

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم

كلية علوم الاجتماعية

شعبة علم الاجتماع



UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM



UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي تخصص "علم الاجتماع الحضري"



سوسولوجيا الأجيال - زاء المشتة - ركة للسكن

في الجزائر

دراسة إثنوغرافية لسكنات عدل

بإشراف الأستاذ:

أ.د. سيرات فتحي



لجنة أعضاء المناقشة

من إعداد الطالبة:

- الفيلاي عائشة

رأيي
صالح
في المناقشة
للإيداع

| الإسم واللقب | الصفة | الرتبة | الجامعة |
|-----------------|--------------|-------------|-----------------------------|
| صحراوي بن حليلة | رئيسا | أستاذ دكتور | عبد الحميد بن باديس مستغانم |
| سيرات فتحي | مشرفا ومقررا | أستاذ دكتور | عبد الحميد بن باديس مستغانم |
| درداري محمد | مناقشا | أستاذ دكتور | عبد الحميد بن باديس مستغانم |

السنة الجامعية : 2022/2021

الإهداء

الحمد لله رب العالمين حمدا يوافي نعمه ويدفع نقمه ويكافئ مزيده.

لا ندعي أنني حققت القصد وأشرفت عمى الغاية فذاك طموح أسعى إليه نسأل الله

تحقيقه وبلوغ مرتبته ولا شك أن المشروع لا يخلوا من ملاحظات وشفيعنا في ذلك سلامة القصد وحسن النية وبذل الجهد.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة الفاضلة أستاذة التعليم العالي

السيدة : التي لم تبخل علي بنصائح وإرشادات العلمية

والمنهجية في سبيل إنجاز هذا العمل المتواضع.

كما لا يفوتني في هذا المقام أن أتوجه بالشكر إلى أعضاء اللجنة المكلفة بمناقشة هذه المذكرة.

والى كل من ساهم من قريب أو من بعيد لإتمام هذه المذكرة

الفيلاي عائشة

التشكـرات

الحمد لله رب العالمين الرحمن الرحيم.

وأفضل الصلاة والتسليم على عبده ونبيه محمد سيد الأنبياء وعلى آله وصحبه ومن تبعه إلى يوم الدين.

أما بعد: " وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ

وَلَا تَنْهَرُهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا، وَأَخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا "

سورة الإسراء 23 - 24

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أعظم مخلوقين على وجه الأرض، إلى من صوتهما جدول الألحان وصدرهما واحة

الإحسان، إلى نور إلهامي وعطر أحلامي إلى أية الرحمن أمي، إلى منبع الجود والكرم من رعاني منذ الصغر إلى من

كان لي سندا طيلة حياتي، إلى من لم يبخل علي بشيء إلى أغلى وأفضل مخلوق في الدنيا إلى أبي العزيز.

الذي كان لي سندا طيلة مشواري الدراسي الجامعي وكل عائلة الفيلاي وعائلة زوجي العزيز بولاية مستغانم وإلى كل

الطلبة وأساتذة جامعة عبد الحميد ابن باديس المتواصل بمستغانم.

ملخص:

من خلال الدراسة الميدانية التي أجريناها على أحد أهم الأحياء الكبيرة - الحشم عدل - المشيدة حديثا بمدينة مستغانم ، حاولنا أن نقدم تفسيراً لنمط السلوكيات والتفاعلات الاجتماعية داخل هذا المحيط الحضري تحديداً ما يخص الأجزاء المشتركة ، أي تصور الأفراد والأسر الساكنة للمحيط المقيمين فيه وممارساتهم تجاه تلك الممتلكات وانسجامهم (تناغمهم) مع السياسة السكنية للسلطة كمواطنين لهم حقوقهم وواجباتهم .

وبناء عليه اتخذنا من المنهج الاستقرائي (الكيفي) ومن النظرية الاجتماعية المهتمة بإشكالات الفضاء العمراني طريقة لمعالجة ظاهرة سوء استعمال الأجزاء السكنية المشتركة وتأثيرها على الساكنة في تعاملاتهم اليومية وأي تعاملات ناشئة عن ذلك :

أسبابها وغاياتها .

Resumé :

A travers l'étude de terrain que nous avons menée sur l'un des grands quartiers les plus importants - Al Hashem Adel - nouvellement construit dans la ville de Mostaganem, nous avons tenté d'apporter une explication au schéma de comportements et d'interactions sociales au sein de cet environnement urbain, notamment en ce qui concerne aux parties communes, c'est-à-dire la perception des individus et des familles vivant dans les environs qui y résident et leurs pratiques envers ces propriétés et leur harmonie (leur harmonie) avec la politique de logement de l'autorité en tant que citoyens avec leurs droits et devoirs.

Ainsi, nous avons retenu l'approche inductive et la théorie sociale des problèmes d'espace urbain comme moyen d'aborder le phénomène de détournement des parties communes résidentielles et son impact sur les habitants dans leurs actes quotidiens et les transactions qui en découlent : Ses causes et ses objectifs

Summary:

We have tried to provide an explanation for the pattern of social behaviors and interactions within this urban environment, specifically with regard to common actions, ideas, families and their harmony with the politics of the authority as citizens with their rights and conditions.

Accordingly, we have taken the inductive approach and the system of social theory concerned with the problems of urban space as a way to address the phenomenon of using the common parts between them and within them on the common image and the image and the image and the image in that:

Its causes and ends.

فهرس المحتويات

الإهداء.....

I.....

التشكرات.....

II...

III..... الملخص

IV..... فهرس المحتويات

V..... قائمة الأشكال

V..... قائمة الجداول

المقدمة.....

أ.....

الإشكالية.....

أ.....

ب..... أهداف الدراسة.....

ت..... دوافع الاختيار.....

ت..... المنهج المتبع والأدوات المستعملة.....

ج..... خطة البحث.....

الفصل الأول : الملكية المشتركة وطرق إدارتها وتسييرها

تمهيد

01..... المبحث الأول: ماهية الملكية المشتركة.....

01..... المطلب الاول : مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية.....

08..... المطلب الثاني : تطور الملكية المشتركة ، مصادرها ومشتقاتها.....

12..... المبحث الثاني: طرق وكيفية ادارة الملكية المشتركة.....

المطلب الاول : جمعية الشركاء في الملكية المشتركة.....12.....

18.....خلاصة الفصل.....

الفصل الثاني: السكن في الجزائر

تمهيد

- 1- مصطلحات ومفاهيم.....20.....
- 2- السكن20.....
- 2-1 المسكن20.....
- 3- حق في السكن من المواثيق الدولية21.....
- السكن في الجزائر22.....
- 1-3-1 مرحلة قبل سنة 1990.....22.....
- 1-3-1-1 الفترة 1962-1967.....22.....
- 1-3-1-1-1 برنامج سكنات من نوع هياكل23.....
- 1-3-1-1-2 برامج سكنات " نظام الرهن العقاري23.....
- 1-3-1-1-3 برامج سكنات ذات الإنجاز المتوسط H.L.M.....23.....
- 2-3-1-1 الفترة من 1967-1990.....23.....
- 1-3-1-2 المخططات السكنية23.....
- 2-3-1-2 السياسات السكنية26.....
- 2-3-2 المرحلة بعد سنة 1990.....28.....
- 1-3-2-1 الإستراتيجية الوطنية للسكن29.....
- 4- أنواع صيغ السكن في الجزائر.....31.....
- 1-4-1 صيغة البيع بالإيجار.....31.....
- 1-4-1-1 شروط البيع بالإيجار.....31.....
- 1-4-1-3 إقتناء سكن البيع بالإيجار "عدل".....32.....
- 4-1-4 معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن الموجهة للبيع بالإيجار.....33.....
- 2-4-2 السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي).....33.....
- 2-4-1-1 شروط الإستفادة من سكن عمومي إيجاري33.....
- 3-4-3 السكن الترقوي العمومي.....33.....
- 4-3-1 شروط الإستفادة من السكن الترقوي العمومي.....34.....

| | |
|---------|---|
| 34..... | 2-3-4 التنظيم الفضائي للسكن الترقوي العمومي..... |
| 34..... | 4-4 السكن الترقوي المدعم (التساهمي)..... |
| 34..... | 1-4-4 شروط الإستفادة من السكن الترقوي المدعم..... |
| 35..... | 2-4-4 الإعانات غير المباشرة..... |
| 36..... | 3-4-4 تنظيم مساحة المسكن الترقوي المدعم..... |
| 36..... | 5-4 السكن الريفي..... |
| 36..... | 1-5-4 شروط الإستفادة من السكن الريفي..... |
| 37..... | خلاصة الفصل..... |

الفصل الثالث: الصيغة بالإيجار

تمهيد

| | |
|---------|---|
| 39..... | 1- دراسة العرض على هذه الصيغة..... |
| 40..... | 2- برنامج 2001..... |
| 41..... | 3- برنامج 2002..... |
| 42..... | 4- برنامج تكميلي 65000 سكن..... |
| 45..... | 5- برنامج خماسي 2005-2007..... |
| 46..... | 6- أهم المؤسسات المسيرة للصيغة..... |
| 47..... | 6-1. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL..... |
| 51..... | 6-2 الصندوق الوطني للسكن..... |

الفصل الرابع : عرض وتحليل بيانات الدراسة الميدانية ومناقشة نتائجها

تمهيد

| | |
|---------|--|
| 54..... | المجال الزمني..... |
| 55..... | - الملاحظة..... |
| 56..... | - المقابلة..... |
| 57..... | - الإستمارة..... |
| 59..... | - جمع وتبويب وتحليل البيانات المتعلقة بالحي آراء الباحثين حولها..... |
| 71..... | - عرض نتائج المقابلة والملاحظة والاستمارة..... |
| 76..... | النتائج العامة..... |
| 78..... | خلاصة الفصل..... |
| 79..... | خاتمة عامة..... |
| 81..... | المصادر والمراجع..... |

