

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة قسنطينة 3



القسم: تسيير المدن

المعهد: تسيير التقنيات الحضرية

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

مذكرة ماستر

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

التخصص: تسيير المدن

تسيير الملكية المشتركة في السكنات الاجتماعية  
"حالة حي بوضرة علاوة بزيغود يوسف"

تحت إشراف الأستاذة:

بن ادير فتيحة

الرتبة: أستاذة

مقدمة من طرف الطالبين:

سي العربي عبد الحق

حسيني ندير

محاضرة

السنة الجامعية 2015 / 2016

الدورة : جوان 2016

الصفحة	العنوان
1	المقدمة العامة
	<b>الفصل الأول : تسيير الملكية المشتركة في السكنات الإجتماعية</b>
4	<b>المبحث الأول: أحكام عامة حول الملكية المشتركة في السكن الاجتماعي</b>
4	1- السكن الاجتماعي
5	2- السكن الاجتماعي الإجاري
5	3- ما هي الملكية المشتركة؟
5	3-1- الملكية العقارية المشتركة
5	3-1-1- الأجزاء الخاصة
6	<u>3-1-2- الأجزاء المشتركة</u>
6	أ/ الصنف الأول من الأجزاء المشتركة
7	ب/ الصنف الثاني من الأجزاء المشتركة
7	ج/ الصنف الثالث من الأجزاء المشتركة
8	4- أعباء الملكية المشتركة
8	4-1- أعباء الصنف الأول
8	4-2- أعباء الصنف الثاني
9	5- أعضاء الملكية المشتركة
9	5-1- الجمعية
10	5-2- الشركاء في الملكية
11	5-3- المستأجرون
12	5-4- نظام الملكية المشتركة
12	5-5- المتصرف في الملكية المشتركة أو المتصرف في العمارة
12	<u>5-5-1- القانون الأساسي للمتصرف في الملكية المشتركة</u>
13	<u>5-5-2- مهام متصرف الملكية المشتركة</u>

14	<u>3-5-5- أجره المتصرف في الملكية المشتركة</u>
14	<u>4-5-5- إطار التدخل</u>
14	<u>5-5-5- وكالة المتصرف في الملكية المشتركة</u>
14	<u>6-5-5- نقل السلطات</u>
14	خلاصة المبحث الأول
15	<b>المبحث الثاني : الإطار التشريعي والتنظيمي لإدارة الملكية المشتركة و طريقة تسييرها</b>
15	1- الإطار التشريعي والتنظيمي
15	2- النصوص التشريعية والتنظيمية
16	3- إدارة و تسيير الملكية المشتركة
16	3-1- جرد الملكية المشتركة
17	أ/ بطاقة العمارة
17	ب/ دفتر نظافة العمارات
17	3-2- تسيير العمارة في إطار الملكية المشتركة
18	3-3- التسيير العملي للهياكل القاعدية التقنية:
18	3-4- التسيير العادي والترميمات الصغيرة
19	3-5- الترميمات الإستعجالية
19	3-6- الصيانة والترميمات الكبيرة
19	3-7- انجاز أشغال في موقع مشغول
20	3-8- حسابات الأعباء والصيانة العادية
20	3-9- التسيير المالي والحسابي
21	3-10- الأمن
22	3-11- التأمين
22	3-12- أدوات التسيير
22	3-13- الوساطة
23	3-14- الاتصال والتوعية
24	خلاصة
24	خاتمة

<b>الفصل الثاني: الملكية المشتركة في حي بوضرسة علاوة 100 مسكن</b>	
<b>بزيغود يوسف</b>	
25	المبحث الأول دراسة تحليلية لحي بوضرسة علاوة 100 مسكن بزيغود يوسف
25	أولاً: التعريف بمجال الدراسة
25	1- الموقع
25	2- المداخل ( المنافذ )
27	3- التطور المجالي:
27	4- الخصائص السكنية لحي بوضرسة علاوة 100 مسكن
27	4-1 أنماط السكن:
27	4-2 الصيغ السكنية بحي بوضرسة علاوة
28	5- التجهيزات العمومية والتجارية:
30	5-1 التجهيزات العمومية
33	5-2 التجهيزات التجارية
33	الخلاصة
33	ثانياً: الخصائص السكانية، الاقتصادية والاجتماعية لحي بوضرسة علاوة 100 مسكن
33	1 - الحجم السكاني لحي بوضرسة علاوة
34	2 - تحليل الأسر القاطنة بالحي
38	3- علاقة السكان بالمسكن (التزام في السكن الاجتماعي)
38	3-1 معدل شغل المسكن (TOL)
38	3-2 معدل إشغال الغرفة (TOP)
38	الخلاصة
39	ثالثاً: التحليل العمراني لحي "بوضرسة علاوة" 100 مسكن
41	خلاصة

42	<b>المبحث الثاني:</b> <b>دراسة حالة الملكية المشتركة في حي بوضرسة علاوة 100 مسكن</b>
42	1- تسيير الأجزاء المشتركة من الصنف الأول
48	2- تسيير الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني
65	3- ديوان الترقية والتسيير العقاري
66	3-1- طريقة التسيير و أهم مجالات التدخل
67	3-2- أهم المشاكل و العوائق أمام تدخل ديوان الترقية و التسيير العقاري
67	3-3- توصيات و اقتراحات ديوان الترقية و التسيير العقاري
67	4- جمعية الترقية حي 20 أوت 1955 بمدينة قسنطينة:
70	خلاصة المبحث
70	الخلاصة
71	الخاتمة العامة

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
1.2	طبيعة نشاط المحلات التجارية بالحي	33

جدول المخططات:

الرقم	العنوان	الصفحة
1.2	مخطط لموقع حي بوضرسة علاوة	26
2.2	مخطط مداخل الحي	26
3.2	مخطط التجهيزات	29

## الملخص:

يعتبر نظام الملكية المشتركة، نظاماً معقداً كونه يجمع بين مبدئين متناقضين "الحق في الملكية" و"صعوبة العيش الجماعي" إلا أنه محدد على المستوى القانوني، على أنها حالة قانونية وجدت بموجب القانون بعد التنازل عن السكنات لفائدة المستأجرين إذ تمنح الحق في الملكية لعدة أشخاص، ولم تبقى الدولة المالك الوحيد لهذه العمارات.

تعتبر الجمعية حلقة هامة في تنظيم الملكية المشتركة حيث يتم فيها مناقشة كل القرارات الضرورية و لعل أهمها تعيين المتصرف في الملكية المشتركة و إعداد نظام الملكية. يجب وضع حد لمرحلة التسيير الانتقالية، بأن يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بتنظيم جمعية للشركاء في الملكية والتي تعين متصرف في الملكية المشتركة. الكلمات الاستدلالية: الملكية العقارية المشتركة، الأجزاء المشتركة، المتصرف في الملكية المشتركة أو العمارة، الشريك في الملكية، الشاغلين .

### *Résumé :*

Le régime de la copropriété, bien que réputé complexe puisqu'il allie deux principes contradictoire «droit de propriété » et « contraintes de vie collective », il est, sur le plan juridique, bien encadré.

La copropriété est la situation juridique d'un immeuble repartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote part dans les parties communes.

L'assemblée générale est un Mayon important dans l'organisation et la gestion de la copropriété, car toutes les décisions importantes y sont débattues, parmi ces décisions, figurent la désignation d'un administrateur de copropriété et l'établissement d'un règlement de la copropriété.

Il faut mettre terme a la phase transitoire, ou l'opgi est tenu d'organiser l'assemblée des copropriétaires et de faire désigner un administrateur de copropriété par cette assemblée.

Mots clés : copropriété, parties communes, administrateur des biens, copropriétaire, occupant.