

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES

DEPARTEMENT DE GESTION DES VILLES

N° d'ordre :.....

Série :.....

Mémoire de Master

Filière : Gestion des villes et urbanisation

Spécialité : Gestion des villes

**LA GESTION DES PARTIES COMMUNES DANS LES
IMMEUBLES**

CAS D'ETUDE : L'AVENUE AOUATI MUSTAPHA ET LE QUARTIER DAKSI

Dirigé par:

DJEGHAR Aida

Maitre-assistante « A »

Présenté par :

MEHILA Ghania

SOFFA Besma

Année Universitaire 2017/2018.

Session : juin

Table des matières

Liste des figures	
Liste des tableaux	
Introduction général	15
La première partie : la gestion des parties communes dans la copropriété	
Introduction	20
Chapitre 01 : copropriété et parties communes des immeubles	
Introduction	21
I-Généralités sur la copropriété et les parties communes des immeubles :	21
1-Qu'est ce que la Copropriété ?	21
2-La copropriété immobilière	21
3- Les caractéristiques de La copropriété	22
4-Les parties communes de la copropriété	22
4-1-Définition	22
4-2-Les catégories des parties communes :	23
a- Les parties communes de 1 ère catégorie.....	23
b- Les parties communes de 2eme catégorie	24
c- Les parties communes de 3ème catégorie	24
4-3-Les charges des parties communes :	25
a- Les charges de première catégorie	25
b- Les charges de deuxième catégorie	26
II-La gestion et l'administration de la copropriété :	26
1-les acteurs de la gestion des parties communes :	26
1-1-L'assemblée :	26
a- Définition de l'assemblée	26
b- Le rôle de l'assemblée	27
c- Le fonctionnement de l'assemblée	27
1-2- L'Administrateur de copropriété ou administrateur d'immeuble :	28
a- Le statut de l'administrateur de copropriété	28
b- Le rôle de l'administrateur	29
2-La gestion courante et les menues réparations	29
3-Les copropriétaires :	31
3-1-Les droits des copropriétaires dans la copropriété immobilière :	31

Les droits des copropriétaires sur les parties communes :	31
a- Les droits des copropriétaires dans l'usage des parties communes	31
b- Les droits des copropriétaires dans l'exploitation des parties commune	31
c- Les droits des copropriétaires dans la disposition des parties commune	32
3-2-Les obligations des copropriétaires dans la copropriété immobilière :	32
a- Les devoirs du copropriétaire envers l'assemblée général	32
b- Les devoirs du copropriétaire envers le reste des copropriétaires	32
Conclusion du chapitre 01	33

Chapitre 02 : présentation des quartiers d'étude

Introduction	34
I-Présentation de l'Avenue Aouati Mustapha :	35
1-Situation de l'Avenue Mustapha	35
2-Les caractéristiques de l'Avenue Aouati Mustapha	36
3-Accès et accessibilité	39
4- l'aire d'étude (L'immeuble 55 de l'Avenue Aouati Mustapha)	39
II-Présentation du quartier Daksi :	41
1-Situation du quartier Daksi	41
2- Caractéristique et aperçus historique du quartier Daksi	42
3-Accès et accessibilité	46
4-l'aire d'étude (huit bâtiments du quartier Daksi)	47
Conclusion du chapitre 02	48
Conclusion de la première partie	48

La deuxième partie : diagnostic et analyse des parties communes des cas d'étude

Introduction	49
Chapitre 01 : diagnostique/analyse des parties communes au niveau de l'immeuble 55 de l'avenue Aouati Mustapha	
Introduction	49
I-Présentation de l'échantillonnage :	49
I-1- Identification des questionnés (caractéristiques socio-économiques) :	50
a- Les niveaux d'instruction et les professions des interviewés	50
b- Nombre de personne par tranche d'âge	50

c- La profession et le revenu du chef de ménage	51
I-2- le statut juridique de l'occupation des logements :	52
a- La nature de propriété	52
b- Modifications sur le logement :	52
I-3- analyse des parties communes :	53
a- L'état de l'immeuble	53
b- les parties communes : un espace de voisinage et de sociabilité selon les habitants ..	53
c- la voix d'accès du bâtiment	54
d- Cages d'escaliers et nettoyage.....	55
e- L'éclairage au sein de l'immeuble	56
f- Parties communes et réseaux	57
g- Occupation du toit	58
h- Le parking et les espaces verts	58
i- Parties communes en dégradation	59
j- La cause de dégradation	60
I-4- parties communes, habitants et usagés :	61
a- voisins /relations sociales	61
b- voisins et actions de participation dans l'immeuble	61
c- Collaboration des habitants dans les travaux d'entretien	62
d- Gestion, entretien:acte de civisme et de volontariat des voisins dans l'immeuble55 ..	63
I-5- parties communes : état de satisfactions des habitants :	64
a- Le degré de participation des voisins dans la gestion de leur copropriété	64
b- L'OPGI	65
c- Satisfaction de l'état de gestion des parties communes	65
d- Les problèmes dans le quartier	66
Conclusion du chapitre 01	66

Chapitre 02 : diagnostic/analyse des parties communes au niveau de l'aire d'étude dans le quartier Daksi (les huit bâtiments)

Introduction	67
I-Présentation de l'échantillonnage :	67
I-1- Identification des questionnés et caractéristiques socio-économique des ménages :	67
a- Les niveaux d'instruction et les professions des interviewés	67
b- Nombre de personne par tranche d'âge	68
c- La profession et le revenu du chef de ménage	69

I-2- le statut juridique de l'occupation des logements :	70
a- La nature de propriété	70
b- Modifications sur le logement	70
I-3-analyse des parties communes :	71
a- L'état de l'immeuble	71
b- les parties communes : un espace de voisinage et aussi à risque selon les habitants...	72
c- les portes d'accès du bâtiment.....	72
d- Cages d'escaliers et nettoyage	72
e- L'éclairage au sein des immeubles	75
f- Parties communes et réseaux.....	75
g- Occupation du toit	76
h- Le parking et les espaces verts	76
i- Parties communes en dégradation	80
j- La cause de dégradation	80
I-4- parties communes, habitants et usagés :	81
a- voisins /relations sociales	81
b- voisin et actions de participations dans l'immeuble	82
c- Collaboration des habitants dans les travaux d'entretien	82
d- Gestion et entretien des parties communes : entre action individuelles et absence d'association.....	83
I-5- parties communes : état de satisfactions des habitants :	83
a- Le degré de participation des voisins dans la gestion de leur copropriété	83
b- L'OPGI	84
c- Satisfait de l'état de gestion des parties communes	84
d- Les problèmes dans le quartier	85
Conclusion du chapitre 02	86
Conclusion de la deuxième partie	87

La troisième partie : rappel/propositions et recommandations sur la gestion des parties communes

Introduction	88
I- rappel:	88
1-Le cadre réglementaire de la gestion de la copropriété en Algérie	88

2-La gestion des parties communes dans l’Avenue Aouati Mustapha et le quartier Daksi comme des cas d’étude (potentialité et faiblesses) :	89
2-1-L’immeuble 55 d’Avenue Aouati Mustapha :	89
a- Les potentialités.....	89
b- Les faiblesses	90
2-2- l’aire d’étude au niveau du quartier Daksi :	90
a- Les potentialités.....	90
b- Les faiblesses	90
II-Propositions : gestion des parties communes des cas d’étude :	91
1-Les propositions des habitants pour réduire les problèmes dans leurs quartiers surtout au niveau des parties communes :	91
1-1-Les propositions des habitants (l’immeuble 55 de l’Avenue Aouati Mustapha)	91
1-2- Les propositions des habitants (quartier Daksi)	91
2-Les propositions du responsable de l’administration de l’immeuble 55 (bloc B) :	92
2-1-Ses propositions pour améliorer le cadre de vie de son immeuble/quartier	92
2-2-Ses propositions pour une bonne gestion des parties communes	92
3-Propositions et recommandations générales pour une bonne gestion des parties communes.....	92
4-Proposition et recommandations particulières pour notre cas d’étude :	93
a- Cas de l’avenue Aouati Mustapha	93
b- Cas du quartier Daksi	93
Conclusion de la troisième partie	94
Conclusion général	95
Bibliographie	96
Annexes	98
Résumé.....	104

Résumé :

La copropriété est l'ensemble de parties privatives et parties communes exploitées par un certain nombre d'habitants copropriétaires qui partagent la propriété de ces parties.

Malgré l'existence d'un cadre réglementaire qui encadre la copropriété immobilière depuis 1981, la plupart des villes algériennes souffrent de problèmes au niveau des parties communes dans les immeubles.

La mauvaise situation dans laquelle ces espaces existent, nous a poussés à consacrer ce mémoire pour une étude sur la gestion des parties communes dans les immeubles à Constantine, dans deux cas différents de part leur création, de par leur situation, l'état des parties communes existant et aussi le comportement des habitants avec ces espaces collectifs.

Il s'agit d'un diagnostic et une analyse de l'état de fait des parties communes dans un immeuble à l'Avenue Aouati Mustapha au centre ville et de quelque bâtiment au niveau du quartier Daksi à la périphérie Est de Constantine.

Mots clés : parties communes, la gestion, diagnostic, analyse, Constantine.

المخلص:

تعتبر الملكية المشتركة مجموعة الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة التي يشغلها عدد من المالكين المشتركين الذين يشتركون في ملكية هذه الأجزاء.

فعلى الرغم من وجود إطار تنظيمي ينظم الملكية العقارية منذ عام 1981، إن معظم المدن الجزائرية تعاني من مشاكل على مستوى الأجزاء المشتركة في المباني.

إن الوضع السيئ الذي تتواجد عليه هذه المساحات، دفعنا إلى تخصيص هذه المذكرة لدراسة عن كيفية تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة في بنايات في مدينة قسنطينة، في حالتين مختلفتين من حيث النشأة، من حيث الموقع، حالة الأجزاء المشتركة وكذلك سلوك السكان مع هذه الأماكن الجماعية.

هذه الدراسة هي عبارة عن تشخيص وتحليل لحالة الأجزاء المشتركة على مستوى مبنى في شارع عواطي مصطفى وسط المدينة وبعض المباني في حي الدقسي في الضواحي الشرقية لمدينة قسنطينة.

الكلمات المفتاحية: الأجزاء المشتركة، تسيير، تشخيص، تحليل.