قائمة الاشكال

| الصفحة | العنوان | رقم الشكل |
|--------|--|-----------|
| 43 | البرنامج التكميلي بصفة البيع بالإيجار | 01-03 |
| 59 | الصفة العمرية لعينة الدراسة | 01-05 |
| 60 | خطط بناء طابق من سكنات عدل | 02-05 |
| 61 | يوضح نسب المثوية للإجابات عن السؤال العينة | 04-05 |
| 63 | يوضح نسب المثوية للإجابات السؤال لعينة الدراسة | 05-05 |
| 65 | يوضح نسب المثوية لإجابات السؤال لعينة الدراسة | 06-05 |
| 66 | يوضح النسب المثوية للإجابات السؤال لعينة الدراسة | 07-05 |

قائمة الجداول

| الصفحة | العنوان | رقم الجدول |
|--------|--|------------|
| 40 | توزيع برنامج 2001 على الولايات | 01-03 |
| 41 | توزيع برنامج 2002 على الولايات | 02-03 |
| 44 | توزيع الشطر الأول من البرنامج التكميلي | 03-03 |
| 48 | توزيع طلبات صفة البيع بالإيجار حسب الجنس | 04-03 |
| 49 | توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب وضعية عائلية | 05-03 |
| 49 | توزيع طلبات صفة البيع بالإيجار حسب السن | 06-03 |
| 50 | توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب التصنيف المهني | 07-03 |
| 50 | توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب المداخليل | 08-03 |
| 51 | برامج السكنية المسجلة لولاية مستغانم | 09-03 |
| 59 | الفئة العمرية لعينة الدراسة | 01-04 |
| 60 | المستوى التعليمي لعينة الدراسة المستوى التعليمي | 02-04 |
| 61 | عدد الغرف داخل المترل | 03-04 |
| 62 | يوضح الحالة المهنية لعينة الدراسة | 04-04 |
| 62 | يوضح غياب مركز من الحي من عدمه | 05-04 |
| 63 | يوضح غياب المرافق العمومية داخل الحي . | 06-04 |
| 64 | يوضح إذا كان الجواب لا ولماذا | 07-04 |
| 65 | يوضح طبيعة العلاقات داخل الحي | 08-04 |
| 66 | يبين رضئ المبحوثين عن إقامتهم | 09-04 |
| 67 | يبين معاناة المبحوثين من مشكل المواصلات | 10-04 |
| 68 | يبين توفر الأحياء السكنية على المرافق الضرورية | 11-04 |
| 69 | وجود مشكلة في رسم الشقة | 12-04 |
| 70 | بين لجوء المبحوثين إلى إجراء تعديلات الشقة | 13-04 |
| 70 | رغبة المبحوثين في توطيد علاقاتهم مع جيرانهم | 14-04 |

مقدمة

- نظرا للنمو الديمغرافي الذي شهدته الجزائر في النصف الأخير من القرن 20 والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي واكبتها ، ما نتج عنه بروز ظاهرة الهجرة من البادية إلى المدن حينها صاحب ذلك نمو متسارع للحضائر السكانية وتوسع في العمران وارتفاع في ثمنة العقارات نتيجة الضغط المتزايد في الطلب على السكن.

أين رأينا انتشار متزايد للملكية المشتركة في بلادنا لذا كان على المشرع الجزائري مواكبة هذا التطور الحاصل من خلال إعادة النظر في القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المقسمة إلى شقق ، الشيء الذي نتج عنه تشريع مجموعة من المواد القانونية في القانون المدني مواكبا بذلك التطورات في مجال السكن حيث تعرض القانون المدني بتفصيل لنظام الملكية المشتركة باعتباره ميثاقا جماعيا يهتم بتنظيم الحياة في إطار الملكية المشتركة ويحدد ويضبط حقوق والتزامات الملاك المشتركين وينظم إدارة الحياة اليومية للعقار المشترك فكل ذلك يرتب وجود تسيير وتدبير يومي معقل لأجزاء الملكية المشتركة بعضها في الملكية الخاصة المفروزة يتولاه المالك المشترك والبعض الآخر هو الجزء الشائع ملكيته بين مجموع الملاك ، مما يستدعي في هذا الأخير تدبيرا جماعيا في تسيير شؤونه لتداخل التزامات وحقوق مختلف ساكنة العمارات والعقارات المشتركة ، أي تنظيم إدارة الملكية المشتركة عن طريق أجهزة تقديرية وتنفيذية تمكنه من حسن القيام بأهدافه.

وقد خص المشرع الجزائري لإدارة الملكية المشتركة بعد صدور القانون المدني الجزائري بموجب الأمر رقم 75/58 حيث تناول أحكام الملكية المشتركة في عدة مواد من المادة 743 إلى المادة 772 وعدلت البعض بموجب القانون رقم 83 / 01 المؤرخ في 29 يناير 1983 المتضمن تعديل القانون المدني وعدد المواد التي تضمنتها 29 مادة موضحة كالآتي:

- الاحكام العامة من المادة 743 الى 750 مكرر تناولت تعريف الملكية المشتركة وتعيينها وخصائصها.

-حقوق وواجبات الشركاء في الملكية او الشاغلين لها ويبدأ من المادة 750 مكرر الى غاية 756 مكرر وتبين بالتفصيل الحقوق والواجبات التي على عاتق الملاك والشاغلين وتعيين مختلف التصرفات التي يمكن القيام بها.

-تسيير وادارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي من المواد 756 مكرر الى غاية 772 حيث حددت طرق تسيير وادارة الملكية المشتركة بالحديث عن هيأتها وسير اعمالها وطبيعة مهامها .

هذه النصوص تعتبر قواعد امرة وهذا مادعمته اخر مادة من المرسوم رقم 76/ 146 التي نصت على وجوب تطبيق قواعد القانون المدني في هذا النوع من الأملاك ثم صدرت عدة مراسيم اهمها المرسوم رقم 83/666، الا ان التنظيم كان قاصرا وقد تم انتقاده بسبب عجزه عن ايجاد الوسائل الكفيلة لمواجهة المشاكل التي تعرفها ادارة الملكية المشتركة وكذا النزاعات المنجزة عنها والحلول القانونية للفصل فيها.

إشكالية الموضوع:

أحاول في فحوى هاته المذكرة شرح بعض النقاط المتعلقة بمنازعات تسيير الملكية المشتركة في الجزائر وجرى بعض النقائص المرتبطة

بما بعد ادراك مفهوم الملكية المشتركة ، هذا المفهوم الغريب لدى كثير من المواطنين بسبب تعدد الانظمة القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة وجهل محتواها وسوء تطبيقها من جانب وتسيير غير واضح ومحكم من جانب اخر ، بالتالي يطرح السؤال حول ايجاد سبل

تحسيس الملاك المشتركين بمفهوم الملكية المشتركة والتراعات التي تنجر عنها والحلول القانونية المتوفرة والمتاحة في اطار قانون الدولة الجزائرية ، حيث ولتعزيز بحثنا قمنا بوضع الاشكالية التالية:

**الملكية المشتركة و الفضاء السكني المشترك ماهو إلا ملكية فردية في تصور الفرد

أهداف الدراسة:

ارتبطت استراتيجيات قطاع السكن في الجزائر بعد الاستقلال في محاولة للحد من أزمة السكن ببناء وتوفير السكنات وعلى الخصوص السكن الاجتماعي ذي الطابع المشترك ، إلا أن الدولة واجهت أزمة جديدة تمثلت في تدهور الحضيرة العقارية بعد صدور قانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة العقارية مما استدعى وضع نمط لتنظيم وتسيير الأملاك المشتركة وتم ذلك بصور المرسوم 83/666 المؤرخ في 1983 /11/12 المحدد لقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارة المشتركة.

لقد اتخذت الدولة نمط البناء الجماعي كاسلوب معماري لما يتميز به من سرعة في الإنجاز و محدودية في الوعاء العقاري المخصص لذلك ، مما اجبرها على وضع القواعد القانونية المنظمة لهذا النمط المعيشي حيث خلص بوضع مجموعة من التشريعات اللازمة لتسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة اسوة بالتشريعات الاجنبية ، الى ان المواطن لم يجد مايكفي من قوانين متعلقة بفض التراعات الواردة عن مثل هاته الملكيات العقارية.

ان الدراسات في موضوع الملكية بصفة عامة كثيرة إلا في موضوع منازعات الملكية المشتركة قليلة جدا ، الشيء الذي حفزنا على البحث في هذا المجال الذي يعتبر خصبا وذو اهمية قانونية واجتماعية على المواطنين ، كذلك بالنسبة للدولة التي اخذت على عاتقها توفير السكن اللائق لعامة المواطنين والحلول القانونية اللازمة في حال نشوء نزاع.

بعد ظهور مايسمى بنظام الملكية المشتركة في بلادنا والذي وجدت فيه الدولة حل لعدة مشاكل تتعلق بمحاولة القضاء على ازمة السكن من جهة والتحكم في الاوعية العقارية الصالحة للبناء من جهة اخرى وكذا منح عقود تملك للاشخاص ذوي الدخل المتوسط والضعيف ولكون الدولة اخذت على عاتقها انجاز عدد هائل من المباني في الاونة الاخيرة مشجعة بذلك المستثمرين على الفعل بالمثل حيث اسندت اليها اعمال الصيانة والحفاظ على الهياكل في بادئ الامر ، الى ان واجهتها عدة مشاكل والتي من خلالها بدأت تظهر بوادر الاختلالات المتعلقة بهذا النظام، حيث ظهرت العديد من الثغرات والعراقيل المتعلقة بالتراعات الناشئة عن هذا النظام.

