

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

واقع تسيير الملكية المشتركة في السكن الجماعي
حالة المدينة الجديدة علي منجلي الوحدة الجوارية رقم 09

تحت إشراف:

الأستاذة المحترمة

مدغول كريمة

مقدمة من طرف الطالبين:

بن عودة بختة

بن فاضل أميمة

دورة جوان

السنة الجامعية 2018/2017

الفهرس:

1	مقدمة عامة:
2	الإشكالية:
3	الفرضيات
3	أهداف البحث:
3	اختيار موضوع الدراسة:
3	1- الأسباب الذاتية:
4	2- الأسباب الموضوعية:
4	اختيار مجال الدراسة:
5	منهجية البحث:
6	صعوبات البحث:
8	الفصل الأول: تسيير الملكية المشتركة في الجزائر
8	المبحث الأول: مفاهيم عامة
9	مقدمة الفصل:
9	مقدمة المبحث:
9	1- تعاريف:
9	1- السكن:
9	أ- السكن في اللغة:
10	ب- السكن من الناحية المجالية:
10	2- تعريف السكن العمومي الإيجاري (LPL) والبيع بالإيجار (AADL):
10	2-1- السكن العمومي الإيجاري:
10	أ- التعريف بالسكن العمومي الإيجاري:
10	ب- من يحق له تقديم طلب الحصول على السكن العمومي الإيجاري

ج-من يحق له الاستفادة من سكن عمومي إيجاري:	10
2-2- سكن البيع بالإيجار (AADL):	11
أ-التعريف بسكن البيع بالإيجار:	11
ب- شروط البيع بالإيجار:	11
ج- المستفيدون:	11
د-المميزات الأساسية:	12
3- التسيير العقاري:	12
4- الملكية المشتركة: la copropriété	12
المبحث الثاني: تسيير الأجزاء المشتركة حسب التشريع الجزائري	14
مقدمة المبحث:	15
1-تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة :	15
1-الأجزاء الخاصة: les parties privatives	15
2- الأجزاء المشتركة: les parties communes	16
أ-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: les parties communes de première	
catégorie	16
ب-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: les parties communes de deuxième	
catégorie	16
ج-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث les parties communes de troisième	
catégorie:	18
3-حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة:	18
3-1-حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة:	19
3-1-1-حق المالك على حصته الخاصة:	19
أولا: حق الاستعمال:	19
ثانيا: حق الاستغلال:	19
ثالثا: حق التصرف:	20
3-2-حقوق الملاك على الاجزاء المشتركة:	20

20	3-2-1 حق الانتفاع بالأجزاء المشتركة:
20	أولاً- حق الاستعمال:
21	ثانياً- حق استغلال الأجزاء المشتركة:
21	ثالثاً: حق التصرف:
21	رابعاً: حق تعديل الأجزاء المشتركة:
21	3-3-3- واجبات المالك الشركاء في الملكية المشتركة:
22	3-3-1- واجبات المالك الشريك اتجاه شركاءه:
22	أولاً: عدم التعسف في استعمال حقه:
22	ثانياً: عدم الغلو في استعمال الحق:
22	2- تصنيف الأعباء وتوزيعها:
22	أ- تصنيف الأعباء:
23	1- أعباء الصنف الأول:
23	2- أعباء الصنف الثاني:
24	ب -توزيع الأعباء:
24	ج -تمويل وتحصيل الأعباء:
25	الادارة والتسيير
25	3- جمعية الشركاء: la collectivité des copropriétaires
25	1- تعريف الجمعية العامة:
26	2- تسيير شؤون الجمعية العامة:
26	2-1- الاستدعاء:
26	2-2- انعقاد الجمعية:
26	4- المتصرف: l'administrateur des biens
26	1- تعريف المتصرف:
27	2- شروط تعيين المتصرف:
27	3- مهام المتصرف:
28	خلاصة الفصل الأول:

30	المبحث الأول: الوحدة الجوارية رقم 09
31	مقدمة الفصل:
31	مقدمة المبحث:
31	1-التعريف بالمدينة الجديدة علي منجلي:
31	1-1-الموقع الجغرافي:
31	1-2-الموضع:
32	1-3-التقسيم المجالي للمدينة الجديدة علي منجلي:
34	2-1-موقع الوحدة الجوارية رقم 09:
34	2-2-الموضع:
34	2-3-قابلية الدخول الى الوحدة الجوارية رقم 09:
37	2-4- الخصائص السكنية للوحدة الجوارية رقم 09:
37	2-4-1-أنماط السكن:
37	2-4-2-الصيغ السكنية:
40	2-5-التجهيزات العمومية:
40	2-5-1-التجهيزات التعليمية:
41	2-5-2-التجهيزات الدينية:
41	2-5-3-التجهيزات الإدارية:
42	2-5-4-التجهيزات الصحية:
42	2-5-5-التجهيزات الرياضية:
43	2-5-6-التجهيزات التجارية:
44	خلاصة المبحث:
	المبحث الثاني: التجمعين السكنيين 384 البيع بالإيجار AADL و 520 سكن عمومي إيجاري OPGI
45	
46	مقدمة المبحث:
	1-التعريف بمنطقة الدراسة التجمعين السكنيين 520 سكن عمومي إيجاري و 384 سكن البيع بالإيجار:
46	

