

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



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدن والتعمير

مذكرة ماستر

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

مساهمة تكنولوجيا المعلومات و الإتصالات في تسيير الأجزاء

المشتركة

دراسة حالة: حي ماريشو بمدينة ميله

تحت إشراف :

الأستاذ المحاضر الصنف أ: فؤاد بوزحزح

مقدمة من طرف الطالبة :

ملاك عبد مزيان

السنة الجامعية: 2023/2022

دورة جوان 2023

1	المقدمة العامة
6	مقدمة الفصل الاول
7	تعريف السكن
7	تعريف السكن والبيع بالإيجار (AADL)
8	التسيير العقاري للسكنات الجماعية
8	مفهوم الملكية المشتركة
9	تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (TIC)
10	الإطار التشريعي والتنظيمي
11	النصوص التشريعية والتنظيمية
12	التعريف القانوني للملكية المشتركة
12	الأجزاء الخاصة
13	المجالات المشتركة
16	ادارة العمارات الجماعية و تسييرها
16	الجمعية
17	الملاك المشتركون
19	المستأجرون
19	قواعد الملكية المشتركة
20	مدير عمارات أو مدير المبنى
23	مدير الممتلكات
26	تعريف تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (TIC)
27	مجالات التطبيق تكنولوجيا المعلومات والاتصالات
27	مزايا تكنولوجيا المعلومات والاتصالات
27	عيوب تكنولوجيا المعلومات والاتصالات
28	الاستثمار في تكنولوجيا الاعلام و الاتصال

29	الاستراتيجية الوطنية لتكنولوجيا المعلومات و الاتصالات
31	الخلاصة
32	مقدمة الفصل الثاني
34	تقديم بلدية و مدينة ميلا
36	الموقع الاداري
36	الموضع
37	المناخ
38	التقسيم المجالي لمدينة ميلا
41	موقع مجال الدراسة
42	مداخل منطقة الدراسة
43	الإطار المبني والغير المبني
45	المجال المبني
47	الإطار الغير المبني
53	الخصائص السكانية
54	إمكانية الأفراد من إستعمال تكنولوجيا الإعلام و الإتصال
55	الخصائص السكنية
57	حالة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول
57	شبكة المياه و الغاز و الكهرباء
58	مواقف السيارات
58	المساحات الخضراء
59	مساحات لعب الأطفال
59	مكاتب خاصة بإدارة المجمع العقاري
60	حالة الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني و الصنف الثالث
60	الواجهة العامة للعمارة
62	الحالة العامة للبنائيات

62	مداخل وأبواب البناية
62	أسطح البنايات
63	المساحات الفاصلة بين الشقق
64	ممرات ذوي الإحتياجات الخاصة
64	صناديق البريد
65	أعمدة الكهرباء و الغاز وأماكن العدادات و قنوات الصرف الصحي
66	الهوائيات المشتركة والهاتف الداخلي
68	خلاصة الفصل الثاني
70	مقدمة الفصل الثالث
71	تسيير سكنات التجمع السكني 796 مسكن (سكنات البيع بالإيجار).
71	مكتب التسيير التابع لوكالة عدل
75	جمعية 796 مسكن (سكنات البيع بالإيجار
75	السكان
76	المشاكل التي تواجه السكان
76	التصرف مع حالات التعدي على الأجزاء المشتركة
76	مدى الرضى عن تسيير الأجزاء المشتركة في العمارة و الحي والطريقة الأمثل للتسيير
77	سرعة الاستجابة للتبليغات
78	خالصة المبحث الاول
79	تقييم تسيير الأجزاء المشتركة في أحياء الدراسة
79	رأي السكان حول استعمال تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات في التبليغ عن المشاكل
80	توصيات عامة
80	اقتراحات خاصة
86	اقتراح تطبيق لتسيير حاجيات السكان
94	خلاصة الفصل الثالث
95	الخاتمة العامة

الرقم	العنوان	الصفحة
1-2	الموقع الجغرافي لموقع مجال الدراسة	41
2-2	مداخل مناطق الدراسة	42
3-2	سكنات من موقع الدراسة	46
4-2	موقف السيارات	49
5-2	المساحات الخضراء	50
6-2	مساحات اللعب	51
7-2	ممرات الراجلين	52
8-2	شبكة المياه و الغاز و الكهرباء	57
9-2	المساحات الخضراء	58
8-2	مساحات لعب الأطفال	59
10-2	مكاتب خاصة بإدارة المجمع العقاري	60
11-2	الواجهة العامة للعمارات	61
12-2	مداخل أبواب العمارة	62
13-2	أسطح البناية	63
14-2	المساحات الفاصلة بين الشقق	63
15-2	ممرات ذوي الاحتياجات الخاصة	64
16-2	صناديق البريد	64
17-2	أقفاص السلالم	65
18-2	أعمدة الكهرباء و الغاز و أماكن العدادات و قنوات الصرف الصحي	66
19-2	الهوائيات المشتركة	67
20-2	الهواتف المشتركة	67
1-3	إشعار الدفع	70
2-3	برنامج تنظيف العمارات لمؤسسة هشام الدين بن عبد الله	71
3-3	الصفحة الرئيسية	77
4-3	صفحة المصادقة	78
5-3	صفحة تسجيل المستخدم	79
6-3	صفحة التبليغ	79
7-3	صفحة تفاصيل التبليغ	80
8-3	صفحة الإعدادات	81
9-3	صفحة الإعدادات	81
10-3	صفحة تسجيل المستخدم	84

85	صفحة التبليغ	11-3
86	صفحة الإعدادات	12-3
87	صفحة الحساب	13-3
88	صفحة القائمة	14-3

## الملخص:

الاجزاء المشتركة عبارة عن حالة قانونية تمنح حق الملكية لعدة اشخاص، وقد وضع المشرع الجزائري قوانين لضبط الاستغلال و لضمان السير الحسن لهذه الاجزاء، كما حدد الفاعلين فيها ، من خلال دراستنا حي ماريشو ميله ، حاولنا التعرف على الوضعية القائمة للأجزاء المشتركة للعمارات بالحي المختار دو الصيغة السكنية "البيع بالإيجار عدل" ، والتعرف على سبل التسيير القائمة و مدى نجاعتها، وكذا مختلف الفاعلين فيها ومدى وعي السكان لمثل هذه القوانين و مدى قابليتهم لتبني اساليب حديثة في تسيير الاجزاء المشتركة و المتركة على استعمال تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات، ومحاولة الوصول إلى نموذج يجمع بين تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات و الاجزاء المشتركة لتسيير ناجع يمكن تعميمه على مستوي الأحياء الأخرى.

## الكلمات المفتاحية

الاجزاء المشتركة - اليات التسيير - النصوص التشريعية- تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات

### Summary :

The Common parts of the property are legal case that gives the right of common ownership, the algerian legislator put laws to adjust the exploitation and to ensure the good function of these parts, it also identified the actors in it. Through our study on the area of Maricho\_Mila, we tried to recognize the existing position for the common parts of buildings in the chosen neighborhood which has the residential formula "Sale of rent ADEEL" to recognize ways of management, the extent of its effectiveness, the different actors in it also the extent of their ability to adopt modern methods in the management of the common parts which is concentrated on the use of information and communications technology, in addition to trying to reach a model that combines information and communications technology and common parts for an effective management which can be circulated at other neighborhood.

### Key words :

Common parts – management methods – legislative texts – information and communication