لقد كان ولازال موضوع الملكية المشتركة والتراعات الناشئة عنها لما يكتسبه من اهمية من الم واضيع الغامضة والمعقدة التي تتداولها محاكمنا اليوم ولكن بصورة محتشمة ، لهذا ارتائنا ان نجعل محور بحثنا حول تعزيز القاعدة القانونية لموضوع منازعات الملكية المشتركة .

دوافع إختيار الموضوع:

انه وللأسف بعد ظهور نظام الملكية المشتركة ولما له من إيجابيات فقد ظهرت العديد من السلبيات والتي تعرضت من خلالها الاملاك المشتركة لعدة اختلالات ادت الى تدهور الاطار المعيشي لسكان الاحياء المشتركة ، فعدم اهتمام الملاك بالوضعية العامة للعقارات المشتركة اضافة الى صعوبة تسييرها في جوانبها المالية خاصة ، كما ان التعديلات التي تنجز على السكنات من طرف ملاكها بغرض تحسينها- حسب زعمهم -ادت بالعكس أي الى تشويه التجانس المفترض في اشكال العقارات والمرافق التابعة لها و تتخلص المشاكل المتصلة بعقارات الملكيات المشتركة والتي في اغلبها تنجر عنها نزاعات فيمايلي:

-التدهور المستمر للحظائر السكنية نتيجة انعدام الصيانة.

الغياب شيع التام لاجهزة تسيير الاملاك المشتركة ماعدا في بعض الاحياء فقط.

-التسيير المالي غير الواضح من طرف بعض اجهزة تسيير الاملاك المشتركة.

-كثرة نزاعات الجوار (بين المالكين فيما بعضهم او بين المالكين واجهزة التسيير).

-بطء اجراءات حل النزاعات وغلاء نفقاتها للمواطنين ذوي الدخل المحدود.

لهذا قمنا بإختيار هذا الموضوع للأسباب المذكورة انفا من اجل إعطاء ولو أجوبة بسيطة لبعض الأسئلة المتداولة عند العامة حول موضوع النزاع الناشئ عن الملكية المشتركة.

ان اختيارنا لموضوع نزاعات الملكية المشتركة كموضوع بحث يستوجب علينا التطرق من خلاله لجوانب عديدة بدراسة ماهية نظام الملكية العقارية المشتركة وتطورها وطبيعتها القانونية وتحليلها لمعرفة مدى نجاعتها لاسيما في الجوانب المتعلقة بادارتها وكذا تلك المتعلقة بحمايتها معتمدين في ذلك على كل نص او فقرة او مورد قانوني منها التشريعات الاجنبية المتقدمة في هذا المجال لاسيما التشريعات الفرنسية ، اللبنانية و المصرية ، حيث اعتمدنا في طريقة طرحنا للموضوع على القيام بجمع لبنة و حوصلة قانونية لفك خيوط الثغرات والمشاكل المتعلقة بتزاعات الملكية المشتركة ولو بشكل مبسط.

المنهج المتبع:

نظرا للاهداف المتوخاة من بحثنا هذا والمتمثلة اساسا في دراسة القوانين التي وضعها المشرع الجزائري لادارة وحماية هذا النوع من الملكية ، سنحاول في هذه الدراسات اتباع المقاربة المنهجية باعتمادنا على المنهج الاستقرائي عند دراستنا للتطور الذي عرفه نظام الملكية المشتركة وكذا المنهج الوصفي من خلال سردنا للتشريعات الجزائرية فيما يخص هذاالنظام.

وقد حاولنا كلما راينا ضرورة لذلك وفي حدود معلوماتنا التعليق على بعض المواد لاسيما تلك التي يشوبها نوع من الغموض او التي تحمل احاما متناقضة مع محاولة اعطاء راينا فيها.

وللاجابة عن الاشكالية قمنا بتقسيم بحثنا هذا من حيث التنظيم المنهجي إلى فصلين حيث تطرقنا في الفصل الاول لماهية الملكية المشتركة مبرزين مفهومها وتطورها التاريخي ومشتملاتها.

أما الفصل الثاني فقد تطرقنا للتزاع الوارد عن الملكية المشتركة وكذا القضاء المختص فيه. أما الفصل التطبيقي إشمئل على الدراسة التحليلية لعينات الدراسة بمدينة مستغانم .

خطة البحث:

مقدمة

الفصل الاول : ماهية الملكية المشتركة وطرق ادارتها وتسييرها

الفصل الثاني : السكن في الجزائر

لفصل الثالث : صيغة البيع بالإيجار

الفصل الرابع : عرض وتحليل بيانات الدراسة الميدانية ومناقشة نتائجها

الخاتمة

الفصل الأول

ماهية الملكية المشتركة و طرق

إدارتها وتسييرها

تمهيد :

انه وللأسف بعد ظهور نظام الملكية المشتركة ولما له من إيجابيات فقد ظهرت العديد من السلبيات والتي تعرضت من خلالها الاملاك المشتركة لعدة اختلالات ادت الى تدهور الإطار المعيشي لسكان الأحياء المشتركة ، فعدم اهتمام الملاك بالوضعية العامة للعقارات المشتركة اضافة الى صعوبة تسييرها في جوانبها المالية خاصة ، كما ان التعديلات التي تنجز على السكنات من طرف ملاكها بغرض تحسينها -حسب زعمهم- ادت بالعكس أي الى تشويه التجانس المفترض في اشكال العقارات والمرافق التابعة لها و تتخلص المشاكل المتصلة بعقارات الملكيات المشتركة.

المبحث الأول: ماهية الملكية المشتركة

من خلال التطرق الى الأحكام العامة بالملكية المشتركة سوف نعرض على المفهوم الواسع لمفهوم الملكية المشتركة ، وهذا بالسعي لإيجاد تعريف لها مع إظهار الخصائص التي تميزها مع البحث عن طبيعتها القانونية.

المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية:

سوف نظهر في هذا المطلب مفهوم الملكية المشتركة ، كما سنحاول إيجاد تعريف لها مع الخصائص التي تميزها وكذا معرفة مزايا وعيوب هذا النوع من الملكية ، ثم سنعرف الطبيعة القانونية لهذا النظام وتميزه عن بعض أنواع الملكية الأخرى.

الفرع الأول:مفهوم الملكية المشتركة:

1- تعريف الملكية المشتركة : لقد تم التطرق لتعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري وفق المادة 743 من القانون المدني¹ ، حيث نصت على ما يلي " : الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

مما سبق نجد أن المشرع الجزائري قام بوصف الملكية المشتركة على أنها حالة قانونية يجب أن تحتوي على عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص يجب أن تحتوي كل حصة على جزء خاص بكل مالك ، بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة ، ويكون المشرع هنا قد نقل هذا التعريف عن الفقه الفرنسي الذي نص في المادة الأولى من القانون 557/ 65 الفقرة الأولى على ما يلي : " ينظم هذا - القانون كل - عقار مبني أو مجموعة عقارات والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي، كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".²

أما المشرع المصري ولكونه قد اهتم بتنظيم ملكية العلو والسفل الذي عرف منذ القدم وتم تكريسها في أحكام الشريعة الإسلامية³ ، نجد أنه لم يعرف الملكية المشتركة بل بين الأجزاء التي يشترك فيها الملاك من جهة ومن جهة أخرى الأجزاء التي لا تقبل القسمة .

¹ الامر 75/58 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26 /09/1975

² دروازي عمار ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، اليات ادارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري . ص 6

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، محلل الثامن، حق الملكية " مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، منشورات الحلبي ، الحقوقية بيروت ، د ط 2000 ، ص 1009

ومن خلال التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى والأشخاص المالكين له ، حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل ، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف ، أي أن كلا منهما مرتبط بالآخر ، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استغلالها شخصيا واستعمالها وكذا التصرف فيها ، هذا مع عدم الإضرار بالغير أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع ، وهنا الشيوع إجباري ، أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجد في الملكية الشائعة.

2 - خصائص الملكية المشتركة:

كما تطرقنا سابقا فان الملكية المشتركة هي نظام قانوني يشمل الملاك ، وكذا المبنى في نفس الوقت ومن التعريفات المذكورة سابقا يمكن أن نستخلص الخصائص التالية:

- 1- لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفق نص المادة 743 من القانون المدني ، بالرغم من أنه يمكن أن تكون عقارات غير مبنية وتكون هنا عبارة عن أجزاء مشتركة مملوكة ملكية مشتركة لجميع الملاك كل بحسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة¹
- 2- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي ملكيتها لشخص واحد.
- 3- الملكية المشتركة تحتوي أجزاء خاصة بكل فرد ، بحيث يمكن أن يتمتع كل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.
- 4- الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر 58/75 وهناك اجتهادات قضائية كثيرة أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة².
- 5- المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة.

¹ المتضمن القانون المتمم والمعدل 58 /09/ . المؤرخ في - 26 /1/ 1975 : المادة 746 من الامر 75

تحت رقم 50935 والذي جاء فيه " من المقرر قانونا ان الاسطح والمحلات المستعملة 2- قرار للمحكمة العليا صادر بتاريخ 1950/05/03 للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها كافة الملاك المشتركين ، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون" ، بالإضافة إلى القرار 76988 الذي جاء فيه " : والسبب في ذلك أن ملكية الأجزاء في الشيوع الإجباري فرض على أصحاب نتيجة لطبيعة العقار في حد ذاته والذي هو مخصص لغرض معين يقتضي بقاء الملكية فيه لهذه الأجزاء شائعة وعليه لا يجوز قسمتها" ...

² مجلة القضاء 1991 العدد 2 ، ص 32

الفرع الثاني: مزايا و عيوب الملكية المشتركة:

نحاول من خلال التطرق لاييجابيات وسلبيات النظام العقاري للملكية العقارية المشتركة تسليط الضوء على الجوانب التي لها علاقة بهذا النظام لاسيما، الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والأمنية ، التي من الممكن أن تمثل مزايا أو عيوب هذا النظام.

أولا : مزايا نظام الملكية المشتركة : نستطيع ان نعددها بحسب معرفتنا كالتالي:

1- انخفاض كلفة السكن : هي من اهم المزايا الأساسية وتعتبر التكلفة الناقصة لهذا النوع من المباني ، حيث أنه في مساحة صغيرة أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن ، بالإضافة لذلك فإنه لاسيما في المدن الضيقة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية، فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية

2- مدة البناء : اضافة الى الجانب المتعلق بتوفير السكن بأعداد معتبرة وفي حيز ضيق فإن المدة الزمنية تعتبر من أهم العوامل الايجابية ، حيث تكون قصيرة مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد¹.

3-وفرة الفضاءات الخارجية : من ا

لايجابيات التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة ووفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية² ولكن هذه المزية قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات.

ثانيا : عيوب نظام الملكية المشتركة : في الجزائر هي العيوب الاكثر شيوعا والتي تنشأ من خلالها العديد من التزاعات

1- التسيير والإدارة : إن صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية الشيء الذي يعد عيبا يمس بهذا النظام لاسيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها ، وبالتالي تدهور العلاقة بين المالكين كذلك³ ، لاسيما في حالة توقف او تعطل احدى تجهيزات المرافق ومنها المصاعد⁴

2- الجانب الأمني : ان مثل هاته الانظمة يكون حالة مستعصية من حيث الجانب الأمني اذ أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته ، وقد تمس بارواح المالكين كذلك ، فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا أكبر من السكان يمثل خطرا كبيرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل.

¹ دروازي عمار ، مرجع سابق ص8

² براقدي سليم، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة، مداخلة ألقيت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر في 11 جوان 2008 ، غير منشورة.

³ نور الدين موسى، " التحضر والحفاظ على التراث العقاري " مقال منشور في مجلة السكن ، العدد 2 ، نوفمبر 2008 ص74

⁴ أحمد نصري ، " عماراتنا تعاني من نقص في حس المواطنة " ، مقال منشور في مجلة السكن ، العدد 2 ، نوفمبر 2008 . ص64

3-الكثافة السكانية:

التعداد السكاني يؤدي حتما الى الاحتكاك المستمر الذي يؤثر على سلوك الفرد النفسي والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة ، حيث أن البناء العمودي يخلق في الشاب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البناءات العالية كالإقامة في السجن¹، بالإضافة إلى ما يميز المجتمعات العربية وخاصة الجزائر كثرة الأبناء ، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد أن الأبناء تشاجروا فيما بينهم، إضافة لكثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي ، لاسيما تعاطي المخدرات التي تعرف تزايد مقلقا في الجزائر لذلك نجد أن المديرية العامة للأمن الوطني قامت بإنشاء مراكز الشرطة الجوارية بالإضافة لمحافظات للأمن الحضري² ، التي من مهامها التقرب من المواطن وتلبية متطلباته الامنية.

1- مدة حياة المباني :

تعاني من قصر مدة الإهتلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء ، لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيؤويه مدى حياته ، وسينتقل عبر عقود عدة ، الشيء الذي يمكن أن نراه في المباني الفردية والتي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية وهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية ، هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها ب 50 سنة .

5-التلوث البيئي :

ان الدراسات اثبتت ان التضايق السكني يؤدي بالضرورة إلى تلوث المساحة الاهلة لاسيما إذا كان غالبية السكان غير مبالين بالحفاظ على البيئة والتلوث ، هاته الظاهرة تكون جراء كثرة القمامات واجتماعها لمدة طويلة في مكائها، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض خاصة المتنقلة عن طريق الحيوانات والحشرات وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا ويتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيفة ومصانة بشكل جيد ، أما التلوث السمعي فمظاهره متعددة تبدأ من الازدحام في الشوارع وأصوات السيارات والناس وكذلك الضجيج الذي يمكن أن يحدث في داخل المساكن، وهذا بالرغم من أن التشريع الجزائري يوقد وضع القانون الذي يحكم الضجيج ، حيث وضع احتياطات مسبقة لتفادي ذلك، حيث نص في مادته الثامنة على مايلي : "تصميم البناءات ذات الإستعمال السكني أو المهني وتنجز اعتبارا لقدرت جدرانها على أو أرضيتها كاتم الصوت..."

¹ مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د.م.ج، الجزائر، د ط، 2006 ، ص199

² بوقطاية حيدر، توافف جهيد ، توفير الأمن في الأحياء السكنية ، مداخلة ألقيت في التلقى الدولي للتسيير العقاري المذكور سابقا غير منشورة.

ولكن وبعد التطور الذي عرفته الملكية العقارية التي كانت في قديم الزمان مقصورة على فئة معينة من المجتمعات البشرية ، لاسيما بعد ظهور الإسلام الذي ساوى بين الناس ، أصبح حق الملكية العقارية في متناول الجميع وقد حذت التشريعات الحديثة حذو الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التملك ، مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض الدول كعدم إمكانية تملك الأجانب للعقارات ، لاسيما في دول الخليج والمشرق العربيين (1) وكذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

ان الحق في الملكية يعتبر من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم ومن حقوق الملكية نجد الملكية العقارية التي كانت في قديم الزمان مقصورة على فئة معينة من مجتمع ولكن وبعد التطور الذي عرفته البشرية ، لاسيما بعد ظهور الإسلام الذي ساوى بين الناس ، أصبح حق الملكية العقارية في متناول الجميع وقد حذت التشريعات الحديثة حذو الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التملك ، مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض الدول كعدم إمكانية تملك الأجانب للعقارات ، لاسيما في دول الخليج والمشرق العربيين¹ وكذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية.

لقد اعترف المشرع الجزائري بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975 ، بعد أن كان إبان الاستعمار معظم الأراضي والمباني ملك للمستوطنين الفرنسيين ، وكذا الأقدام السوداء ، حيث أن المستعمر الفرنسي حاول جاهدا إمتلاك العقارات ، لاسيما الأراضي الفلاحية الخصبة ، فوضع لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبءا على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها. مباشرة² وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية وكذا القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه فإننا نجد أن الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة من حيث السلطات التي يتمتع المالك وتنقسم إلى ملكية شائعة و ملكية مفرزة من حيث تحديدها:

1- الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك وتنقسم إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة

1-1 الملكية التامة : وهو النوع الأكثر شيوعا ، ويكون فيه المالك متمتعا بالسلطات الثلاث ، المتمثلة في الحقوق المتفرعة على حق الملكية وهي : حق الاستعمال - حق الاستغلال وحق التصرف فالملك التام إذن هو ملك ذات الشيء ومنفعته معا ومن الخصائص الأساسية للملك التام القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود والحق في الانتفاع بأي وجه أراد من وجوه الانتفاع المشروع لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا³ ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود مادام الشيء محل الملك قائم⁴

¹ بدأت تتلاشى ظاهرة تملك الأجانب للعقارات في أواخر القرن العشرين وبداية القرن الواحد والعشرين في دول الخليج العربي وكذا المشرق.

² دروازي عمار ، مرجع سابق ص12

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ري، دار هومة، الجزائر، د ط- 2004 ص9

⁴ بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د.م.ج، الجزائر، د ط 2001 ص122

1-2 الملكية الناقصة : وتكون فيها الملكية منحصره على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عينا ومنفعة ، فقد يقوم المالك بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنتفع¹ وينقسم حق الانتفاع إلى نوعين حق انتفاع شخصي وحق انتفاع عيني ويسمى هذا الأخير بحق الارتفاق ، بحيث يتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق.

أما الانتفاع الشخصي بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط² ، وبالتالي نجد أن الملك الناقص قد ينبني على الاتفاق عندما يكون ذلك في الانتفاع الشخصي ، أما عندما يتعلق الأمر بالانتفاع العيني فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمى ذلك بحق الارتفاق³ والملاحظ أن ملكية العين فقط تكون دائمة ، بينما تكون ملكية المنافع خاصة الشخصية مؤقتة لأنها لا تورث⁴

2- الملكية من حيث تحديدها وتنقسم من حيث تحديدها وتعيينها إلى ملك شائع وملك مفرز:

1-2 الملكية الشائعة : حسب ماجاء بنص المادة 713 من القانون المدني " : إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك " من هذا التعريف يتبين لنا أن الملكية الشائعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر ، وأن هذه الحالة يمكن أن تظهر إثر واقعة مادية كالوفاة أو واقعة قانونية كالشراء ، الهبة ، الوصية ... والملاحظ هنا أن كل شريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته ملكية تامة وله حق التصرف فيها واستغلالها ، وكذا استعمالها بشرط أن لا يلحق الضرر بالشركاء الآخرين⁵ ، بالإضافة إلى أن الملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين ، والشركاء لا يكونون شخصية معنوية ، كذلك للشريك في الملكية حق المطالبة بقسمة المال الشائع ، سواء كان ذلك عن

طريق الاتفاق ، وفي حالة الاختلاف يكون عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة لطلب اقتسام المال الشائع⁶

2-2 الملكية المفترزة : تكون عكس الملكية الشائعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة ومفرزة ، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير ، فتعرف حدودها ونطاقها⁷ وتثبت لصاحب الملكية المفترزة كل الحقوق التي رأيناها فيما يخص الملك التام.

¹ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، دار الفكر، دمشق، ط2

² بلحاج العربي، مرجع سابق، ص125

³ 58. المادة 868 من الامر. 75

⁴ وهبة الزحيلي، مرجع سابق ، ص59

⁵ 58/ نص المادة 714 من الامر7

⁶ نص المادة 724 نفس المرجع السابق

⁷ بلحاج العربي ، مرجع سابق ص161

من اجل الوصول الى تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة يجب علينا القيام بمقارنة وتحديد طبيعتها هل هي ملكية تامة أو ملكية ناقصة ، أم هي ملكية شائعة أو هي ملكية مفرزة أو هي نوع آخر من الملكية قد يأخذ من الأنواع الأخرى بعض الخصائص تجعلها ملكية من نوع خاص. كما ذكرنا سابقا أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص وحصه في الأجزاء المشتركة.

من خلال الخصائص المذكورة سابقا وكذا معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يمكن اعتبارها كذلك ملكية مفرزة ومن خلال اعتبار بأن ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية تامة ، إذن فهل يمكن للمالك أن يكون متمتعاً بالحقوق المتعلقة بالملكية التامة الاستغلال والاستعمال والتصرف ؟.

من خلال دراستنا لنص المادة 11 من مرسوم¹ 666/83 وما يليها، نجد أن هناك نوعاً من الاختلاف فيما يخص حقوق الملاك في الملكية التامة ، مقارنة بالملكية المشتركة وهذا في الأجزاء الخاصة أما فيما يخص استعمال واستغلال الأجزاء المشتركة فإن المشرع كذلك وضع قيوداً صارمة لاستعمالها أما بالنسبة للتصرف فيها لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني كما سبق ذكره في خصائص الملكية المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة² ومن ثم فإنه لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع ، فيحظر عليهم قسمة البساتين وساحات اللعب والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح المشتركة وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المحددة للاستعمال المشترك³ ، ذلك أن الملكية الشائعة وفق نصوص القانون المدني وكذا الأجزاء المملوكة على الشيوع في الملكية المشتركة التي نجدها في

الحالة الأولى هي ملكية تامة.

أما في الملكية المشتركة فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة ، بحيث إذا فقدت ملكية الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معها الملكية المشتركة وتسميها بعض التشريعات بالشيوع الإجباري⁴ نظراً لعدم إمكانية الخروج منها مقارنة بالشيوع العادي ، بحيث أن المشرع في الشيوع العادي عمل على زواله مع الوقت أما الشيوع الإجباري الذي يميز الأجزاء المشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة فقد جعله حالة دائمة لا تزول إلا بزوال البناء ، من خلال ما تطرقنا له من أنواع للملكية العقارية

¹ المرسوم 666/ 83 المؤرخ في 11/12/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

² نص المادة 747 من الامر 58/75 المذكور سابقاً وكذا المادة 9 من المرسوم 666/ 83

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، د ط 2002 ص15

عبد الرزاق عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 17 وقد تم النص عليه في المادة 748 من القانون المدني وكذا 10/ 146.

المؤرخ في 23-05-1976

⁴ عبد الرزاق عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 17 وقد تم النص عليه في المادة 748 من القانون المدني وكذا

10/ 146 / المؤرخ في 23-05-1976

ومقارنتها بالملكية المشتركة يتبين لنا أن الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته و يتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة، وتكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية القانونية¹ على عكس ما رأيناه في الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي. بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد بين إمكانية وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية ، لاسيما المؤسسات العمومية سواء أكانت مؤسسات خاصة أو عامة ، هذه الأخيرة التي تكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة ، دون أن يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

المطلب الثاني: تطور الملكية المشتركة ومشتملاتها

سيتمحور هذا المطلب حول تاريخ الملكية العقارية المشتركة من حيث ظهور هذا النمط المعيشي وكذا العمراني ، ثم سنحاول دراسة التطور التشريعي فيما يخص المشرع الجزائري في هذا المجال.

الفرع الأول: تطور الملكية المشتركة ومصادرها

تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري²

إن المشرع الجزائري وجد نفسه بدون تشريعات في كل المجالات بعد خروج الاستعمار الفرنسي لذا كان من الضروري على النظام آنذاك إيجاد حلول سريعة بحيث كان من غير الممكن سن كل التشريعات في فترة قصيرة ، خاصة وأن الفترة الأولى للمجلس التأسيسي قد انتهت مهامه في آخر سنة 1962 ، مما أجبر المسؤولين آنذاك على إيجاد حل مؤقت حيث جاء ذلك وفق القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 والمتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات السارية المفعول³ الذي حدد الأسباب المؤدية لإقراره ، كون أن الدورة الأولى للمجلس الوطني التأسيسي انتهت والظروف لم تسمح بعد بصدور التشريعات الملائمة لاحتياجات الوطن وطموحاته ، حيث قام المشرع بوضع شرطا أساسيا عندما قام بسن القانون 157/62 يتمثل في استبعاد القوانين الفرنسية المخالفة للسيادة الوطنية.

بعد تتبعنا لسيرورة نظام الملكية تاريخيا نجد أن الجزائر أصبحت تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك المشتركين الصادر سنة 1938 هو قانون ينظم العلاقات بين الملاك ولا يمس بالسيادة الوطنية ، وبقيت الجزائر تعمل به نظريا بالموازاة مع بعض التشريعات الصادرة عن المجلس التأسيسي، لاسيما الأمر 020/62 المؤرخ في 1962/08/02 والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

يمكن ان نعطي انطباعنا حول أن المباني الجماعية آنذاك كانت جلها إن لم نقل كلها مملوكة من طرف المعمرين الفرنسيين الذين غادر معظمهم الجزائر وأدى ذلك الى شغور أملاكهم، حيث تم ذلك بعد تطبيق الأمر 020/62 الذي كلف الولاية بإدارة هذه

¹ نظام الملكية المشتركة حدد وفق المرسوم 76 / 23 هذا النظام الذي يجب أن يشهر لدى 92 / 10 / المؤرخ في 1976 / 03 / 23 و المادة 57 من الأمر - 76 المادة 24 من المرسوم التشريعي 93 المحافظة العقارية.

² دروازي عمار ، مرجع سابق ص 19

³ بموجب الأمر 73/2 المؤرخ في 1973/07/29 تم الغاء القانون 62/05

الأمالك وتوزيعها على المحتاجين وفق نص المادة 04 من الأمر المذكور وكان ذلك وفق صيغة الإيجار المخفض مما يوحي بأن الدول الجزائرية في تلك الفترة أخذت توجهها لا يسمح بتملك الشقق الشاغرة ، وهو ما يعني أنه لم يتم تطبيق نظام الملكية المشتركة¹ وبالرغم من ذلك فإننا حاولنا دراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في هذه الفترة التي ظهر فيها القانون الفرنسي المنظم للملكية العقارية المشتركة المتمثل في الامر 557/65 المؤرخ في 10/07/1965 الذي بقي ساري المفعول الى غاية اليوم بالرغم من أن نصوصا عديدة فيه تمت أو ألغيت.

مما لاشك ان المشرع الجزائري وقع في لبس حول مواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية من عدمه خاصة في حالة إلغاء القوانين الفرنسية أو تعديلها ، هنا ياتي السؤال حول تطبيقها من طرف المشرع الجزائري ، وفق ما رأيناه سابقا والمتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية ما لم تتناقض مع السيادة الوطنية.

راينا انه عند إلغاء القانون الصادر سنة 1938 الذي بقيت الجزائر تعمل به نظريا حتى صدور قانون 1965 ، نجد أنفسنا في حيرة نوعا ما لاسيما عندما نعلم بأن إلغاء قانون 1938 كان سببه عدم ملاءمته وكثرة الانتقادات التي وجهت له من طرف الفقه الفرنسي ، فلو وضعنا فرضية الإبقاء على تطبيق القانون القديم نكون أمام تطبيق قانون لا يصلح لأن من وضعه أقر بذلك ، أما إذا قمنا بتطبيق القانون الجديد فقد نجد أنفسنا أمام تعارض مع السيادة الوطنية ، حيث أن هذا القانون الجديد إذا طبقناه نكون قد طبقنا القانون الفرنسي في فترة اكتمال مؤسسات الدولة هذا من جهة ومن جهة أخرى اقر الإبقاء على القوانين - وفي اعتقادنا أن المشرع عندما أصدر الأمر 62/ 157 و اقر الإبقاء على تلك القوانين الفرنسية يكون قد شرع تلك القوانين ، بحيث أصبحت

قوانين جزائرية ، أي أن الجزائر بقيت تعمل بالقانون الفرنسي الصادر سنة 1938 ، والذي أصبح قانونا جزائريا وفق الامر .
157 / 62

عمل المشرع على اصدار أول تشريع في الجزائر يتكلم عن الملكية المشتركة في المرسوم 82/73 المؤرخ في 05 جويلية 1973 المحدد لشروط بيع الساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية ، بحيث ذكر في نص المادة الخامسة منه على ضرورة تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة.

بعد زمن كبير ارتئ المشرع الجزائري ان يضع أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية المشتركة سنة 1975 والمتضمن القانون المدني 58/ 75 بتاريخ: 26 /09/ 1975 وكان ذلك بصدور الأمر 75 حيث تناول فيه الملكية المشتركة من المادة 743 إلى غاية 772 والذي وضع الإطار العام لهذا النوع من الملكية مما أجبر المشرع على سن المرسوم 144/76 المؤرخ في 23/10/1976 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ، هذا الأخير الذي لم يدم مايقارب سبع سنوات ، حيث ظهر المرسوم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 وهو التشريع الساري

¹ المرسوم التنفيذي 94/07 المؤرخ في 04/03/1994 الذي أضاف أحكام خاصة من المواد 45 مكرر 1 إلى 45 مكرر 54

المفعول لغاية اليوم بكل أحكامه والذي عدل مرة واحدة بحيث أضيفت له أحكام خاصة وفق الفصل الثالث من الباب الثالث والمتعلق بإدارة العمارات الجماعية.

الفرع الثاني: مشتملات الملكية المشتركة¹ :

من اجل الوصول الى بحث شامل وواسع للملكية المشتركة يجب علينا التطرق لخصائصها اين جدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة لكل مالك تتمثل في الأجزاء المانعة التي له هو وحده الحق في التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين وفيما يلي نحدد كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة.

أولا : الأجزاء الخاصة : لقد تم تحديد الأجزاء الخاصة من طرف المشرع بداية وفق نص المادة 03 من المرسوم 666/83 وكذا المادة 744 من القانون المدني وقد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر وعرفها بنص المادة 02 من المرسوم المذكور على أنها

هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره ، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

وقد أطلق عليها كذلك الأجزاء المانعة بحيث تتضمن هذه الأجزاء بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم البناية الجماعية ، لكن بشرط توفر الاشياء الاتي ذكرها:

1 - الجدران الداخلية بأبوابها.

2- الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك ودعامات وحوارج النوافذ والشرفات ، وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها.

3-الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.

4-الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.

5-البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.

06-التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.

07-الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.

08-سقوف البيوت ، أي الألواح الخشبية وما يغطيها من مواد اساسية.

¹ دروازي عمار ، مرجع سابق ص28

- 09- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- 10 -التجهيزات الصحية لبيوت الإستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- 11 -تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- 12- كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرايا والطلاء.

ثانيا : تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها

بالنسبة للتحديد فقد قام المشرع بتحديد ما دون تصنيفها لأصناف معينة على العكس من الأجزاء الخاصة ، اين قام بتصنيفها إلى ثلاثة أصناف وفق استعمالها من طرف المالكين الشركاء وهنا كذلك نجد أنه قد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر¹ وعرفها على أنها الأجزاء التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك ، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم والأجزاء مقسمة حسب الحالات إلى ثلاثة أصناف.

1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول : المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل:

- كل الأرض المشيد عليها مجموع العقار والأرض التابعة له ولاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة.

-الساحات وطرق المرور.

-شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء.

-مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها.

-المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها والمستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري.

2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني : وهي المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل:

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

-الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف. أو الحائط الفاصل والجدران الضخمة للأرضيات

-زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء

والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغالق الشبايك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

-جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

-المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق السردابية ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ.

-القنوات والأنابيب وفتحات متاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفرغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.

¹ لقد نص المشرع على ذلك صراحة بنص المادة 07 من المرسوم 666/83 الفقرة الأخيرة

-قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة ، مصارف المراحيض ، المجاري و مآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء عدا أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم.

-التفريغات الثانوية المؤدية إلى العمارة المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطوير.

-جميع الأجهزة والمكائن وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة ، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات.

3 الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث :تتكون الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات .

-الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشترك.

-لقد نص المشرع في المادة 03 من المرسوم 146/ 76 على ذلك وحصرها باستعماله كلمة فقط بينما في المادة المذكورة نجد أن المشرع وكأنه لم يرد حصر الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الثالث حيث استعمل كلمة خاصة مما قد يوحي بوجود أجزاء مشتركة أخرى.

مبحث الثاني: طرق وكيفية ادارة الملكية المشتركة

الملكية العقارية المشتركة تفرض وجوبا وجود اليات سواء بقوة القانون او بالتفاهم بين الشركاء تعمل على السهر في ادارة الملكية المشتركة وتسييرها بدل الملاك.

المطلب الأول: جمعية الشركاء في الملكية المشتركة¹

وفق نص المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني " : تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة² " وقد جاءت في نص المادة 14 الى 19 من المرسوم 83 / 666 اكثر تفصيلا بحيث نصت المادة 14 على ما يلي : " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة و تسيير العمارة أو مجموع العقاري المشتركة ملكيته " ، أما المادة 15 فقد نصت على ما يلي " :تشكل جماعة الشركاء في الملاك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية

¹ دروازي عمار ، مرجع سابق ص 75

² أي أن الجمعية تعتبر شخص اعتباري ومن ضمن النظريات التي ظهرت تكرر وجود هذا الشخص نجد نظرية الملكية وموداها أن الأموال التي ينشأ المشتركة والتي تزعمها الفقيه بلانيول ملكية مشتركة للأفراد الذين خصصت تلك الأموال " PLANIOL " الشخص الاعتباري تعتبر مملوكة لمنفعتهم وأن الملكية المشتركة ملكية من نوع خاص بحيث لا يجوز لأحد المالكين بأن يتصرف بالبيع أو الرهن أو الوصية في ماله المشترك ولا يجوز له أن ما في القوانين الجزائرية، د.م.ج، الجزائر، د ط، 2001 يطالب بقسمته" ، أنظر في هذا المعنى- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقا

لقد منح المشرع الجزائري الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية) في إطار الجمعية التي يتكونون منها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية والملاحظ أنه لم يتم تحديد الحد الأدنى لكي تتكون هذه الجمعية وهو الشيء الملاحظ كذلك على المشرع الفرنسي أما المشرع اللبناني فقد أوجب أن يكون ذلك عندما يتعدى عدد الحصص في المبنى الواحد ثلاثة.¹

الفرع الأول: الانضمام للجمعية

كما سلف وان ذكرنا ان المشرع الجزائري قد اتبع المشرع الفرنسي ولم يترك أمر تشكيل الجمعية للمالكين أنفسهم بل اعتبر الجمعية متشكلة بقوة القانون² على العكس فإن المشرع المصري ترك أمر ذلك لإدارة المالكين الشيء الذي يثير صعوبة كبيرة في إنشاء الجمعية حيث يتوجب إجماع أعضائها وهو إجراء صعب لذا فالحل المعتمد من طرف المشرع المصري يعتبر غير منطقي ، عند تفحص المواد المذكورة سابقا والمتعلقة بتكوين الجمعية فإن تشكيلها يكون مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله ويظهر ذلك من دور الجمعية حيث يركز أساسا على العمارة ، كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية فإنها تكون على الأضرار التي تلحق بالشركاء

الشاغلين أو بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة ، هذه الأخيرة لا وجود لها إلا بوجود الأجزاء الخاصة ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة فهناك جمعيات تؤسس مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية التي تكون صلاحيتها توفير سكن لأعضائها وهي شركة مدنية لها كل الصلاحيات الخاصة بالشركات المدنية ولها المصادقة على نظام الملكية المشتركة قبل تخصيص المساكن وهو ما يوحي بأنه يمكن أن تستمر الشركة المدنية المؤسسة بأجهزتها المتمثلة في الجمعية العامة ومجلس التسيير، هذا الأخير المنوط به إعداد نظام الملكية المشتركة وفق نص المادة 57 من الامر 76 / 92 للاستمرار في القيام بادارة وتسيير الأجزاء المشتركة وفي حالة التعاونيات العقارية يمكن أن يكون الغرض من تكوين الإتحاد الحصول على بناء لأعضائه ثم يكمل عمله بعد إتمام البناء ويصبح بعد ذلك مكلفا بالإدارة و التسيير(2)

الفرع الثاني: مهام وصلاحيات الجمعية

أولا : مهام الجمعية : نصت المادة 02/752 من القانون المدني على أنه "... تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة."

لقد اوضحت المادة ان مهام الجمعية تتمثل في إدارة العقار والمحافظة عليه بصفة عامة ، أي أنها مكلفة بالحفاظ على العقار بجزأيه الخاص والمشارك بالإضافة إلى مهمتها في تسيير الأجزاء المشتركة وهو في حقيقة الأمر الدور الأساسي لأن إدارة العقار في جانبه الخاص يعتبر من صلاحيات ومسؤوليات كل مالك على حدى بينما الدور الأساسي المناط بالجمعية هو إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة هذه الأخيرة التي تعتبر ملكيتها مشتركة بين كل الملاك ، الشيء الذي يستدعي وجود هيئة مكلفة بعملية

¹ نجد أن المشرع اللبناني بنص المادة 18 من المرسوم الاشتراعي 88 الصادر سنة 1983 والمتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية على أن يؤلف مالكو العقار، طالما يزيد عدد الأقسام الخاصة من ثلاثة، جمعية تسمى جمعية المالكين. "...انظر: عفيف شمس الدين، ص229

² عفيف شمس الدين، مرجع سابق ، ص106

صيانتها والحفاظ عليها هذا الدور بينته المادة 16 من المرسوم 666/83 والتي نصت : على أنه " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة" الملاحظ هنا أن نص هذه المادة الأخيرة حصر دور الجمعية في عمارة واحدة بالرغم من أنه قد يكون تكوين الجمعية من مجموعة مالكين للذين يسكنون عدة عمارات أي مجموع عقاري وهو الشيء الذي تنص عليه المادة 14 من المرسوم 666/83 والذي جاء فيه " : تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته " وقد جاءت المادة الأخيرة هذه بالمهام التي تناط بالجمعية والمتمثلة في إدارة مجموع العقاري.

ثانيا : صلاحيات الجمعية : لقد منح المشرع الجمعية صلاحيات تساعد في القيام بمهامها على أحسن وجه ، ومن ضمن الصلاحيات التي تتمتع بها الجمعية كشخص مدني حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها حتى ولو كان ذلك ضد أحد المنتمين لها بقوة القانون سواء مالكين أو شاغلين وهي كذلك مؤهلة لأن تقاضي بالإشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد ممارسة صلاحياتها في الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري، وللقيام بهذا الدور على أحسن وجه فإنها محولة لاتخاذ التدابير التي تراها ضرورية لإتمام مهمتها.

كون مهام الجمعية متعددة ومن اجل شرح اوسع يتوجب علينا دراسة الشخصية المعنوية والمذكورة في نص المادة 50 من القانون المدني التي تنص على ما يلي " : يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان وذلك بالحدود التي يقرها القانون. يكون لها خصوصا : -ذمة مالية -..... نائب يعبر عن إرادتها- حق التقاضي." ، من خلال المادة نجد أنه من ضمن الشروط التي أقرها المشرع وجود نائب يعبر عن إرادة هذه الجمعية.

وحسب ما جاء في المرسوم 666/83 نجد أن المشرع قد أوكل مهمة النائب عن هذا للشخص المعنوي للمتصرف وذلك في القانون الأساسي له من المادة 34 إلى المادة 37 .

كما نجد ان المشرع قد أوكل للمتصرف نفس الصلاحيات التي منحت للجمعية حيث أنه يمثل الجمعية في مجال القضاء مدعيا أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشاغلين وهي نفس الصلاحيات التي منحت لها هذا حسب ما جاء بنص المادة 42 من المرسوم نفسه ايضا يجب ان نذكر انه لا يحق للجمعية ولو بإجماع أعضائها أن تفرض على أي مالك شريك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به، كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة بالإضافة لعدم تدخلها في كيفية الانتفاع بهذه الأجزاء بنص المادة 18 من المرسوم 666/83 ويعتبر هذا أمرا منطقيًا لأن الجمعية كما رأينا سابقا مكلفة بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة وهو السبب الرئيسي في وجودها أما ماعدا ذلك لاسيما إذا تعلق الأمر بالأجزاء الخاصة فإنها تخضع لنصوص المرسوم السابق الذكر فيما يتعلق باستعمال الأجزاء الخاصة بالإضافة للقواعد العامة خاصة القانون المدني¹.

ثالثا : تسيير شؤون الجمعية العامة : كما رأينا ان المهام الموكلة للجمعية العامة والمتمثلة في إدارة الأجزاء المشتركة تكتسي أهمية بالغة مما استوجب على المشرع وضع كل ال ترتيبات الضرورية لانعقادها بداية بأخذ القرارات وتطبيقها نهاية وهنا سنفصل في هذه المراحل بالشكل التالي :

1-انعقاد الجمعية العامة : يجب انعقاد الجمعية مرة في السنة على الأقل خلال الأشهر الثلاثة الموالية لانتهاؤ السنة وقد تم النص على هذا الحكم بالمادة 19 من المرسوم 666/83 من القانون المدني وكذا المادة 01/763 بحيث كانت هذه الأخيرة أكثر وضوحا حين حصرت الأشهر الثلاث بالفترة التي تلي نشاط نهاية السنة ولو أخذنا بحكم المادة 19 المذكورة سابقا لتساءلنا

¹ دروازي عمار ، مرجع سابق ص76

المقصود بالسنة هنا هل هي السنة المدنية التي تبدأ من 01 جانفي إلى غاية 31 ديسمبر أم أن المقصود بالسنة هو مرور اثني عشر شهر تحسب بداية من تكوين الجمعية قانونا.

2- صلاحية استدعاء الجمعية : كما نصت المادة 20 من المرسوم 666/83 بأن استدعاء الجمعية يكون عادة من المتصرف وبمبادرة منه بالنسبة للحالات العادية ، كما يتعين عليه استدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء في الملك أو الشاغلين له وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 02/763 من القانون المدني.

الملاحظ هنا أن المشرع قد أغفل ذكر النصاب الواجب تحقيقه لكي يجبر المتصرف القيام بعمليات الاستدعاء¹ الشيء الذي يوحي بأنه ترك للمتصرف سلطة تقديرية في ذلك وقد كان حريا بالمشرع وضع نصاب محدد يتم من خلاله دعوة الجمعية العامة للانعقاد بالإضافة إلى أنه كان عليه كذلك ترك المجال مفتوحا لأعضاء الجمعية بدون اللجوء إلى المتصرف هذا الأخير الذي قد يرفض طلب الشركاء لانعقاد الجمعية خاصة وأنه حسب ما رأينا فإنه الوحيد المكلف بذلك.

3 - طريقة الاستدعاء : تقوم الجمعية باستدعاء الملاك أو الشاغلين بطريقتين اما برسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في السجل الخاص بالاستدعاءات نص المادة 02/20 من المرسوم 666/83 هذا الإجراء الأخير يعتبر عمليا أكثر من الأول حيث أن ضمان تسليم الاستدعاء يكون بطريقة مباشرة أحسن بالإضافة إلى ربح الوقت لأن المتصرف يستطيع عكس ساعي البريد أن يتصل بالملاك ليلا ونهارا وهو يعرف المساكن، أضف إلى ذلك فإن الاستدعاء المباشر يجعل المالك أحرص نوعا ما في حضور الاجتماع من استقباله عن طريق البريد ومن الممكن نسيانه إضافة إلى أنه يكون للمتصرف حيز من الوقت لمناقشة بعض الأمور المتعلقة بجدول الأعمال بشكل مباشر مع الملاك هذا لرفع كل لبس قد يحدث عند قراءة جدول الأعمال، وبالتالي يكون التحضير الجيد لكل عضو من أعضاء الجمعية لمناقشة كل نقاط جدول الأعمال.

ويكون ذلك بشروط حيث اوضح المشرع بالإضافة لما سبق أن يرسل الاستدعاء قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع ، ما عدا في الحالات الاستثنائية التي لم يضع لها المشرع أحكاما خاصة ، وفي رأينا إنه يمكن أن تتم الاستدعاءات بكل وسيلة بما في ذلك الاتصال المباشر ووضع الإعلانات على مداخل العمارات² ، الشيء المهم الذي في اعتقادنا قد أغفله المشرع هو النصاب الذي يتوجب الحصول عليه لكي ينعقد الاجتماع وبالتالي تصبح كل قراراته نافذة

. كما نلاحظ أن المشرع قد وضع حكما في حالة تغيير الحائز الجديد للملكية الذي يحضر للاجتماع ولو كان الاستدعاء بغير اسمه إذ تنص المادة 21 من المرسوم 666 /83 بشرط أن يكون الإشعار بنقل الحيازة قد بلغ للمتصرف ، أما إذا حدث وكانت ملكية سكن واحد مشاعة بين عدة أشخاص فإنه عليهم انتداب أحدهم لتمثيلهم وإذا لم يقوموا بتعيين أحدهم أو لم يخطروا بشياع الملك فإن الاستدعاء سيوجه إلى المالك الأصلي بمقر سكنه

¹ عند قراءة نص المادة 20 فقرة 02 فيما يتعلق بالتاريخ جاءت صياغتها بشكل الأمر و السؤال المطروح هنا إذا وصل الاستدعاء ولم يتحقق شرط 15يوم قبل الاجتماع هل ينعقد الاجتماع ؟

² نجد أن المشرع هنا قد اغفل الشروط التي يتوجب توفرها في العضو المترشح لمنصب رئيس الجلسة مما يجعل كل من الملاك أو الشاغلين معينين بالترشح وكذا بالتعيين وفق ما جاء به القانون أي الأكبر سنا إذا لم يترشح أي أحد.

4- الشروط الشكلية للاستدعاء : لم يترك المشرع أي لبس فيما يخص الشروط الواجب توفرها في الاستدعاء وهذا لكي لا يترك المجال للمتصرف في ذلك بحيث يشترط في الاستدعاء أن يبين مكان انعقاد الاجتماع بالإضافة إلى تاريخه وساعته، والملاحظ هنا أن مكان انعقاد الجمعية يجب إظهاره بشكل واضح لاسيما إذا كانت الجمعية لا تملك مقرا دائما لها وهو الحال في معظم الأوقات ، لذلك فإن الجمعية قد تجتمع في بيت أحد الملاك إذا كان عدد الأعضاء ليس كثيرا ، أما إذا كان عددهم كثير نوعا ما فإن الحل العملي في هذه الحالة القيام بكراء قاعة ، على أن تقع المصاريف المترتبة على ذلك على أعضاء الجمعية وتقسم عليهم بالتساوي وفق أعباء الصنف الأول لأنه تقع ضمن الأعمال المرتبطة بالتسيير العادي وهذا بالرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على هذه الحالة وقد كان استنتاجنا على أن هذا العبء يقسم بالتساوي على الملاك كونه يتعلق بالتسيير العادي بالإضافة إلى أنه لا يمكن أن يمثل عبئا من الصنف الثاني حيث إذا كان كذلك فسيوزع بالتناسب مع حصة كل شريك من الملك وأن هذا التصنيف لا يخص الشاغلين كما هو الحال في أعباء الصنف الأول وبالتالي فإنه لا يعقل أن يجتمع ملاك و الشاغلين لتدارس مشاكل تهمهم ويطلب فقط من الملاك تسديد مصاريف هذا الاجتماع ونعفي الشاغلين .

