان،بالإضافة إلى دخول المتسكعين واللصوص تحويل المكالم الى نقطة بيع المخدرات وتعاطياها

-وجود مشاكل على مستوى شبكة قنوات الصرف الصحي، وكذلك شبكة المياه نتيجة قدم الحي ونتيجة انسدادها وحوادث تسريبات فيها وما يسببه ذلك من تلوث (نفايات سائلة) تكال حتى باب العمارة وبهوها

والطرق الخارجية المؤدية إليها وتكون مجلبة للحشرات كالناموس وانتشار امراض خطيرة خاصة عندما تختلط مع مياه الشرب

-بعد تحليل نتائج المتحصل عليها نستطيع الإجابة على التساؤل الفرعي الأول:

-إن حالة الإهمال والتردي التي تطل كل أجزاء وتفاصيل الملكية المشتركة داخل المسكن الجماعي (حي 100 مسكن طولقة)، وللأسف لا يقابلها أي تحرك من طرف السكان لصاينتها وإصلاحها وحتى وإن تمت فهي بمبادرات فردية غير منظمة لا تحقق الهدف أو الغرض المطلوب، بل أن اغلب الساكنة يرفضون المشاركة في أعباء وتكاليف عملية الصيانة الخاصة بالأجزاء المشتركة فالبعض منهم متحججين بأنهم غير متسببين فيها، والبعض الآخر يقول أنها بعيدة عن شققهم فهي لا تعنيهم، وهذه من مظاهر الفردانية التي تنتم بها الحياة الحضرية هذه الأمور من شأنها أن تغذي النزاع بين الساكنة، سواء كانوا السبب في وقوعها أو إن تأخروا في إصلاحها، هذا النزاع يأخذ أشكالا عديدة سواء اللفظي منها أو القطيعة بل يتطور ويصبح في أروقة المحاكم وهذا ما يؤثر سلبا على العلاقات الودية وينمي العداة والبغضاء بينهم مستقبلا.

## الفصل الخامس

عرض وتحليل نتائج التساؤل الفرعي الثاني للدراسة ومناقشتها

-تمهيد

-عرض وتحليل نتائج التساؤل الفرعي الثاني للدراسة

- النتائج الجزئية للتساؤل الفرعي الثاني للدراسة

**تمهيد:**

بعد نزولنا إلى ميدان الدراسة بحي 18 فيفري (100 مسكن اجتماعي طولقة) حيث سنقوم بجمع كل التفاصيل المتعلقة بالتساؤل الفرعي الثاني وذلك من خلال جمعنا لإستمارات المبحوثين وتفرغها في جداول ثم سنقوم بقراءة معطياتها وبياناتها ثم تحليلها وتفسيرها، حتى تساعدنا على الوصول إلى أهم النتائج الخاصة بالتساؤل الفرعي الثاني.

## التساؤل الفرعي الثاني: هل يعزز الاستيلاء على الملكية المشتركة التنازع الاجتماعي بين الساكنة؟

الجدول رقم 26: يمثل استعمال السلام لأغراض خاصة

النسبة	التكرار		الاحتمال
77.5%	62		نعم
75%	60	نعم	
2.5%	2	لا	
22.5%	18		لا
100 %	80		المجموع

تظهر لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم 26 وكذلك التمثيل البياني رقم 26 والخاصة ب استغلال السلام لأغراض خاصة لنشر الزرابي واستخدامات أخرى حيث قسمت الاحتمالات إلى نعم بنسبة مئوية كبيرة قدرها 62% ونسبة قليلة ب لا قدرها 18% وفي احتمال إجابات المبحوثين ب نعم تم تجزئ الإجابات إلى 75% بنعم في حالة إذا كان هذا الأمر مزعج لهم وبنسبة إجابة المبحوثين ب 18% إن كان هذا الاستغلال للسلام لا يزعجه وهذا ما يفسر :

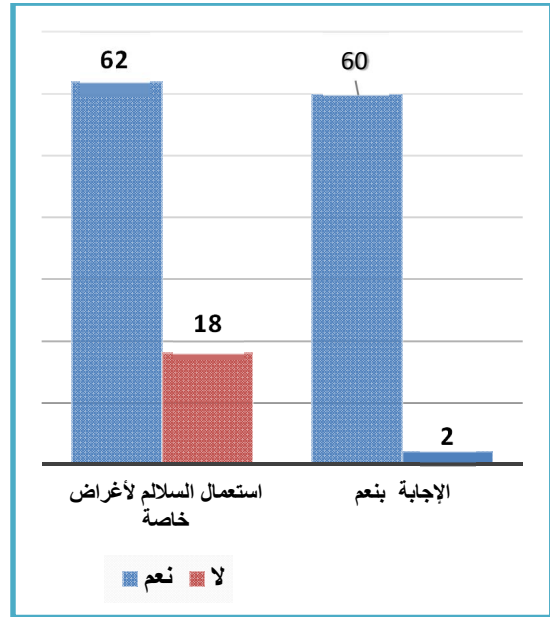
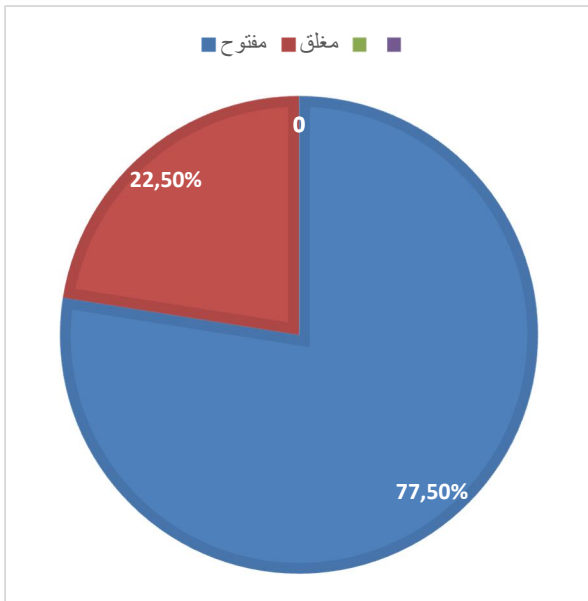
أن كثيرا ما يستعمل الساكنة سلام العمارة لأغراض خاصة لنشر الزرابي والغسيل وهذا ما يتنافى والغرض المستعمل الذي وجدت من أجله أو يستعملها الأطفال كمزالج مع غياب أماكن اللعب والترفيه، بل بعض الشباب جعلوها مكان للتسامر والجلوس والضحك بصوت عال وهو ما يزعج الساكنة .

- وعند استجوابنا لبعض ساكنة الحي صرحوا بأنها تصرفات مزعجة تؤدي إلى مشاجرات وحدوث قطيعة ، فالسلام هي أماكن عبور السكان إلى شققهم في كل طابق، فهي بهذه التصرفات قد تخرج عن وظيفتها المنوطة بها.

- وهذا دائما ما يخلق أجواء مشحونة ويعزز من فرص حدوث نزاع وتصادم.



مصدر الصورتين: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 26: يمثل استعمال السلالم لأغراض خاصة



الجدول رقم 27: يمثل استغلال سطح العمارة من طرف السكان

النسبة	التكرار				الاحتمال
81.25%	65				نعم
/	مجموع	لا	نعم	النشاط الاجابة	
13.75%	65	54	11	نشر الغسيل	
52.5%	65	42	23	وضع خزانات المياه	
42.5%	65	34	31	الأطباق الهوائية	
18.75%	15				لا
100 %	80				المجموع

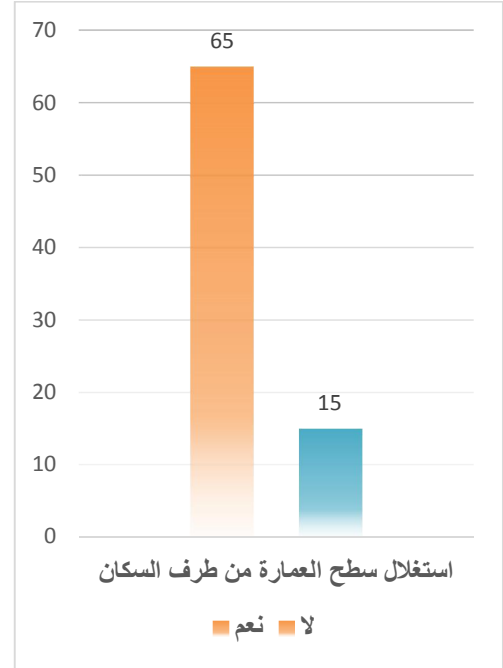
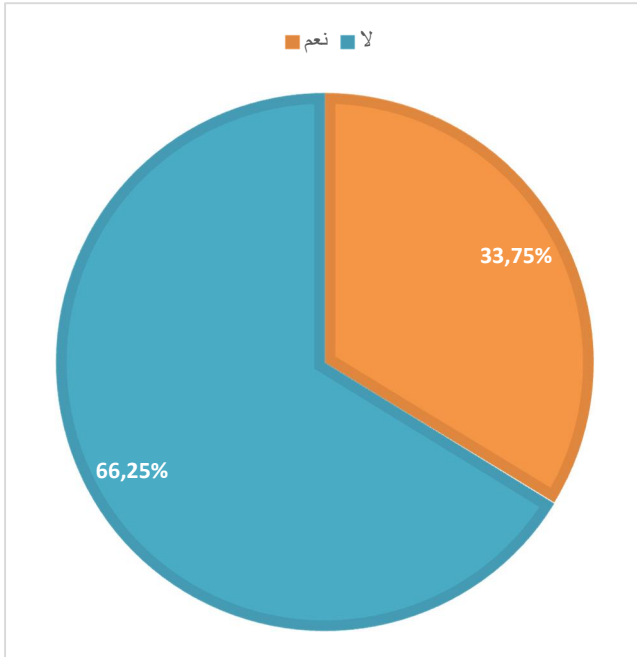
-توضح لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم (27) والتمثيل البياني رقم 27 والخاصة باستغلال سكان العمارة لسطحها حيث قسمت الاحتمالات إلى (نعم) بنسبة كبيرة قدرها 81,25% ونسبة لا بـ 18,75 ، أما في حالة إجابات المبحوثين باستغلال سطح العمارة في نشر الغسيل فكانت أكثر الإجابات بـ لا، وفي حالة استغلاله بوضع خزانات الماء عليه بإجابات (لا) أكثر من (نعم) تم استغلال السطح لتركيب الأطباق الهوائية فكانت الإجابات متقاربة نوعا ما وهذا ما يدل على:

-يضع غالبية السكان الأطباق الهوائية على سطوح العمارة وذلك لرصد المحطات التلفزيونية والقنوات بصورة أفضل لعدم وجود حواجز تعيق التحكم في البث.

-نظرا لضيق المساكن وتحويل الشرفات إلى بقية المنزل استدعى وضع خزانات الماء على الأسطح لضمان التزويد بالماء، وكذلك يتم نشر الغسيل في السطح خاصة لأصحاب الشقق العالية كل هذه التفاصيل حولت ملكية السطح المشتركة إلى ملكية خاصة لدى بعض الساكنة مما يسبب في وقوع نزاعات بينهم.



مصدر الصورة: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 27: يمثل استغلال سطح العمارة من طرف السكان

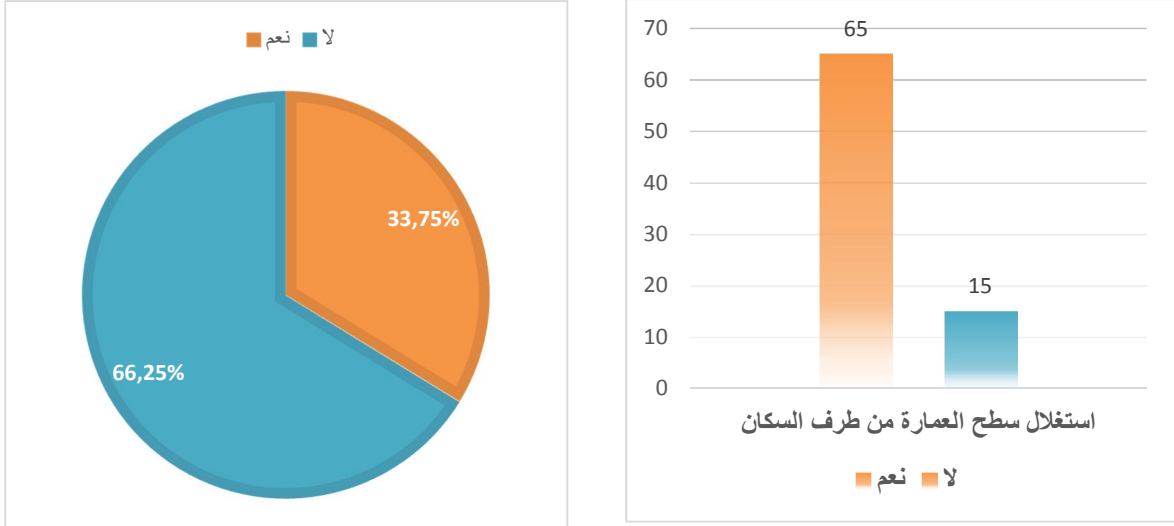
الجدول رقم 28: يمثل اجراء تعديلات على سطح العمارة

النسبة	التكرار		الاحتمال
27.5%	22		نعم
12.5%	10	اتفاق بين كل سكان العمارة	
8.75%	7	بعض السكان	
6.25%	5	دون استشارة	
72.5%	58		لا
100 %	80		المجموع

تظهر لنا النتائج المسجلة في الجدول رقم (28) والتمثيل البياني رقم 28 والخاص ب: إذا ما كان قد تم إجراء تعديلات على سطح العمارة فكانت إجابات المبحوثين ب لا كأكبر نسبة ب: 72,5% و(نعم) بنسبة أقل ب: 27,5%، وبالنسبة للذين أجابوا ب(نعم) فقد تمت الإجابة عن إجراء تعديلات على سطح العمارة بنسبة 12,5% بالاتفاق بين كل سكان العمارة وبنسبة 8,75% بين بعض السكان وأخيرا نسبة 6,25% كاجابة لاجراء تعديلات على سطح العمارة دون استشارة أحد.

-يضع غالبية السكان الأطباق الهوائية على سطوح العمارة وذلك لرصد المحطات التلفزيونية والقنوات بصورة أفضل لعدم وجود حواجز تعيق التحكم في البث.

\_ نظرا لضيق المساكن وتحويل الشرفات إلى بقية المنزل استدعى وضع خزانات الماء على الأسطح لضمان التزويد بالماء، وكذلك يتم نشر الغسيل في السطح خاصة لأصحاب الشقق العالية كل هذه التفاصيل حولت ملكية السطح المشتركة إلى ملكية خاصة لدى بعض الساكنة مما يسبب في وقوع نزاعات بينهم.



التمثيل البياني رقم 28: يمثل اجراء تعديلات على سطح العمارة

الجدول رقم 29: اجراء تعديلات على مدخل العمارة

النسبة	التكرار	الاحتمال
0%	0	نعم
100%	80	لا
100 %	80	المجموع

تبرز لنا النتائج المبينة في الجدول رقم 29 وكذلك التمثيل البياني رقم 29 والخاصة باجراء تعديلات على مدخل العمارة حيث قسمت النتائج إلى احتمالين. كانت إجابات المبحوثين كلها (نعم) يعني: (نعم) و(لا) -وهذا مايدل على ان السكان قد حولوا بهو العمارة الى ملكية خاصة سواء باستغلال البهو وتحويله إلى مدخل خاص لاصحاب الطابق السفلي وهذا ما توضحه الصورة



مصدر الصورة: مجموعة البحث

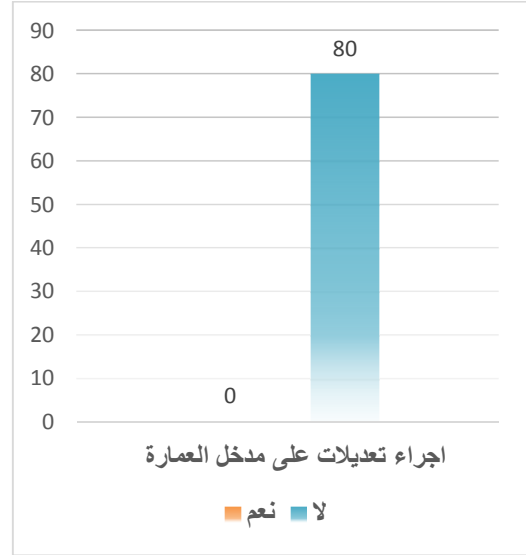
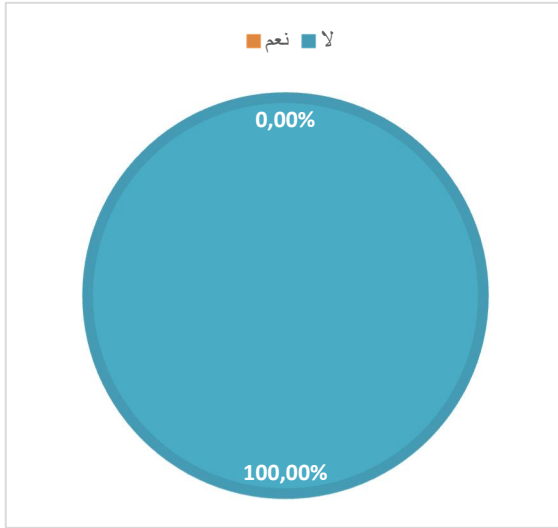
او من خلال استعماله لمكان الركن الدراجات النارية لبعض الساكنة بوضع سياج حديدي يضيق ممر السكان وتتجمع فيه الاوساخ انظر الصورة



مصدر الصورة: مجموعة البحث

بالإضافة إلى وجود خزانات ماء داخل البهو وهذا ملاحظناه من خلال دراستنا الاستطلاعية التي قمنا بها.

هذه التصرفات ومحاولة استغلال الاجزاء المشتركة وتحويلها الى ملكية خاصة سببت كثير من القلق والازعاج من ساكنة الحي وذلك من خلال استجوابنا لهم، وعند الاتصال ب OPGI توعدت كل من يرتكب هذه التجاوزات بعقوبات رادعة ستطبق على كل مخالفة.



التمثيل البياني رقم 29: إجراء تعديلات على مدخل العمارة

الجدول رقم 30: يمثل استغلال فناء بهو العمارة

النسبة	التكرار		الاحتمال
71.25%	57		نعم
55%	لا	نعم	
16.25%	13	44	
28.75%	23		لا
100 %	80		المجموع

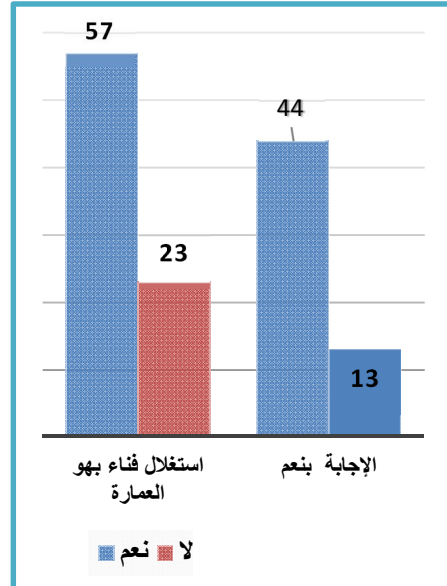
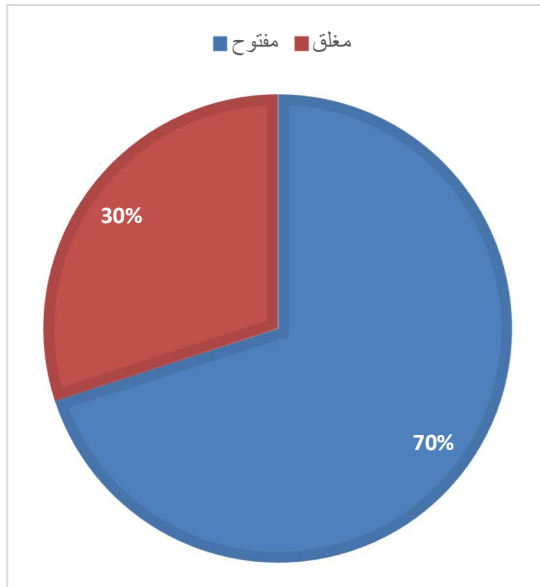
تبين لنا النتائج إجابات المبحوثين المسجلة في الجدول رقم (30) والتمثيل البياني رقم 30 والخاص ب: استغلال فناء بهو العمارة حيث رصدت نسبة (نعم) ب: 71,25% ونسبة (لا) ب 28,75% ثم هل استغلال فناء بهو العمارة قد اثار خلافات مع سكان العمارة رصدت النسبتين 55% (نعم) و 16,25% (لا) ويمكن ان نفهم من ذلك:

-تم تحويل بهو العمارة الى ملكية خاصة باستغلاله وتحويله الى مدخل خاص لاصحاب الطابق السفلي (الأرضي) وهذا ماتوضحه الصورة اللاحقة، أو من خلال استعماله كمكان لركن الدرجات النارية لبعض

ساكنة الحي وذلك بإحاطة جزء منه بسياج حديدي وهو ما يضيّق ويعيق المارة داخل العمارة والصورة توضح ذلك، كما تم استغلاله لوضع خزان الماء ، ومن خلال اجوبة بعض المبحوثين اثار ذلك ازعاج وقلق السكان وعند اتصالنا بمصالح OPGI أكدت أنها مخالفة وهو سلوك يشوه منظر العمارة، وستطبق على المتسببين في ذلك قوانين رادعة.



مصدر الصورتين: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 30: يمثل استغلال فناء بهو العمارة

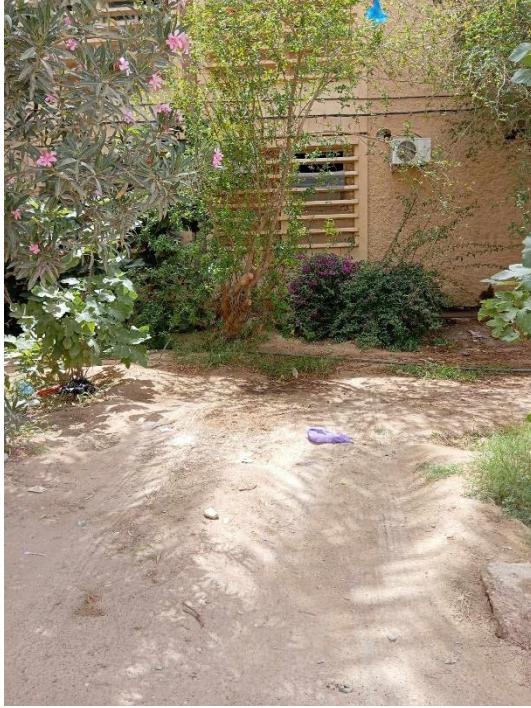
الجدول رقم 31: يمثل استحواذ كل او بعض سكان العمارة على الرصيف الخارجي

النسبة	التكرار		الاحتمال
48.75%	39		نعم
/	لا	نعم	
/	3	36	
51.25%	41		لا
100 %	80		المجموع

توضح لنا النتائج المبينة في الجدول رقم 31 والتمثيل البياني رقم 31 والخاصة ب استحواذ سكان العمارة على الرصيف الخارجي وفيها إذا كان هذا الاستحواذ من كل اوبعض السكان كانت اجابات المبحوثين متقاربة نوعا ما بين نعم بنسبة 48,75% ولا بنسبة 51,25% وكذلك في حالة الإجابة ب نعم هل يثير خلافات مع سكان العمارة والتي كانت اغلبها بنعم وهذا مايدل على استحواذ بعض سكانه الحي على الرصيف الخارجي

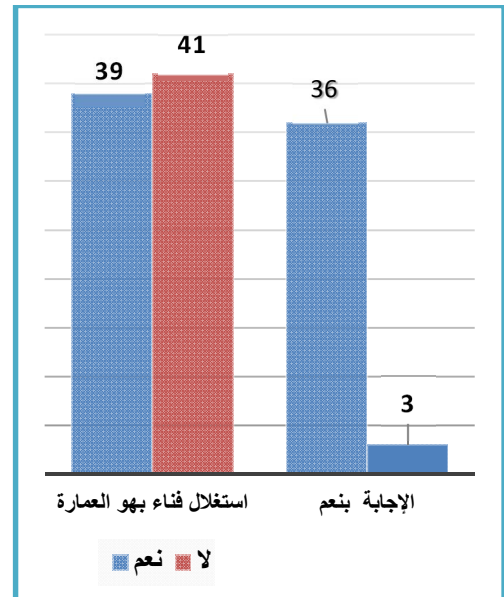
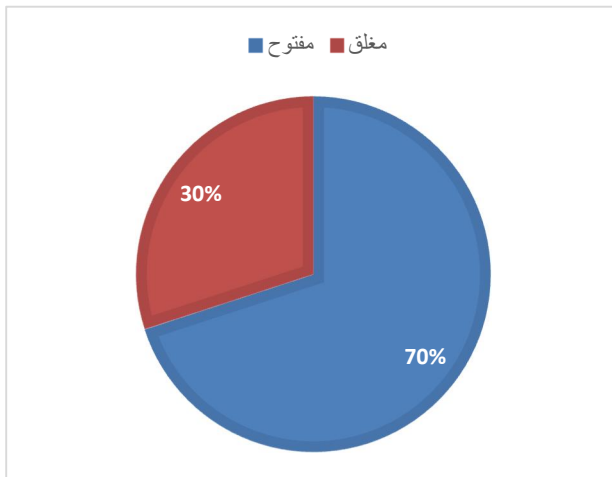
من خلال تحويله الى موقف سيارة من الجهة المحاذية لباب العمارة خاصة للسكان القاطنين في الطابق الارضي والطابق الاول او من خلال استغلال الفضاء الخارجي وراء العمارة كحديقة خاصة وهو حق غير مشروع لانه فضاء مشترك، وهذه الثقافة لا تمت باي صلة بالمدينة وتشوه فضاءات الحي الخارجية وهو ما كام يسبب مشاكل ونزاعات يومية بسبب الاسراع في ركن السيارات وكانها ملكية خاصة، اما سكان الحي فأبدوا عدم رضاهم عن هذه التصرفات.





مصدر الصورتين: مجموعة البحث

وعند الاتصال بمصالح البلدية قسيتمهم اتخاذ العديد من القرارات لازالة مثل هذه المظاهر التي تعتبر مخالفة للقوانين باعتبارها تحويل ملكية مشتركة الى ملكية مفرزة والقانون 23/18 واضح في هذا الجانب.



التمثيل البياني رقم 31: يمثل استحواذ كل او بعض سكان العمارة على الرصيف الخارجي

الجدول رقم 32: هل يوجد موقف خاص بالسيارات امام العمارة

النسبة	التكرار	الاحتمال
56.25%	45	نعم
43.75%	35	لا
100 %	80	المجموع

تبين النتائج المسجلة في اجابات المبحوثين في الجدول 32 والتمثيل البياني رقم... الخاص بوجود موقف خاص بالسيارات امام العمارة بوجود احتماليين نعم ولا بنسبة 56,25% ونسبة 43,75% على ترتيب وهذا مايدل على:

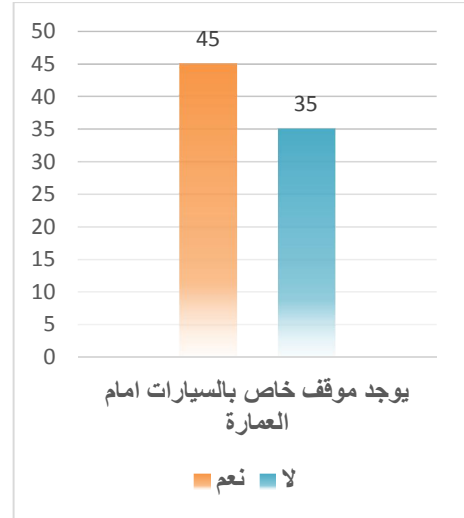
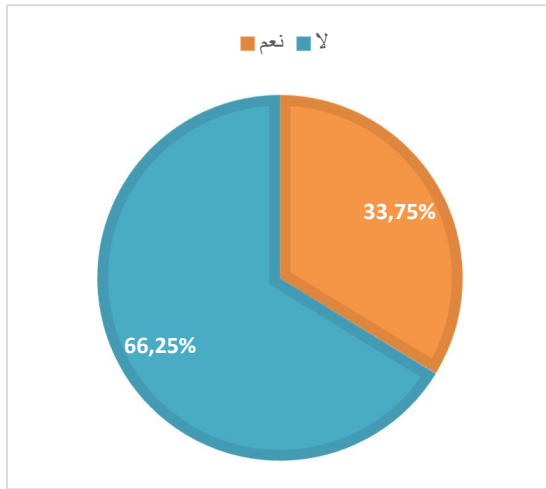
وجود موقف خاص بالسيارات مخصص لاصحاب الطابق الارضي دون غيره او من يريد ركن السيارة تحت شققهم حسب تصريح البعض من المبحوثين

اما بقية السكان فلا تجد اين تركز سياراتها فالاماكن محجوزة للبعض منها مما يضطره الى التنقل الى موقف السيارات محروس ويدفع ثمنه ويكون غالبا خارج الحي.

هذه التجاوزات ادت الى نشوب العديد من النزاعات بين الساكنة حسب راي المبحوثين.



مصدر الصورتين: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 32: هل يوجد موقف خاص بالسيارات امام العمارة

الجدول رقم 33: هل شهد تحويل جزء منه الى أملاك خاصة

النسبة	التكرار	الاحتمال
68.75	55	نعم
31.25%	25	لا
100 %	80	المجموع

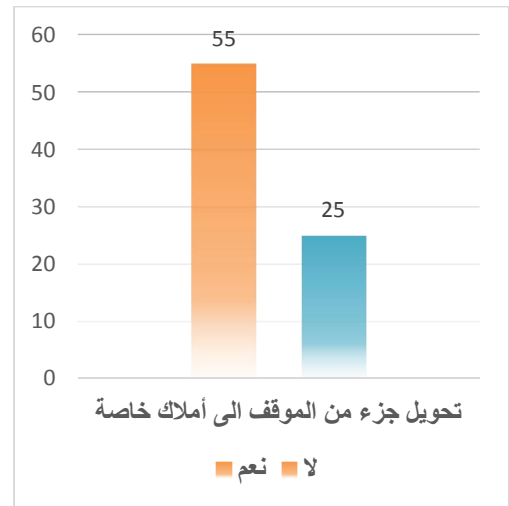
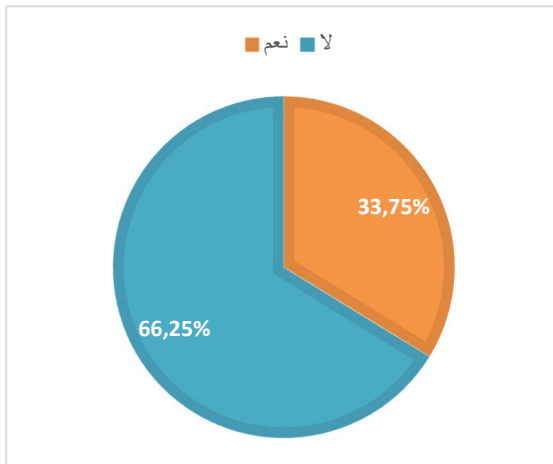
تبرز النتائج المسجلة في اجابات المبحوثين في الجدول رقم 33 والتمثيل البياني رقم 33 والخاص بتحويل جزء من موقف السيارات امام العمارة الى ملكية خاصة، فكانت اجابات المبحوثين منقسمة الى (نعم) او (لا) بنسبة كبيرة قدرت ب 68,75% واجابات ب لا وقدرت نسبتها ب 31,25%. وهذا ما يدل على:

-تحويل جزء من مواقف السيارات امام العمارة الى ملكية خاصة ، وهذا ما لاحظناه من استيلاء اصحاب الطابق الارضي على هذه المساحات من الملكية المشتركة الخارجية وتحويلها الى مرآب خاص لركن سياراتهم وهذا ما توضحه الصورة.

ومن خلال دراستنا الاستطلاعية عن الحي وماشاهدناه من مظاهر الاستيلاء على هذا الجزء دون وجه حق.



مصدر الصورة: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 33: هل شهد تحويل جزء منه الى أملاك خاصة

الجدول رقم 34: هل منع ذلك حق الآخرين في استغلال الموقف

النسبة	التكرار	الاحتمال
75%	60	نعم
25%	20	لا
100 %	80	المجموع

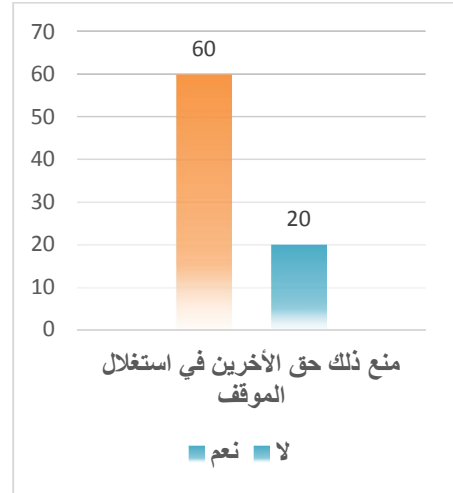
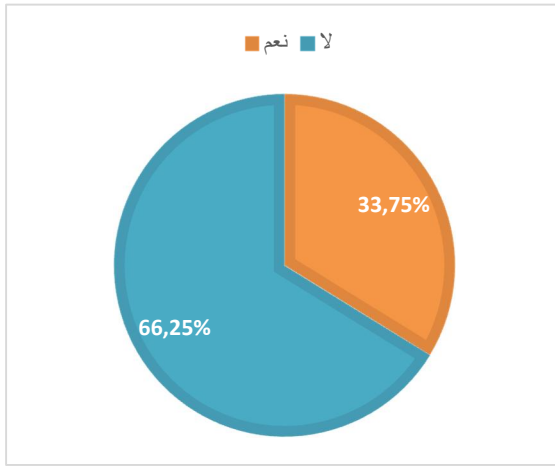
تظهر نتائج المبحوثين في الاستمارة في الجدول رقم 34 والتمثيل البياني رقم 34 الخاص بتحويل جزء من موقف السيارات إلى ملكية خاصة ومنع ذلك حق الآخرين في استغلال الموقف وكانت الاجابات في احتماليين بـ نعم ولا، النسبة الاكبر (نعم) بـ 75% ولاقـل بـ(لا) بـ 25% وهذا مايدل على:

ان استحواذ اصحاب الطابق الارضي للمساحة الامامية وكذا الخلفية للعمارة قد حرم الكثير من سكان العمارة او الحي من الاستفادة من هذه الفضاءات.

فاصحاب الطابق الارضي يعتقدون ان هذا الموقف ملكية خاصة ولاينبغي لاي مشاركتهم فيها.

هذا الاختلاف في الرؤى خلف الكثير من النزاعات والمشاجرات والمشاحنات بين الساكنة، وهذا مايبين حجم الهوة الذي تخلفه هذه الممارسات في السكن الجماعي.

فبدل ان تكون تكون هذه الفضاءات للتقارب والتفاعل الاجتماعي بين ساكنته تتحول الى مثار للنزاع غير منتهي.



التمثيل البياني رقم 34: هل منع ذلك حق الآخرين في استغلال الموقف

الجدول رقم 35: هل يتم إيجار الموقف الخاص بالسيارات

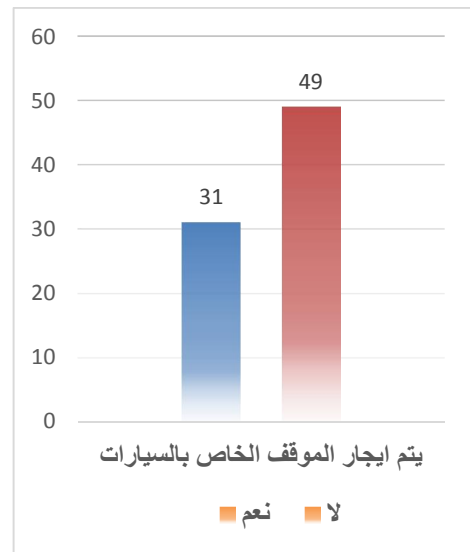
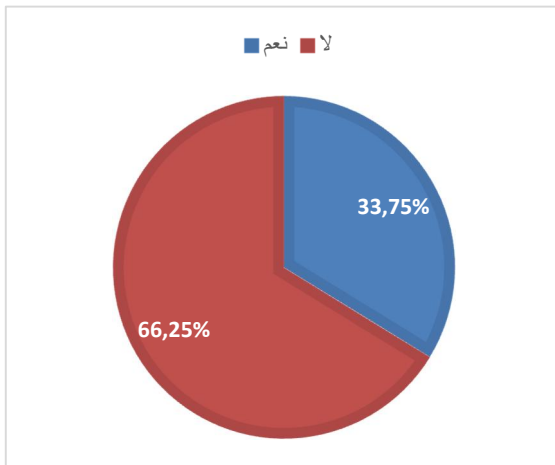
الاحتمال	التكرار	النسبة
نعم	31	38.75%
لا	49	61.25%
المجموع	80	100 %

تبين النتائج المتحصل عليها في استمارة المبحوثين للجدول رقم 35 والتمثيل البياني رقم 35 والخاص بعملية إنجاز الموقف الخاص بالسيارات فجاءت الاجابات على النحو التالي:

(لا) بنسبة 61,25% وهي النسبة الاكبر و(نعم) بنسبة 38,75% وهي الأقل وهذا مايبين:

-أن تحويل الفضاء القريب لسكان الطابق السفلي إلى ملكية خاصة لركن فيه سيارتهم فيه، هذا مايجعل بقية الساكنة تبحث عن موقف محروس في حي آخر قريب تتقصه أدنى درجات السلامة لمركباتهم

-ومن خلال مقابلة المبحوثين أكدوا لنا انهم في حالة قلق دائم حول سلامة مركباتهم من الناحية الأمنية فهي بعيدة نوعا ما عن مقر سكناهم. ويتعاضم هذا التوتر أكثر في الليل. أما في الصباح فيضطرون إلى الركن أمام العمارة، وهذا مايشير مشاكل مع أصحاب الطابق الأرضي لأنه في معتقدهم ملكية خاصة لهم.



التمثيل البياني رقم 35: هل يتم إيجار الموقف الخاص بالسيارات

الجدول رقم 36: هل يتم استغلال المساحات الخضراء امام العمارة كمشاةل

النسبة	التكرار		الاحتمال
66.25%	53		نعم
12.25%	10	جميع السكان	
17.25%	14	بعض السكان	
36.25%	29	سكان الطابق الارضي	
33.75%	27		لا
100 %	80		المجموع

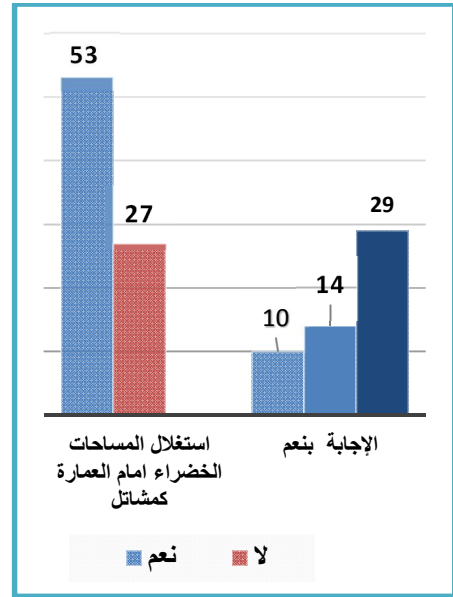
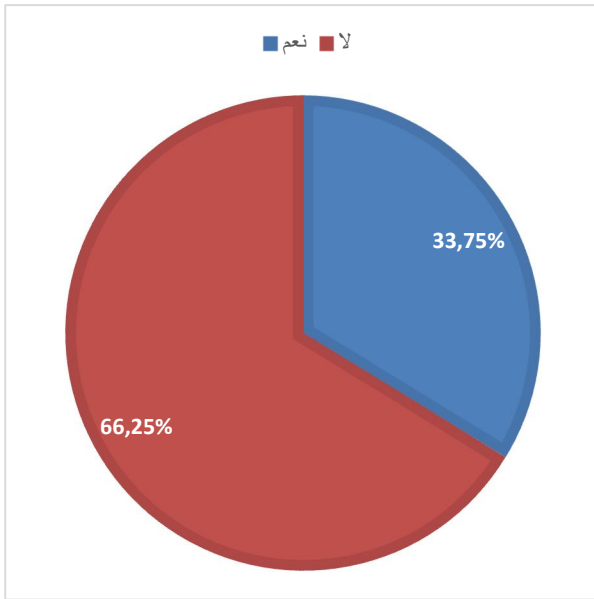
تظهرنا نتائج أجوبة المبحوثين في الجدول رقم 36 والتمثيل البياني رقم 36 وخاص باستغلال المساحات أمام العمارة كمشاةل، فكانت الإجابات بـ (نعم) بنسبة أكبر بلغت 66,25% ونسبة (لا) بـ 33,75%. وقد كان استغلال سكان الطابق الارضي للمساحات الخضراء كمشاةل نسبة كبيرة، ثم بعض السكان بنسبة اقل واخيرا جميع السكان كان استغلالهم للمساحات الخضراء قليلا جدا مايدل على:

-يكثر استغلال ساكني الطابق الأرضي للمساحات الخضراء أمام العمارة بل يصبح له مدخل خاص حتى إلى شققه من هذه المساحة الخضراء، ومن خلال الدراسة الاستطلاعية للحي لاحظنا الكثير من المساحات الخضراء محاذية أسفل العمارة محولة الى مشاةل خاصة لايدخلها غيرهم وله حق استغلالها لوحده باعتبارها محاذية له، وبهذا يتم تحويل هذه المساحات من ملكية مشتركة الى ملكية خاصة.

وفي حوار مع أحد المبحوثين يظهر عدم الرضا عن هذه السلوكات والتعدييات، وحين اتصلنا بمصلحة الغابات لبلدية طولقة حول هذا الوضع، أقرروا لنا بترك هذه المساحات الخضراء لأنها من الغطاء النباتي الذي يجب المحافظة عليه، أما مصالح البلدية فأكدت أن القانون واضح في القانون 23/18 ويجب تطبيقه.



مصدر الصورتين: مجموعة البحث



التمثيل البياني رقم 36: استغلال المساحات الخضراء امام العمارة كمشاتل



## عرض نتائج التساؤل الفرعي الثاني: هل يعزز الاستيلاء على الملكية المشتركة التنازع الاجتماعي بين الساكنة؟

تتفق المعطيات التي تم جمعها على وجود تحويل واستيلاء على الملكية المشتركة في السكن الجماعي استنادا للاستنتاجات التالية:

- استخدام سلام العمارة لأغراض خاصة كنشر الزرابي والغسيل وتحويلها الى فضاء لعب للأطفال وهو ما يثير قلق وازعاج الجيران الذي - يحدث مشاجرات وقطيعة بينهم

- محاولة بعض الساكنة الإستيلاء على السطح بوضع خزانات علوية للمياه وأجهزة الأطباق الهوائية، بالإضافة الى نشر الغسيل خاصة لأصحاب الطابق العلوي

- استغلال الفضاءات الخارجية الغير مبنية امام مدخل العمارة لركن السيارات أو تحويلها الى مساحات خضراء خاصة أصحاب الطابق الارضي أي السفلي وهو ما يثير غضب بقية السكان مما يؤدي الى نشوب خلافات بينهم.

- تحويل جزء من بهو العمارة الى مكان مسيج لوضع الدراجات النارية فيه وهو ما يعيق المارة ويشوه مدخل العمارة وهو مثار للنزاع.

- استغلال الرصيف والاستيلاء عليه من خلال تحويله الى حديقة او مكان لركن السيارات.

- استحواد سكان الطابق الأرضي على الجهة الأمامية والخلفية للعمارة وتحويلها الى موقف خاص بالسيارات او حديقة (تربي فيها الدواجن وبعض الحيوانات الأخرى)

- استغلال المساحات الخضراء في الحي وتحويلها إلى مشاتل.

بعد تحليل نتائج المتحصل عليها نستطيع الإجابة على التساؤل الفرعي الثاني:

- يمثل الاستحواد اللاشعري للأجزاء المشتركة وتحويلها إلى ملكية خاصة شكلا من أشكال التعدي على ما هو مشترك بين جميع ساكنة. العمارة وان حتمية العيش المشترك تستوجب الالتزام بما يحافظ على الملك الجماعي للأفراد في هذا المبنى العقاري.

-فبمثل هذه التجاوزات تتخذ العلاقات الاجتماعية بعدا خطيرا تسوده العلاقات المتوترة والعدائية بين الساكنة والتي تغذي النزاع بينهم.

-ومن أجل التخفيف من هذا النزاع على الساكنة القيام بالواحبات المنوطة بهم ، واحترام حقوق الاخرين والتحلي بالوعي الاجتماعي والقانوني التي يستوجبها هذا النوع من أنماط الإقامة.

### النتائج العامة للدراسة:

من خلال عملية تحليل السؤالين الفرعيين الأول والثاني نتوصل إلى:

-النزاع الاجتماعي بين ساكنة الأحياء الجماعية حقيقة لا يمكن إنكارها أو التغاضي عنها ومبعث كبير لهذا النزاع في كيفية تسيير الأملاك المشتركة، حيث تنتشب النزاعات جراء المشاكل المتعلقة ب:

-وجود إهمال وتقصير كبيرين في صيانة الأجزاء المشتركة المكونة للعمارة لدى الساكنة في صورة:

\*نظافة المبنى وعملية الترميم والطلاء.

\*السلام مهترئة ومأكلة وتصدؤ أفاصها.

\*الغياب شبه الكامل للإضاءة الليلية في هذه المباني الجماعية.

\*تلف قفل الباب الرئيسي للعمارة وعدم إصلاحه وتركه مفتوحا في معظم الاوقات، وهذا ماجلب ظواهر غريبة داخل المبنى كتعاطي المخدرات ناهيك عن المشاحنات التي تحدث بين الشباب خاصة في الليل والتي غالبا ماتنتهي بشجارات عنيفة.

\*وجود مشاكل على مستوى قنوات الصرف الصحي وقنوات شبكة الماء دون صيانة ومظاهر التسرب التي تؤرق الساكنة وتجلب الحشرات والأمراض. وتزيد في ظاهرة التلوث البصري.

-وجود نوع من الإستحواذ اللاشعري على أملاك الأجزاء المشتركة للساكنة مثل:

\*الاستيلاء على السطح بتحويله لأغراض شخصية للسكان خاصة الطابق العلوي

\*استغلال الفضاءات الخارجية للعمارة وتحويلها الى مراب لركن السيارات وكذلك تحويل الجزء الامامي والخلفي للعمارة الى مساحات خضراء ومشاتل دون استشارة أحد.

\*استغلال بهو العمارة وتسييح أجزاء منهم لوضع الدراجات النارية واغراض اخرى

\*استغلال الملعب الترابي لكرة القدم المحادي للعمارة كمراب لركن السيارات وحرمان الشباب والاطفال من الرياضة والترفيه عن النفس.

-إذا إن الإهمال الواضح والتهرب من صيانة الأجزاء المشتركة في العمارة وذلك لسلوك الفردانية وتغليب المصلحة الشخصية عن المصلحة العامة كمظهر من مظاهر التحضر وكذلك اللامبالاة لدى بعض الساكنة ساهم في ظهور نزاعات اجتماعية وتازم الاوضاع داخل هذه البنايات المشتركة.

-التحاييل الواضح على القوانين والأعراف وتهاوي القيم الإجتماعية جعل هذه الأجزاء تستغل وتحول الى استخدامات شخصية بل حتى يوجد من يريد ان يمتلكها في بعض الأحيان.

-غياب دور جمعية الحي في هذا الأمر وعدم قدرتها على القيام بدورها الأساسي كوسيط مع السكان والجهات المسؤولة عن صيانة المباني.

هذه الوقائع تبرز عجز الساكنة عن التفاعل الإيجابي مع محيطهم السكني الخارجي، ما يجعله يرمون الكرة إلى بعضهم البعض ويتبادلون تحميل المسؤولية بينهم.

إذا فكثرة هذه المشاكل وتراكمها بدون وجود أية حلول أو مبادرات يجعلها تتحول الى مبعث توتر دائم لا ينتهي.

# الختامة

## الخاتمة:

بوصول رحلة بحثنا إلى آخر مطافها وعملية تدوين وتوثيق تفاصيل الموضوع آخر أوراقها، لا يسعنا إلا التأكيد أن ما أثرناه من إشكال عميق، وما تطرقنا إليه من تفاصيل نظرية وميدانية، وما خلصنا إليه من نتائج جزئية ونهائية، يبقى صالح في حدود وزمان هذه الدراسة، وأن عملية التعميم تحتاج إلى جهد أكبر وحيز زمني أوسع من الذي أتيح لنا.

ثانياً، الجهد المقدم والمتوج بصفحات هذه المذكرة، لا يعد في تقديرنا المتواضع نهاية لفكرة البحث حول التنازع الاجتماعي إزاء تسيير الأملاك المشتركة بين الساكنة، بل هو ضربة البداية ونقطة الانطلاق الأولى لمزيد من التوغل العلمي المحكم والبحث المعمق حول تفاصيل هذا الموضوع، والتي من شأنها أن تبصرنا بالمزيد من الحقائق والممارسات التي تعذر علينا الالتفات لها أو الوصول إليها.

ثالثاً، ما عايشناه من وقائع يومية حول النزاعات الناشبة بين سكان العمارة الواحدة والحي الواحد، قد يبدو في ظاهره غير السوسيولوجي شيء عادي، نظراً لتكرره بشكل دوري في يوميات الساكنة من ناحية وتعودهم عليه من ناحية أخرى، إلا أن ما وقفنا عليه في أرض الواقع بين لنا تجاوز الإشكال المطروح لهذا التصور، وعمق أثره في جودة الحياة الاجتماعية للساكنة فيما بعد، سواء في الشق التواصلي بين شركاء الجوار العمودي، أو بنظرتهم لمحيطهم السكني وكيفية تفاعلهم معه.

أما أخيراً، فإن هذا التنازع الناشب بين ساكنة أحيائنا الجماعية بمجرد تسلمهم لوحدهم السكنية وشروعهم في استغلالها، وغير المنتهي بعد ذلك، وما يستتبعه من ترددي الإطارين الفيزيقي والاجتماعي، هو مظهر صريح وعنوان بارز لمدى الفشل الذي تعرفه تجربة التعايش المشترك، ومساعي إشراك السكنة في عمليات تسيير الأملاك المشتركة بشقيها الداخلي والخارجي، الأمر الذي يستدعي إعادة النظر في الكثير من التفاصيل التي تحكم سير هذه العملية.

# المصادر والمراجع

المراجع والمصادر بالعربية:

1-المصادر:

-القرآن الكريم

-الحديث الشريف

2-الكتب والمعاجم:

- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان، ج 7.

-الفيروز أبادي، القاموس المحيط، دار المعلم، بيروت، لبنان، ج 3.

-سعود يحيى ياسين، حقوق الانسانين الدولة والحماية الدولية ط1، مركز القومي للإصدارات القانونية سنة 2016.

-مزهور الصادر، ازمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور لهادف الجزائر، 1995.

-أبو زهرة محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة.

-البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة.

-السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ط2، دار النهضة العربية، لبنان، 2000.

-ديلمي عبد الحميد، دراسة العمران السكن والإسكان، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة سنة 2007.

-ديوان الترقية والتسيير العقاري

رشوان حسين، مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، سنة 2002.

-سليمانى جميلة : دراسات علم النفس الاجتماعي الفضائي، دار هومة، الجزائر، سنة 2011.

-عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1 2007.

-مغيب نعيم، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، د.ط، لبنان د.س.

### 3-المقالات والمجلات:

-البكوري محمد، "الجمعية وتمييزها عن التنظيمات المشابهة"، في مجلة القانون والأعمال، العدد 5، جامعة الحسن الأول، المغرب، ماي 2016.

-الجارحي مصطفى عبد السيد، ملكية الشقق في قانون المغربي، "دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري"، في المجلة المغربية للقانون المقارن، العدد 01، كلية الحقوق بمراكش، المغرب، 1983.

-دبابش ربيعة، تجربة الجزائر في التنمية الإسكانية المستدامة، في مجلة العلوم الإنسانية، العدد 48، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2017.

-زين محمود علي الزين، «الوضع القانوني لقرارات جمعية ملاك الشقق، قانون الشقق والطوابق الأردني»، في مجلة جامعة الملك سعود، المجلد 24، كلية الحقوق والعلوم السياسية (1) بالرياض، المملكة العربية السعودية، 2012.

-قاسمي شوقي، سليمان صباح، السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة، الحالة الجزائرية نموذاً: في مجلة التغيير الاجتماعي المجلد 08-العدد 02، جامعة بسكرة 2023.

-قاسمي شوقي، صباح سليمان، السكن في الجزائر ازمة تأبى الإنقضاء، في مجلة العلوم الإنسانية، المجلد (19)، العدد (02)، جامعة محمد خيضر بسكرة، (2018).

-مسكر سهام، مجلة القانون العقاري مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر.

-هيشور محمد الامين، "قراءة سوسيو تاريخية في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة"، في مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر، العدد 25 جويلية 2017.



#### 4-المذكرات والرسائل:

- البشير فايد، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، دراسة نقدية تقييمية حالة مدينة بوسعادة رسالة ماجستير، جامعة المسيلة، 2009.
- بلماضي بلقاسم، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الجزائري، كلية الحقوق سعد دحلب، البليدة، 2000-2001.
- بن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر و " استراتيجية تمويله " ، اطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان 2011 / 2012.
- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2003.
- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، في الحقوق قانون خاص، قسم العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة سنة 2007.
- داني هشام، ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية، اطروحة دكتوراه الطور الثالث في علم الاجتماع الانثربولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغنتم 2022.
- دروزي عمار، آليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية (تخصص عقاري)، جامعة باتنة، 2009.
- سعدى جاب الخير، سعدى ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017/2018.
- شمام فتيحة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه "علوم" في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية-تيزي وزو، 2021/2022.
- صاحب ال طعمة حسام، التمثيل الخرائطي لسكن العمودي في المحافظة، كلية الأدب، جامعة بغداد.

- عمرابي صلاح الدين، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة دفعة 2009.
- مناصرية ميمونة، التحول الديمغرافي واثاره على التشويه العمراني، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع والتنمية، بسكرة، الجزائر، 2005.
- مؤذن عبد القادر وآخرون، إشكالية السكن الاجتماعي الإيجاري، بتيميمون مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية تسيير المدن، 2011.
- وناسي سهام ، النمو الحضري، والمشكل السكن والإسكان، دراسة ميدانية، لمدينة باتنة، حي 1020 مسكن، مذكرة نيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم علم اجتماع وديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2009.

#### 5-الملتقيات:

- برافدي سليم، «أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة»، ورقة بحثية مقدمة في أشغال الملتقى الدولي حول: التسيير العقاري من أجل الإطار المعيشي، وزارة السكن وال عمران، الجزائر، 10، 11 جوان 2008.
- حدوح جمال ، تسيير الفضاءات الحضرية، داخل مجتمعات سكنية الجماعية، الاجتماعية، حالة 500 مسكن، أعمال الملتقى الوطني، المسيلة سنة 2001.
- حفيظي سليمة، شوقي قاسمي، سليم درنوني، سوسيولوجية الحياة اليومية في المدينة الجزائرية. أعمال الملتقى الوطني، جامعة بسكرة، ط1، 2018.

#### 6-المراسيم والقوانين:

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 08-142 2008.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 75-58، 1975.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 05 73-82، 1973.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم رقم 76-146، 1976.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم رقم 666/83، 1983.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القرار الوزاري المشترك في 15 نوفمبر 2000.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 03 من المرسوم 146/76.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 99/14.

### المراجع باللغة الأجنبية:

Constantain Michalopoulos، vivreen copropriété «droits et obligation»، DPE édition، France, 2008.

Pirre laberbe, les espas urbaines dans lemond collection nathan univrsiter France 1992

IT AMMAR Karim, le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude école national d'administration, 2001

Patrice Jourdain، Les BIENS، DALOZ DELTA، paris, 1995.

الملاحق

## الملحق 01: الاستمارة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة محمد خيضر بسكرة



كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية

قسم علم الاجتماع

تخصص حضري

السنة : 2 ماستر

السنة الدراسية :

2024/2023

استمارة استبيان بعنوان :

السكن الاجتماعي و نزاعات الملكية المشتركة

دراسة ميدانية في مدينة طولقة

حي 18 فيفري 100 سكن طولقة

تحت اشراف الدكتور :

- شوقي قاسمي

من اعداد الطالبين :

- سبيع عز الدين

- رزيق سليمان

اولا : بيانات عامة

الجنس : ذكر  انثى

العمر : من 16 الى 26  25 الى 45  45 الى 60  60 سنة فما فوق

المستوى التعليمي : ابتدائي  متوسط  ثانوي  جامعي

الإقامة في السكن :

اقل من سنة  من 2 الى 5 سنوات  من 5 الى 10 سنوات  اكثر من 10 سنوات

المستوى المهني : عامل بسيط  موظف اداري  مسؤول اداري

ثانيا : التساؤل الفرعي الاول حول صيانة الاملاك المشتركة :

- هل تقومون بعملية تنظيف داخل العمارة؟ نعم  لا

- اذا كانت نعم :هل تتم عملية المشاركة في النظافة من طرف ؟ كل السكان  بعض السكان  لا احد

- كيف هي حالة السلالم ؟ جيدة  مقبولة  سيئة

- هل سبق لكم و ان قمتم بطلاء العمارة ؟ نعم  لا

اذا كانت نعم كيف يكون طلاء العمارة؟ شخصي  مشاركة  اخرى

- هل توجد مشاكل على مستوى شبكة الصرف الصحي؟ نعم  لا

- هل توجد مشاكل على مستوى شبكة المياه ؟ نعم  لا

- هل توجد انارة داخل العمارة ؟ نعم  لا

اذا كانت لا لماذا ؟

- ما هي حالة باب العمارة في الليل؟ مفتوح  مغلق

- هل باب العمارة في حالة جيدة ؟ نعم  لا

- هل اثرت هذه التفاصيل على نوعية العلاقات بين الجيران؟ نعم  لا

اذا كانت الاجابة بنعم فماهي مظاهرها؟ قطيعة  شجار دائم  شكاوي و عدالة  اخرى

اذكرها :

- هل هناك محاولات للاتفاق حول كيفية القيام بهذه الامور؟ نعم  لا

- كيف يتم التدخل لحل مشاكل وجود اعطاب و خلل في صيانة الاملاك المشتركة ؟

مبادرة فردية  لا احد  تدخل OPGI  كل السكان

- من المسؤول عن تدهور الفضاءات الخارجية بالحي ؟ السكان  البلدية

- من الذي يقوم بعملية تنظيف الفضاء الخارجي للحي ؟ البلدية  السكان

- كيف ترى حالة الطرق؟ جيدة  متوسطة  رديئة

- كيف ترى الارصفة ؟ موجودة  غير موجودة  مبلطة  غير مبلطة

- هل الحي مزود بالتأثيث الحضري؟ نعم  لا

- هل واجهت من قبل نزاعات تتعلق بصيانة الاملاك المشتركة؟ نعم  لا

إذا كانت الإجابة بنعم : ما هي أسبابها ؟ عدم القدرة على المشاركة  عدم الرغبة في المشاركة

١- كيف تقيم جودة الصيانة في الملكية المشتركة التي تعيش فيها؟ ممتازة  جيدة  متوسطة  ضعيفة

٢- ما علاقتك بجيرانك؟ جيدة  حسنة  سيئة

٣- هل هناك خلافات بين سكان العمارة؟ نعم  لا

إذا كانت نعم: ما هو نوع الخلافات؟ عدم الراحة و الاطمئنان  صراخ و سب و شتم  رمي الاوساخ  سرقة  اخرى

إذا كانت اخرى اذكرها .....

.....

التساؤل الفرعي الثاني : التنازع حول تحويل الملكية المشتركة الى ملكية خاصة

١- هل يتم استغلال السلاالم لاغراض خاصة (نشر الزرابي و استخدامات اخرى) ؟ نعم  لا

في حالة الاجابة بنعم: فهل كان مثار انزعاج بالنسبة لكم ؟ نعم  لا

٢- هل يتم استغلال سطح العمارة من قبل السكان؟ نعم  لا

في حالة الاجابة بنعم فقيما يتم هذا الاستغلال ؟

❖ نشر الغسيل : نعم  لا

❖ وضع خزانات المياه : نعم  لا

❖ الاطباق الهوائية : نعم  لا

.....  
اخرى اذكرها : .....

٣- هل تم اجراء تعديلات على سطح العمارة؟ نعم  لا

في حالة الاجابة بنعم فهل تم ذلك بناء على :

❖ اتفاق بين كل سكان العمارة

❖ بعض السكان فقط

❖ دون استشارة احد

٤- هل تم اجراء تعديلات على مدخل العمارة؟ نعم  لا

.....  
في حالة الاجابة بنعم فيما تمثلت هذه التعديلات على وجه التحديد؟ .....

.....

٥- هل يتم استغلال فناء بهو العمارة؟ نعم  لا

في حالة الاجابة ب نعم فهل اثار ذلك خلافات مع باقي سكان العمارة نعم  لا

-الرصيف الخارجي هل خضع للاستحواذ من قبل احد (بعض) سكان العمارة؟ نعم  لا

في حالة الاجابة بنعم فهل اثار ذلك خلافات مع باقي سكان العمارة؟ نعم  لا

-هل يوجد موقف خاص بالسيارات امام العمارة؟ نعم  لا

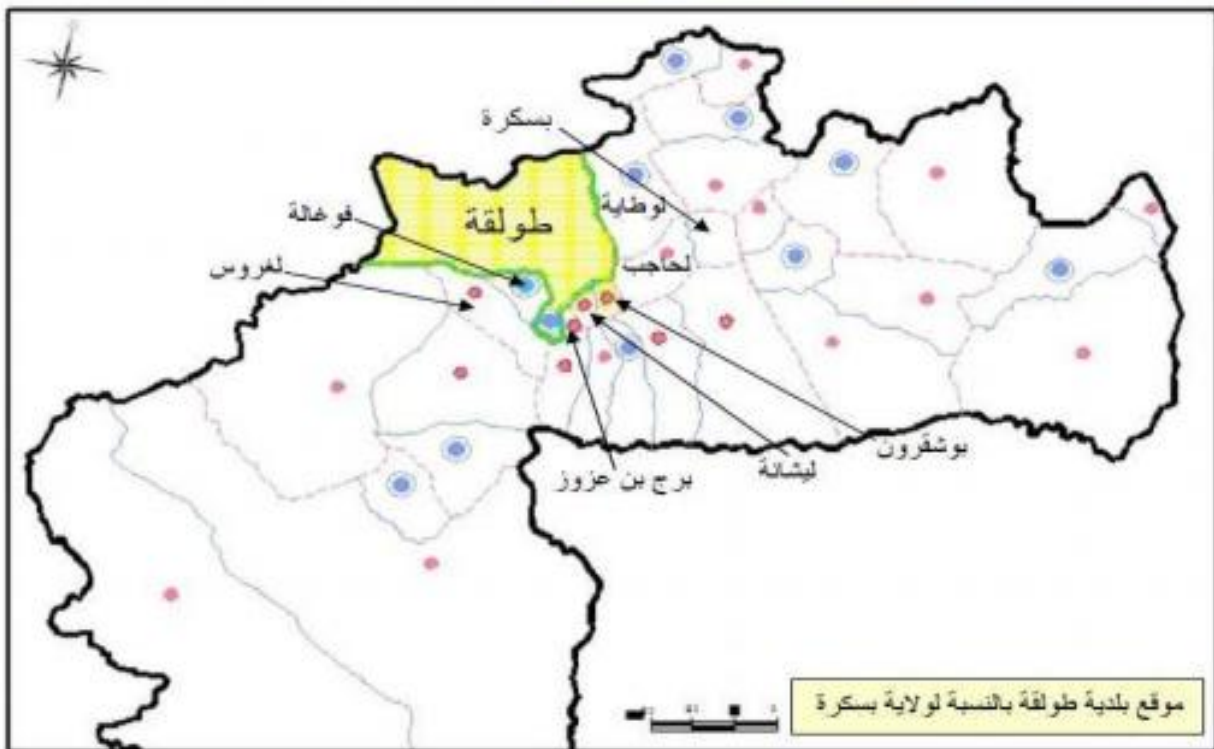
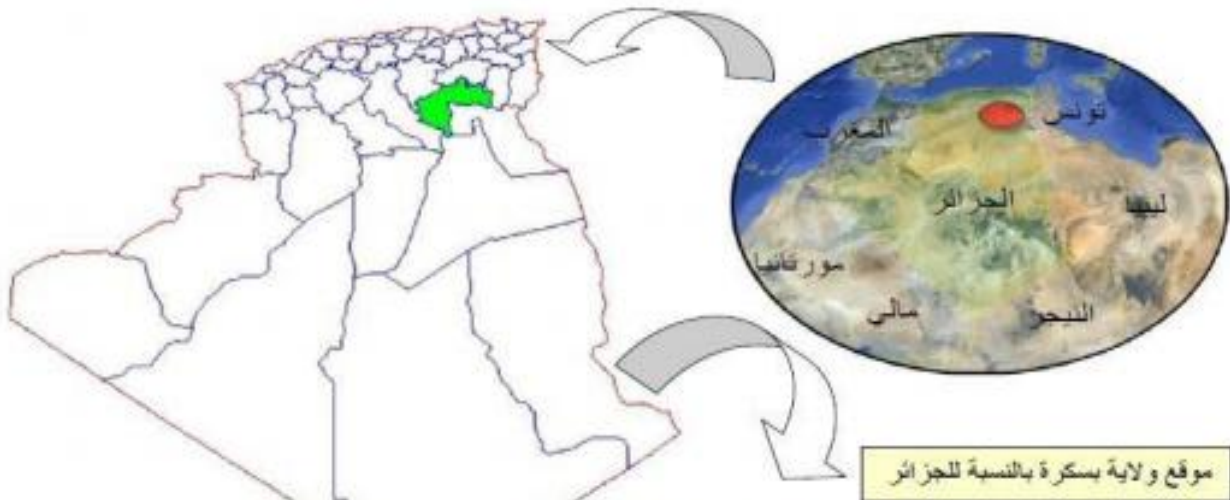
-هل شهد تحويل جزء منه الى املاك خاصة؟ نعم  لا

-هل منع ذلك حق الاخرين في استغلال الموقف؟ نعم  لا

-هل يتم ايجار الموقف الخاص بالسيارات؟ نعم  لا

هل يتم استغلال المساحات الخضراء امام العمارة كمشاةل ؟ نعم  لا

في حالة الاجابة بنعم فهل هذا الحق متاح لـ جميع السكان  بعض السكان  سكان الطابق الارضي فقط





## ملخص الدراسة

تنطلق أوراق دراستنا والتي تحمل عنوان (السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة ) إلى مشكلة اجتماعية هامة والتي يعيشها أغلب ساكني التجمعات السكنية الجماعية في الجزائر ،ذلك أن الفلسفة التي تقوم وتتشأ عليها الحياة المشتركة في الأحياء الجماعية تقتضي ضرورة إشتراك ساكنة المبنى الواحد في كثير من التفاصيل اليومية واستغلال الأجزاء المشتركة الداخلية منها والخارجية أحسن استغلال، وللمحافظة على هذه الأجزاء وجب الامتثال لجملة من التدابير لتسهيل سبل العيش المشترك بينهم ،إلا أن واقع الحال القائم فعليا في كثير من أحياء مناطق الوطن والنزاعات التي تحصل بين ساكنيها دفعنا إلى طرح التساؤل الرئيسي التالي: ماهو مبعث النزاعات الاجتماعية والتي تعيش على وقعها المساكن الجماعية في المدينة الجزائرية اليوم؟

كما تم طرح التساؤلين الفرعيين التاليين:

-هل ينجم النزاع بين الساكنة كنتاج لعملية التهرب من المشاركة في صيانة الأملاك المشتركة ؟

-هل يعزز الاستيلاء على الملكية المشتركة التنازع الاجتماعي بين الساكنة ؟

-ولإجراء هذه الدراسة استعنا بالمنهج الوصفي الذي يتلاءم مع هذه الدراسات ،فاختارنا عينة البحث من حي 18 فيفري (100 مسكن اجتماعي طولقة).مستخدمين الأدوات التالية في الدراسة : الاستبيان ،المقابلة ،الملاحظة البسيطة والصور حتى نتمكن من جمع بيانات ومعلومات أكثر تساعدنا في دراسة وفهم موضوعنا

-في الأخير توصلنا إلى النتائج العامة التالية :

-وجود نزاعات اجتماعية بين السكان سببها التهرب من صيانة الكثير من الأجزاء الداخلية المشتركة للعمارة كعدم الاهتمام بنظافة العمارة واهتراء أدراج السلالم وأقفاسها وسوء استغلالها وغياب الإنارة الداخلية والتسربات التي تحدث في قنوات الصرف الصحي وقنوات المياه بالإضافة إلى تلف باب العمارة ... الخ

-وجود نزاعات اجتماعية أخرى حول استحواد واستيلاء الساكنة على أجزاء من الأملاك المشتركة ،كالاستيلاء على السطح واستغلال بهو العمارة لأغراض شخصية واستغلال الفضاءات الخارجية وتحويلها الى أماكن لركن السيارات وتحويل الفضاءات الأمامية والخلفية الى مساحات خضراء واستغلالها كمشاتل لتربية الدواجن وبعض أنواع الحيوانات الأخرى كل هذه التفاصيل وتلك جعلت الوضع أكثر تعقيدا خصوصا في عدم وجود أي مبادرات لحل هذه المشاكل

- لقد أظهرت دراستنا أن موضوع الملكية المشتركة جانبا من التصدع الحاصل في العلاقات الجوارية داخل الأحياء الجماعية مثلما تم التطرق إليه وهذا ماجعل هذه الملكيات تتحول من فضاء للتقارب والتفاعل الإيجابي بين الساكنة ومستعمليه الى مثار للنزاع غير المنتهي.

## Abstract

Our study papers, entitled (Collective Housing and Condominium Disputes), address an important social problem experienced by most residents of collective housing complexes in Algeria. The philosophy on which shared life in collective neighborhoods is based and established requires the participation of residents of a single building in many daily details and the best possible use of the common internal and external parts. To preserve these parts, it is necessary to comply with a set of measures to facilitate the means of shared living between them. However, the reality of the situation in many neighborhoods in the country's regions and the disputes that occur between their residents prompted us to pose the following main question :

What is the source of the social conflicts that collective housing in the Algerian city is experiencing today?

The following two sub-questions were also raised :

- Does the conflict between residents result from the process of evading participation in the maintenance of shared property ?
- Does the seizure of shared property enhance social conflict between residents ?

To conduct this study, we used the descriptive approach that is compatible with these studies, so we chose the research sample from the 18 February neighborhood (100 Tolga social housing). We used the following tools in the study: questionnaire, interview, simple observation, and photos so that we can collect more data and information that will help us in the study. And understand our topic. - Finally, we reached the following general results :

- The existence of social disputes between residents caused by evasion of maintenance of many of the common internal parts of the building, such as the lack of interest in cleaning the building, the deterioration of the stairs and their cages and their misuse, the absence of internal lighting, and leaks that occur in the sewage and water channels, in addition to the damage to the building door... etc.
- The existence of other social disputes regarding the acquisition and seizure of parts of the common property by residents, such as seizing the roof and exploiting the building lobby for personal purposes and exploiting the external spaces and converting them into parking spaces and converting the front and back spaces into green spaces and exploiting them as nurseries for raising poultry and some other types of animals. All these details and those made the situation more complicated, especially in the absence of any initiatives to solve these problems.
- Our study showed that the issue of common property is an aspect of the rift in neighborhood relations within the collective neighborhoods, as was mentioned, and this is what made these properties turn from a space for rapprochement and positive interaction between residents and their users into a source of endless.