48	1-1- السكن العمومي الإيجاري:
48	تقسيم الأجزاء المشتركة:
50	1-2- سكن البيع بالإيجار:
54	2- المداخل وشبكة الطرقات:
55	3- التجهيزات العمومية:
56	4-الفضاءات العمومية الحضرية:
56	4-1- المساحات الخضراء:
57	4-2- مواقف السيارات:
58	4-3- مساحات لعب الأطفال:
58	4-4- الإنارة العمومية:
60	خلاصة المبحث:
60	خلاصة الفصل:
61	الفصل الثالث: واقع تسيير الملكية المشتركة
62	المبحث الأول: نتائج العمل الميداني في السكن العمومي الإيجاري
63	مقدمة الفصل:
63	مقدمة المبحث:
63	1-تسيير ديوان الترقية والتسيير العقاري لتجمع السكني 520 مسكن عمومي إيجاري:
63	1-1-التعريف بالديوان:
64	1-2-المهام:
65	1-3-نتائج العمل الميداني بفرع الصيانة في ديوان الترقية والتسيير العقاري فرع المدينة الجديدة علي منجلي:
65	1-3-1-طريقة التسيير وأهم مجالات التدخل:
65	1-3-2-أهم المشاكل والعوائق أمام تدخل الترقية والتسيير العقاري:
66	1-3-3-خطوات التدخل في حالة التعدي على الأجزاء المشتركة:
67	2-نتائج الإستثمار:

- الخصائص السكانية الاقتصادية والاجتماعية لحي 520 مسكن الوحدة الجوارية 09 المدينة الجديدة	
علي منجلي:	68
1- تحليل الاسر القاطنة بالحي:	68
1- معدل شغل المسكن:	68
2- عدد الأفراد حسب العمر:	68
3- توزيع السكان حسب نشاطهم:	70
4- المستوى المهني للأولياء:	70
5- نمط السكن السابق:	71
6- الأصل الجغرافي لسكان 520 مسكن اجتماعي:	71
7- عدد الغرف في المسكن:	72
خلاصة:	73
2- تسيير الأجزاء المشتركة من الصنف الاول:	73
1- قنوات الصرف الصحي، الأعمدة الصاعدة والنازلة للغاز والكهرباء:	73
2- مواقف السيارات:	73
3- مسكن او مساكن البوابين:	74
4- المساحات الخضراء:	75
3- تسيير الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني:	76
1- التعدي على الجدران الساندة للعمارة:	76
2- الاستيلاء على أسطح العمارة:	77
3- اهم التغييرات في المسكن:	77
4- اقفاص السلالم:	79
5- حاويات القمامة:	80
6- صناديق الرسائل:	81
7- الانارة داخل العمارة:	82
8- الانارة الخارجية:	83
9- حالة المسكن بعد التسليم:	84

84	10- الحالة العامة للعمارة:
85	11- باب الدخول الى البناية (الباب الرئيسي):
86	12- الحواجز الفاصلة بين الشقتين (مسطح الطوابق):
86	4- المشاكل المتعلقة بالسكان:
86	1- مشكلة الصرف الصحي:
87	2- التعديلات والتغييرات داخل المسكن:
88	5- واقع التسيير للأجزاء المشتركة:
88	1- غياب لجمعية الحي:
88	2- المبادرة بإنشاء الجمعية:
89	3- المشاركة في عمليات الصيانة:
89	4- كيفية التصرف مع حالات التعدي:
90	5- تقييم وتوجيه الوضع الراهن للأجزاء المشتركة على مستوى الحي:
90	6- اهم النقائص المتواجدة على مستوى الاجزاء المشتركة:
91	6- الحلول:
92	خلاصة:
93	المبحث الثاني: نتائج العمل الميداني في سكن البيع بالإيجار (AADL)
94	مقدمة المبحث:
94	1- تسيير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لحي 384 سكن بيع بالإيجار:
95	2- مهام الوكالة:
95	3- نتائج العمل الميداني مع المكلف بفرع الصيانة للوكالة الوطنية لدعم السكن وتطويره فرع المدينة الجديدة علي منجلي:
95	3-1- طريقة التسيير وأهم مجالات التدخل:
97	3-2- أهم المشاكل والعوائق أمام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في المستقبل:
97	3-3- مكونات مكتب التسيير في حي 384 سكن بيع بالإيجار:
98	2- نتائج الإستثمار:

- الخصائص السكانية، الاقتصادية والاجتماعية لقاطني التجمع السكني البيع بالإيجار 384 مسكن:	98
- الحجم السكاني:	98
1- تحليل الأسر القاطنة بالحي:	98
1-1- علاقة السكان بالمسكن:	98
1- الإطلاع على عقد الإيجار:	98
2- معدل شغل المسكن:	99
3- عدد الأفراد في المسكن حسب العمر:	99
4- عدد الغرف في المسكن:	100
5- توزيع السكان حسب نشاطهم:	100
6- مهنة الأولياء:	101
7- مكان الإقامة السابق:	101
8- نوع المسكن السابق:	102
2- حالة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:	102
1- قنوات الصرف الصحي، الأعمدة الصاعدة والنازلة للغاز والكهرباء:	102
2- أماكن توقف السيارات:	103
3- بواب البناية:	104
4- مكاتب خاصة بإدارة المجموع العقاري:	105
5- المساحات الخضراء:	105
3- حالة الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:	107
1- تشققات في العمارة:	107
2- الجدران الساندة:	107
3- سطح العمارة:	107
4- أهم التغييرات داخل المسكن:	108
5- أقفاص السلالم:	109
6- حاويات القمامة:	110
7- الإنارة داخل العمارة:	110

111	8- الحواجز الفاصلة بين الشقق:
111	4- حالة الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:
111	1- المصاعد الخاصة:
112	2- التعدي على محيط العمارة:
112	5- المشاكل المتعلقة بالسكان:
112	1- حالة المسكن بعد التسليم:
113	2- الحالة العامة للعمارة:
113	3- أبواب العمارة:
114	4- الإنارة خارج العمارة:
115	6- واقع تسيير الأجزاء المشتركة:
115	1- توفر الحي على هيئة مشرفة:
115	2- مكتب مسير الحي:
115	3- مدى رضا القاطنين بطريقة التسيير:
116	4- أهم النقائص في الحي على مستوى الأجزاء المشتركة:
117	7- الحلول المقترحة من قبل السكان:
117	الخلاصة:
118	خاتمة الفصل:
الفصل الرابع: التوصيات والاقتراحات	
119	الإقتراحات والتوصيات
120	مقدمة الفصل:
120	التوصيات والاقتراحات:
120	توصيات عامة:
123	توصيات تقنية:
124	خلاصة المبحث:

الملخص

لقد شهدت الحظيرة السكنية والعقارية في الجزائر تدهورا كبيرا فيما يخص الملكية المشتركة داخل العمارات الجماعية، وذلك بسبب نقص وعي السكان بالنظام او القانون المسير لهاته الأجزاء وكذا إلى سياسة السكن التي تهدف إلى امتصاص العجز السكني دون مراعاة ما يسمى التراث العقاري، ولإثبات واقع الملكية المشتركة اخذنا كمثال حول الموضوع المجمعين السكنين العمومي الإيجاري والبيع بالإيجار في حي SOREST 384 بالوحدة الجوارية رقم 09 المدينة الجديدة علي منجلي، والتطرق إلى واقع تسيير الملكية المشتركة به، وذلك كعينة صغيرة وهو نفس الحالة عما يحدث في جميع أقطار الجزائر، لتحسين واقع تسيير الملكية المشتركة داخل الاحياء السكنية يجب مشاركة السكان والتطبيق الفعلي للقوانين والمخططات المعتمدة بجميع مبادئها و التي من بينها ادراج السكان في انجاز هذه المخططات تحت ما يسمى سياسة الحكم الراشد.

الكلمات المفتاحية

الملكية المشتركة، الاجزاء الخاصة، الاجزاء المشتركة، جمعية الشركاء، المتصرف، مسير الحي، ديوان الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل".

Résumé :

Le parc immobilier en Algérie connaît une dégradation significative des parties communes des immeubles collectifs. Ceci est dû au manque d'informations et de sensibilisation des habitants ainsi qu'à la politique immobilière qui vise à combler le déficit immobilier au détriment d'une bonne gestion du patrimoine immobilier existant. Et afin d'illustrer la réalité de la copropriété, nous avons pris comme exemple les (520 logements LPL) et la location-vente (384 logements -SOREST) à l'UV 09, Ali Mendjeli- Constantine. Donc un petit échantillon, le même cas, ce qui se passe dans tous les pays de l'Algérie. Afin d'améliorer cette réalité de la copropriété, il faut une meilleure implication de la population et une mise en œuvre effective des lois et règlements sous la politique dite de Bonne Gouvernance.

Mots clés :

Copropriété, parties privés, parties communes, assemblée générale, administrateur de la copropriété, gérant de quartier, office de gestion et de promotion immobilière, Agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement.