

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة قسنطينة 3



معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدن والتعمير

الرقم التسلسلي:
الرمز:

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تسيير الأجزاء المشتركة في السكنات الجماعية
"حالة المدينة الجديدة علي منجلي الوحدة الجوارية رقم 01"

تحت إشراف الاستاذة:

جفار عايدة

أستاذة محاضرة -ب-

مقدمة من طرف الطالبين:

خلوق حليلة

مسعودي سارة

دورة جوان

السنة الجامعية 2018/2019

XVI.....	قائمة الصور
XX.....	قائمة الاشكال
XXVI.....	قائمة الجداول
XXVII.....	قائمة الخرائط
XXVII	قائمة الاختصرات
2	مقدمة عامة:
3	الإشكالية:
3	الفرضيات:
4	اهداف البحث:
4	أسباب اختيار الموضوع:
4	اختيار مجال الدراسة:
5	منهجية البحث:
6	✓ مرحلة البحث النظري:
6	✓ مرحلة البحث التطبيقي
6	- الملاحظة:
6.....	- المقابلة :
6	- استمارة البحث:
7	- الوثائق:
7	✓ مرحلة الفرز والمعالجة:
7	خطة البحث:

8	صعوبات البحث:
9	الفصل الأول: تسيير الأجزاء المشتركة في السكنات الجماعية
10	مقدمة الفصل
11	المبحث الأول: مفاهيم عامة:
12	مقدمة المبحث الأول:
12	1-/-السكن:
12	2-/-المسكن:
12	3-/-السكن الجماعي:
12	4-/-التسيير:
13	4-1-أنواع التسيير:
13	4-1-1-التسيير المباشر:
13	4-1-2-التسيير الغير المباشر:
13	4-1-3-التسيير المشترك:
13	5-/-التسيير الحضري:
13	6-/-التسيير العمراني:
13	7-/-المسير:
14	8-/-الملكية:
14	9-/-الملكية العقارية:
14	10-/-الملكية المشتركة:
14	11-/-الأجزاء المشتركة:
16	خلاصة المبحث الاول

- 17.....المبحث الثاني: لمحة عن السياسة السكنية في الجزائر من 1962 الي يومنا هذا
- 18.....مقدمة المبحث الثاني:
- 18.....1/-المخططات الاقتصادية والمشاريع السكنية ما بين (1962-2014):
- 18.....1-1/-المخطط الثلاثي للسكن (1967-1969):
- 18.....1-2/-المخطط الرباعي الأول للسكن (1970-1973):
- 18.....1-3/-المخطط الرباعي الثاني للسكن (1974-1978):
- 19.....1-4/-المخطط الخماسي الأول للسكن (1980-1984):
- 19.....1-5/-المخطط الخماسي الثاني للسكن (1985-1989):
- 19.....1-5-1/-المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN:
- 20.....1-5-2/-المجموعات السكنية الكبرى:
- 20.....1-6/-مرحلة ما بين (1990-1999):
- 20.....1-7/-مرحلة ما بين (2000-2014):
- 20.....2/-أنواع السكن في الجزائر:
- 21.....2-1/-السكن الاجتماعي:
- 21.....2-1-1/-السكن الاجتماعي الايجاري:
- 21.....2-1-2/-السكن التطوري:
- 22.....2-1-3/-السكن الاجتماعي التساهمي:
- 22.....2-2/-سكن البيع بالإيجار:
- 23.....2-3/-الترقيات العقارية:
- 23.....-خصائصها:
- 23.....-المستفيدون:

- 23.....-1-3-2-الترقيات العقارية الخاصة:
- 24.....-2-3-2-الترقيات العقارية العمومية
- 24.....-1-2-3-2-السكن الترقوي العمومي (LPP):
- 25.....-2-2-3-2-السكن الترقوي المدعم (LPA):
- 25.....خاتمة المبحث الثاني:
- 26.....المبحث الثالث: تسيير الأجزاء المشتركة في التشريع الجزائري
- 27.....مقدمة المبحث الثالث:
- 27.....1- مفهوم الأجزاء المشتركة:
- 27.....2- أصناف الأجزاء المشتركة:
- 27.....1-2- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:
- 28.....2-2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:
- 29.....2-3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:
- 29.....3- حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة:
- 29.....1-3- حق الاستعمال:
- 30.....2-3- حق الاستغلال:
- 30.....3-3- حق التصرف:
- 31.....4-3- حق التعديل:
- 31.....4- الفاعلون في تسيير الأجزاء المشتركة:
- 31.....1-4- الجمعية العامة:
- 31.....1-1-4- مفهوم الجمعية العامة:
- 32.....2-1-4- تسيير شؤون الجمعية العامة:

- 32.....-1-2-1-4-الاستدعاء:
- 32.....-2-2-1-4-اعداد جدول الاعمال:
- 32.....-3-2-1-4-انعقاد الجمعية:
- 33.....-2-4-المتصرف:
- 33.....-1-2-4-شروط تعيين المتصرف:
- 34.....-2-2-4-مهام المتصرف:
- 35.....-5-التزامات الملاك الشركاء اتجاه الأجزاء المشتركة:
- 35.....-1-5-واجبات المالك الشريك اتجاه شركاءه:
- 35.....-1-1-5-عدم التعسف في استعمال حقه:
- 35.....-2-1-5-عدم الغلو في استعمال الحق:
- 35.....-2-5-واجبات المالك الشريك اتجاه الجمعية:
- 35.....-1-2-5-المساهمة في الأعباء (التكاليف):
- 36.....-1-1-2-5-مفهوم الأعباء:
- 37.....-2-1-2-5-تصنيف الأعباء وتوزيعها:
- 37.....-أ-تصنيف الأعباء:
- 37.....-أعباء الصنف الأول:
- 37.....-أعباء الصنف الثاني:
- 38.....-ب-توزيع الأعباء:
- 38.....-3-1-2-5-تمويل وتحصيل الأعباء:
- 40.....-2-2-5-حضور جلسات الجمعية:
- 40.....خلاصة المبحث الثالث:

41.....	خلاصة الفصل:
42.....	الفصل الثاني: تقديم مجال وأحياء الدراسة
43.....	مقدمة الفصل
43.....	المبحث الأول: تقديم المدينة الجديدة علي منجلي والوحدة الجوارية رقم 01
44.....	مقدمة المبحث الاول:
44.....	1-تقديم المدينة الجديدة علي منجلي:
44.....	1-1-الموقع الجغرافي:
45.....	1-2-مداخل المدينة الجديدة علي منجلي:
46.....	1-3-التقسيم المجالي للمدينة الجديدة علي منجلي:
50.....	1-4-توزيع السكنات الجماعية في المدينة الجديدة علي منجلي:
51.....	2-تقديم الوحدة الجوارية رقم 01:
51.....	2-1-الموقع الجغرافي:
52.....	2-2-المداخل:
52.....	2-3-الإطار المبني والغير المبني:
54.....	2-3-1-الإطار المبني:
54.....	2-3-1-1-السكنات:
59.....	2-3-1-2-التجهيزات:
61.....	2-3-2-الإطار الغير المبني:
62.....	2-3-2-1-الطرق:
63.....	2-3-2-2-مواقف السيارات:
63.....	2-3-2-3-المساحات الخضراء:

64.....	2-3-2-4-مساحات اللعب:
65.....	2-3-2-5-ممرات الراجلين:
66.....	خلاصة المبحث الأول:
67.....	المبحث الثاني : تقديم أحياء الدراسة.....
68.....	مقدمة المبحث الثاني:
68.....	1-موقع الاحياء السكنية بالنسبة للوحدة الجوارية رقم 01:
69.....	2-الموقع الجغرافي والخصائص العامة لأحياء الدراسة:
69.....	2-1-الحي (1): التجمع السكني 224 مسكن (البيع بالإيجار):
70.....	2-2-الحي (2): التجمع السكني 308 مسكن (سكنات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط):
71.....	2-3-الحي (3): التجمع السكني 288 مسكن (السكن الاجتماعي التساهمي):
72.....	2-4-الحي (4): التجمع السكني 118 مسكن (السكن الاجتماعي الايجاري):
72.....	خاتمة المبحث الثاني:
73.....	المبحث الثالث: الدراسة السكنية والسكانية لأحياء الدراسة.....
74.....	مقدمة المبحث الثالث:
74.....	1 / -التجمع السكني 224 مسكن (سكنات البيع بالإيجار):
74.....	1-1- الخصائص السكانية:
74.....	1-1-1-المستوى الدراسي ووظيفة المستجوب:
75.....	1-1-2-وظيفة ودخل رب الأسرة:
76.....	1-1-3-الفئات العمرية للسكان:
77.....	1-2- الخصائص السكنية:
77.....	1-2-1-ملكية وتاريخ السكن:

- 78.....-2-2-1 عدد الغرف ودرجة التزام:
- 78.....-3-2-1 حالة المسكن واهم التغييرات:
- 80..... /2 -التجمع السكني 308 مسكن (سكنات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط):
- 80.....-1-2 الخصائص السكانية:
- 80.....-1-1-2 المستوى الدراسي ووظيفة المستجوب:
- 81.....-2-1-2 وظيفة ودخل رب الأسرة:
- 82.....-3-1-2 الفئات العمرية للسكان:
- 82.....-2-2 الخصائص السكنية:
- 82.....-1-2-2 ملكية وتاريخ السكن:
- 83.....-2-2-2 الاطلاع على عقد الايجار والملكية:
- 84.....-3-2-2 عدد الغرف ودرجة التزام:
- 84.....-4-2-2 حالة المسكن واهم التغييرات:
- 85..... /3 -التجمع السكني 288 مسكن (السكن الاجتماعي التساهمي للمركبي العقاري ناصري):
- 85.....-1-3 الخصائص السكانية:
- 86.....-1-1-3 المستوى الدراسي ووظيفة المستجوب:
- 86.....-2-1-3 وظيفة ودخل رب الأسرة:
- 87.....-3-1-3 الفئات العمرية للسكان:
- 88.....-2-3 الخصائص السكنية:
- 88.....-1-2-3 ملكية وتاريخ السكن:
- 89.....-2-2-3 عدد الغرف ودرجة التزام:
- 90.....-4-2-3 حالة المسكن واهم التغييرات:

90.....	4-التجمع السكني 118 مسكن (السكن الاجتماعي الايجاري):
90.....	4-1-الخصائص السكانية:
90.....	4-1-1-عدد السكان في الحي:
91.....	4-1-3-المستوى الدراسي ووظيفة المستجوب:
92.....	4-1-4-وظيفة ودخل رب الأسرة:
93.....	4-1-5-الفئات العمرية للسكان:
93.....	4-2-الخصائص السكنية:
93.....	4-2-1-ملكية وتاريخ السكن:
94.....	4-2-2-عدد الغرف ودرجة التزام:
95.....	4-2-3-حالة المسكن واهم التغييرات:
96.....	خاتمة المبحث الثالث:
96.....	خلاصة الفصل:
99.....	الفصل الثالث: واقع تسيير الأجزاء المشتركة
100.....	مقدمة الفصل:
101.....	المبحث الأول: دراسة واقع تسيير الأجزاء المشتركة في أحياء الدراسة
102.....	مقدمة المبحث الاول:
102.....	1-التجمع السكني 224 مسكن(سكنات البيع بالايجار):
102.....	1-1-حالة الاجزاء المشتركة من الصنف الأول:
102.....	1-1-1-شبكة المياه و الغاز و الكهرباء:
102.....	1-1-2-مواقف السيارات:
103.....	1-1-3-المساحات الخضراء:

- 104.....-4-1-1-مساحات لعب الأطفال:
- 105.....-5-1-1-مسكن البواب:
- 105.....-6-1-1-مكاتب خاصة بإدارة المجموع العقاري:
- 105.....-2-1- حالة الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني:
- 105.....-1-2-1-الواجهة العامة للعمارة:
- 106.....-2-2-1-مداخل وابواب البناية:
- 107.....-3-2-1-الحالة العامة للبنائيات:
- 107.....-4-2-1-التشققات في العمارة:
- 108.....-5-2-1-تسربات على مستوى السطح:
- 109.....-6-2-1-أسطح البنائيات:
- 109.....-7-2-1-الجدران الضخمة والمحيط العام للبناية:
- 109.....-8-2-1-التعدي على الفراغات الصحية:
- 109.....-9-2-1-الحواجز الفاصلة بين الشقق:
- 110.....-10-2-1-زخارف الواجهات:
- 110.....-11-2-1-ممرات ذوي الاحتياجات الخاصة:
- 111.....-12-2-1-صناديق البريد:
- 111.....-13-2-1-اقفاص السلام:
- 112.....-14-2-1-حاويات القمامة:
- 113.....-15-2-1-المداخن:
- 113.....-16-2-1-الاعمدة الصاعدة و النازلة للكهرباء و الغاز واماكن العدادات و قنوات الصرف الصحي:
- 113.....
- 115.....-17-2-1-الانارة داخل البناية:

- 115.....-18-2-1-السرديب:
- 116.....-19-2-1-كاميرات المراقبة:
- 116-3-1- حالة الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث:
- 117.....-2-التجمع السكني 308 مسكن (سكنات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط):
- 117.....-1-2-حالة الاجزاء المشتركة من الصنف الأول:
- 117.....-1-1-2-شبكة المياه والغاز و الكهرباء:
- 118.....-2-1-2-مواقف السيارات:
- 118.....-3-1-2-المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال:
- 118.....-4-1-2-مسكن البوابين:
- 119.....-2-2- حالة الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:
- 119.....-1-2-2-الواجهة العامة للعمارة:
- 119.....-2-2-2-الحالة العامة للبنىات:
- 120.....-3-2-2-مداخل وابواب البناية:
- 120.....-4-2-2-التشققات في العمارة:
- 121.....-5-2-2-اسطح البنىات:
- 122.....-6-2-2-الجران الضخمة و المحيط العام للبناية:
- 122.....-7-2-2-زخارف الواجهات:
- 122.....-8-2-2-ممرات ذوي الاحتياجات الخاصة:
- 112.....-9-2-2-صناديق الرسائل:
- 123.....-10-2-2-اقفاص السلالم:
- 124.....-11-2-2-حاويات القمامة:

- 125.....-/12-2-2-المداخن و الفراغات الصحية:
- 125.....-/13-2-2-الاعمدة الصاعدة و النازلة للكهرباء و الغاز واماكن العدادات و قنوات الصرف الصحي:
- 126.....-/14-2-2-الانارة داخل البناية:
- 126.....-/15-2-2-السرديب:
- 126.....-/16-2-2-كاميرا المراقبة:
- 126.....-/3-2- حالة الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث:
- 127.....-/1-3-2-المساعد الكهربائية.....
- 127.....-/3-التجمع السكني 288 مسكن (السكن الاجتماعي التساهمي):
- 127.....-/1-3- حالة الاجزاء المشتركة من الصنف الأول:
- 127.....-/1-1-3-شبكة المياه و الغاز و الكهرباء:
- 128.....-/2-1-3-مواقف السيارات:
- 128.....-/3-1-3-المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال:
- 129.....-/2-3- حالة الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني:
- 129.....-/1-2-3-الواجهة العامة للعمارة:
- 129.....-/2-2-3-مداخل و ابواب البناية:
- 129.....-/3-2-3-التشققات في العمارة:
- 131.....-/4-2-3-اسطح البنايات:
- 131.....-/5-2-3-الجران الضخمة و المحيط العام للبناية:
- 132.....-/6-2-3-الحواجز الفاصلة بين الشقق:
- 132.....-/7-2-3-ممرات ذوي الاحتياجات الخاصة:
- 132.....-/8-2-3-اقفاص السلالم:

- 132.....-3-2-9/حاويات القمامة:
- 133.....-3-2-10/المدخن والفراغات الصحية:
- 134.....-3-2-11/الاعمدة الصاعدة و النازلة للكهرباء و الغاز واماكن العدادات و قنوات الصرف الصحي:
- 134.....-3-2-12/الانارة داخل البناية.....
- 1364-التجمع السكني 118 مسكن (السكن الاجتماعي الايجاري):
- 136.....4-1/حالة الاجزاء المشتركة من الصنف الأول:
- 136.....4-1-1/شبكة المياه و الغاز و الكهرباء:
- 137.....4-1-2/مواقف السيارات:
- 137.....4-1-3/المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال:
- 137.....4-1-4/مسكن البوابين:
- 138.....4-2/حالة الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:
- 138.....4-2-1/مداخل و ابواب البناية:
- 139.....4-2-2/اسطح البنايات و التسربات.....
- 140.....4-2-3/الجران الضخمة و المحيط العام للبناية:
- 141.....4-2-4/الحواجز الفاصلة بين الشقق:
- 141.....4-2-5/ممرات ذوي الاحتياجات الخاصة:
- 141.....4-2-6/صناديق الرسائل:
- 141.....4-2-7/اقفاص السلاالم:
- 142.....4-2-8/حاويات القمامة:
- 142.....4-2-9/المدخن و الفراغات الصحية:

- 4-2-10/-الاعمدة الصاعدة و النازلة للكهرباء و الغاز واماكن العدادات و قنوات الصرف الصحي:.....142
- 4-2-11/-الانارة داخل البناية:.....142
- 143..... خلاصة المبحث الاول:
- 144.....المبحث الثاني: تسيير وادارة الأجزاء المشتركة لأحياء الدراسة**
- 145 مقدمة المبحث الثاني :
- 1-1-1/-مكتب التسيير التابع لوكالة عدل (1288 مسكن عدل).....145
- 1-1-1-1/-الاعباء المفروضة على السكان:.....145
- 1-1-1-2/-مختلف التقنيين الفاعلين في تسيير الاجزاء المشتركة على مستوى الوكالة:.....146
- 1-1-1-4/-تنظيف العمارات :147
- 1-1-1-5/-حراسة البناية :147
- 1-1-2-1-جمعية 224 مسكن(سكنات البيع بالايجار):.....147
- 1-2-1-1-نشاطات الجمعية:.....148
- 1-3-1-1/-التصرف مع حالات التعدي على الاجزاء المشتركة:.....149
- 1-3-2-1/مدى الرضى عن تسيير الاجزاء المشتركة في العمارة و الحي والطريقة الامثل للتسيير:.....150
- 2/-تسيير التجمع السكني 308 مسكن(سكنات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط).....151
- 1-2-1-1-الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط:.....151
- 1-2-2-1/-التصرف مع حالات التعدي على الاجزاء المشتركة و مدى الرضى عن التسيير:.....152
- 1-2-2-3/-المشاكل التي تواجه السكان:.....153
- 3/-تسيير التجمع السكني 228 مسكن (السكن الاجتماعي التساهمي):.....153
- 1-3-1/-السكان:.....153

154...	3-1-1-1-التصرف مع حالات التعدي على الاجزاء المشتركة و مدى رضى السكان عن التسيير:
155.....	3-1-2-المشاكل التي تواجه السكان:
155.....	4-تسيير السكنات في المجمع السكني 118 مسكن (السكن الاجتماعي الايجاري):
156.....	4-1-فرع ديوان الترقية و التسيير العقاري المتواجد على مستوى الوحدة:
156.....	4-2-السكان:
156.....	4-2-1-التصرف مع حالات التعدي على الاجزاء المشتركة ومدى الرضى عن التسيير:
157....	4-2-2-مدى الرضى عن تسيير الاجزاء المشتركة في العمارة و الحي والطريقة الامثل للتسيير:
157.....	4-2-3-المشاكل التي تواجه السكان:
158	خلاصة المبحث الثاني:
159.....	المبحث الثالث: التوصيات والاقتراحات.....
160.....	مقدمة المبحث الثالث:
160.....	1-1-تقييم تسيير الاجزاء المشتركة في احياء الدراسة:
160.....	1-2-الاقتراحات و التوصيات:
161.....	1-2-1- توصيات عامة:
162.....	1-2-2- توصيات خاصة:
163	خلاصة المبحث الثالث:
163	خاتمة الفصل:
165.....	خاتمة عامة:
168.....	المراجع
171.....	الملخص

الملخص:

لقد عمد المشرع الجزائري إلى وضع مجموعة من القوانين التي من شأنها أن تضبط الإستغلال و السير الحسن للأجزاء المشتركة داخل البناية الواحدة، وهذا من أجل تقادي أي نوع من الخلافات أو التعديات المخالفة للقوانين التسييرية، ومن بين هاته القوانين المرسوم 83-666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وإدارة المباني الجماعية. من خلال دراستنا لأربعة أحياء مختلفة الصيغ السكنية بالوحدة الجوارية رقم 1 بالمدينة الجديدة على منجلي ، حاولنا التعرف على الوضعية القائمة للأجزاء المشتركة للعمارات بالإحياء المختارة، والتعرف على سبل التسيير القائمة و مدى نجاعتها، وكذا مختلف الفاعلين فيها ومدى وعي السكان لمثل هذه القوانين ومحاولة الوصول إلى نموذج تسيير ناجح الذي يمكن تعميمه علي مستوى الأحياء الأخرى.

الكلمات المفتاحية:

الملكية المشتركة-الأجزاء المشتركة - الفاعلون -السكان - الجمعية - التسيير .

Résumé :

Le législateur algérien a défini un ensemble de lois régissant l'exploitation des parties communes du bâtiment tel que le décret n ° 83-666, qui assure son bon fonctionnement afin d'éviter tout type de litige ou d'infraction réglementaire. Notre travail porte sur la gestion des parties communes au niveau de quatre cités à la UV 1 à la ville nouvelle Ali Mendjeli. Nous essayons de voir l'état de fait des parties communes, la gestion et l'efficacité de ces parties et aussi tous les acteurs intervenants. En plus nous visons à parvenir à un modèle de gestion efficace, qui peut être généralisé au niveau des autres quartiers.

Mots clés :

Copropriété - Parties communes - Acteurs - Population - Assemblée – Gestion.