5- جدول الأعمال : يمكن ان نرى ان المادة 23 من المرسوم 666/83 نصت على انه يتوجب على المتصرف أن يحدد جدول الأعمال وسمحت بكل شريك في الملك و/أو شاغل أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع¹ جميع المسائل التي يتطلب تسجيلها بجدول الأعمال وعلى المتصرف من ثم. تسليمهم الاستدعاء بكل التعديلات التي طرأت على جدول الأعمال وقد شددت المادة 24 من نفس المرسوم المذكور على أنه " : لا تصح مداوات الجمعية قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات اللاحقة. "

نلاحظ أن المشرع قد شدد في هذه الأحكام الأخيرة والتي يصعب تطبيقها خاصة في الاجتماعات الاستثنائية أضف إلى ذلك أنه قد تطرأ أمور بعد استلام الاستدعاء ويكون قد بقي على الاجتماع أقل من خمسة عشر يوما فيجبر الملاك و/أو الشاغلين على انتظار انتهاء الاجتماع ليطلب من المتصرف استدعاء الجمعية لاجتماع آخر بنفس المراحل .وملاحظة أن المشاكل عديدة في نظام الملكية المشتركة كان على المشرع أن يكون أقل تشديدا بأن يترك مجالا مفتوحا للجمعية لمناقشة كل ما يهم الملكية ويذكر ذلك في جدول الأعمال كمتفرقات يتم مناقشتها ومن الممكن أن يتم ذلك وفق الاقتراع على أن يكون التطرق للنقاط حسب أهميتها هذا تفاديا لعدم أثارها مرة أخرى وتصبح سببا لعقد جمعية جديدة قد تجعل من اجتماع الجمعية أن يصبح دوري وبدون انقطاع طوال السنة تقريبا نلاحظ هنا أن المشرع اللبني أخذ بنفس الحكم ولكنه ترك المجال مفتوحا لإمكانية مناقشة المواضيع التي تطرح مباشرة²

¹ لم يضع المشرع هنا الشكل الواجب توفره في الوكالة وبالرجوع للقواعد العامة لاسيما المادة 572 من القانون المدني نجدها تشترط في الوكالة الشكل الواجب توفرها في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نصل يقضي بخلاف ذلك وهو ما يجعلنا نقول بأن الوكالة هنا تعتبر وكالة عامة ويشترط فيها الكتابة الرسمية لاسيما إذا كانت تتعلق بأعمال الإدارة والتسيير.

² تنص المادة 31 من المرسوم الاشتراعي 88 المذكور سابقا "لا يجوز أن تناقش في الجلسة إلا المواضيع المحددة لها ما لم توافق رئاسة الجمعية على مناقشة المواضيع التي تطرح مباشرة".

6- سير الجمعية : نرى أنه عند دخول أعضاء الجمعية لحضور الجلسة وقبل بدايتها يبدأ الأعضاء بتوقيع ورقة الحضور بحيث يذكر كل عضو اسمه سواء أكان مالكا أو شاغلا مع ذكر مقر سكنه وصفته إذا كان وكبلا مع ذكر اسم موكله ومقر سكنه وفي الأخير يشهد بصحة هذه الورقة رئيس الجلسة ، طبعا سيكون ذلك غالبا بالمناداة للتأكد من عدد الحضور وصفتهم، (في الفقرة الثانية نص المادة 24 من المرسوم 666/83)، أيضا " في بداية كل اجتماع يتعين على الجمعية تعيين رئيس لها عن طريق الاقتراع برفع اليد¹ وفي حالة تعذر ذلك بأن لم يترشح لرئاسة الجمعية أي أحد فإن المشرع أقر بتعيين تلقائي وبحكم القانون للشريك أو الشاغل الأكبر سنا وهم في نفس الوقت متساوون " نص المادة 25 من المرسوم 666/83 وكذلك المادة 763 مكرر من القانون المدني.

7- التصويت : بعد صدور القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت عليها ويكون ذلك عن طريق رفع الأيدي (1) ويحق لكل شريك أو شاغل التصويت في الجمعية ، فالشريك في الملك يكون له من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها بينما الشاغل لا يكون له الحق في التصويت إلا على القرارات التي تهم الأعباء المتعلقة بالصنف الأول بما في ذلك كل الأعمال المتعلقة بالإدارة والتسيير العادي وكذا أشغال الترميم التي يعترف الأعضاء بضرورتها والتي تدخل في الحالات العادية التي يلتزم الشاغل بتسديد الأعباء الملحقة بأغلبية .

مما سبق نرى ان المشرع قد منح صلاحية التصويت للمستأجر في حالة غياب المالك أي المؤجر وعدم تمثيله لدى الجمعية ، هذا الإجراء يجعلنا نجد هذه العملية أنها وكالة بقوة القانون وهو ما يفهم من نص المادة 26 من المرسوم 666/83 وكذا المادة 763 مكرر من القانون المدني ويبقى المشكل المطروح هنا الصوت الذي يدلي به المستأجر في مكان المالك هل يكون على أساس الحصص ؟ نجد أن المشرع بنص المادة 763 مكرر من القانون المدني اقر بأن الصوت الممنوح للمستأجر هو صوت مقرر وهو الذي يمكن أن يتعلق بالصلاحيات الممنوحة له كمستأجر بينما إذا كنا امام وكالة ولو كان بقوة القانون كان على المشرع أن لا يذكر ذلك في إطار صلاحياته المتمثلة في حق التصويت الممنوح له كمستأجر بصوت تقريره بل يذكر بنص المادة المتعلقة بالتوكيل في التصويت وذكر الوكالة بقوة القانون إلى جانب الوكالة الاتفاقية لاسيما في نص المادة 27 من المرسوم 666/83 مع التذكير هنا أن المشرع بنصوص القانون المدني لم يقم بتحديد أصوات الملاك على أساس الحصص التي يملكونها .

8 -الأغلبية المطلوبة : أوضحت المادة 764 من القانون المدني على أن قرارات الجمعية تتخذ عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، أما المرسوم 666/83 فذكر ان الأغلبية المطلوبة ونص على ذلك في المواد من 28 الى 30 بحيث قسمت الأغلبية إلى قسمين الأغلبية البسيطة وأغلبية الثلثين بالإضافة إلى الإجماع في بعض الحالات. الأغلبية البسيطة من المعروف أن الأغلبية البسيطة تتمثل في الحصول على نسبة 1+50 وقد نصت المادة 28 من المرسوم 666/83 على أن هذه النسبة تعتمد في المصادقة على المسائل المتعلقة بتطبيق الملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة وجميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.

¹ بالرغم من ان المشرع لم ينص صراحة على كيفية الاقتراع كما جاء ذلك في تعين الرئيس الذي يكون برفع الأيدي إلا انه يمكن أن يستشف

666لذي تبين على أنه يتم تسجيل عدد كل الشركاء أو / الشاغلين الذين صوتوا ضد القرار / ذلك من خلال نص المادة 31 من المرسوم 83 والذي لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عنه وهذا لا يكون إلا عندما يكون التصويت عن طريق الاق تراعي العلي و برفع الأيدي.

** أغلبية ثلثي الأعضاء : أما نص المادة 29 من المرسوم 666/83 فقد أقرت على أنه يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين على المقررات الآتية:

أ- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة وإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات الاستعمال المشترك أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له مع توافر نفس النسبة فيما يتعلق بإعادة توزيع الأعباء من جديد.

ب - تعيين المتصرف أو عزله وللإشارة فإنه يمكن إعادة نفس الملاحظة المذكورة سابقا والمتعلقة بتحديد النصاب الواجب توفره لانعقاد الجمعية.

2- تعتمد الأغلبية البسيطة هنا على أساس أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين والمشكل الكبير الذي قد يثار هنا كما تم التطرق إليه سابقا هو العدد الأدنى الواجب توفره لانعقاد الجمعية أساسا فلو وضعنا افتراض جمعية مكونة من تسعين عضوا حضر ثلث أعضاءها أي ثلاثين فتكون النسبة التي بقوة القانون أربعة أخماس وهو شيء أقرها المشرع لتصبح قرارات الجمعية نافذة هي ستة عشر عضوا أي أن خمس أعضاء الجمعية أصدروا قرارات يلتزم غير منطقي لذلك كان على المشرع تحديد النصاب الواجب تحقيقه لانعقاد الجمعية أصلا وليكن ثلثي الملاك بالإضافة إلى وضع شرط يتعلق بإمكانية إعادة الاجتماع في حالة عدم اكتمال النصاب وهنا يمكن أن يتم التصويت وفق الأغلبية البسيطة بالنسبة للاجتماع الثاني.

*** الإجماع : لقد نصت المادة 30 من المرسوم 666/83 صراحة على أنه تصادق جمعية الشركاء في الملك بالإجماع على المقررات التي تتضمن ما يلي:

- أ- إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق العلوي المراد إعلاؤه أمر مطلوب ويصب الحاصل الناتج عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.
- ب- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التبعية لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال ناجمة عن التزامات قانونية أو تنظيمية
- ت- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات استعمال خاص.

خلاصة الفصل الأول :

نستخلص من فحوى بحثنا هذا أن الملكية العقارية المشتركة ماهي الا حالة قانونية تنشئ علاقة بين الملاك تنسم بأي علاقة مصالح مشتركة تستوجب على كل واحد منهم المحافظة عليها بالقيام بالواجبات المنوطة به ، واحترام حقوق الآخرين من اجل الحول دون نشوء نزاعات جوارية بين الملاك ، حيث لاحظنا ان هذه العلاقة التي لا توجد إلا في هذا النوع من الملكية استدعت

من المشرع وضع القواعد القانونية لتحديد أطرها ، فالحفاظ على الملكية الخاصة بكل مالك تستدعي الحفاظ على الملكية الجماعية ، لهذا عمد المشرع على فرض سبل وطرق لإدارة هذا النوع من الملكية ، جسدها المشرع بتكوين جمعية الملاك بقوة القانون ، أما الحالة الثانية فقد جسدها بواجبات جمعية الملاك بالحفاظ على الملكية المشتركة بينهم ووضع لذلك قواعد قانونية أمره يتوجب على كل مالك إتباعها محاولا بذلك فرض نظام للحفاظ على الملكية العقارية الذي يؤدي بالضرورة للحفاظ على الملاك ، مما يجعل من العلاقة التي تتكون داخل هذا النمط المعيشي علاقة اجتماعية واقتصادية ، تستوجب بالإضافة لوجود القانون تواجد نوع من الوعي والثقافة والحس المدني والابتعاد على اللامبالاة التي يعيشها المجتمع الجزائري لاسيما داخل هذا النوع من الملكي.19

الفصل الثاني

السكن في الجزائر

تمهيد :

ستتطرق في هذا الفصل إلى مجموعة من التعاريف وشرح المصطلحات التي تفيدنا في دارستنا مع إبراز مدى اهتمام الدارسات بإشكاليته. نضف إلى ذلك قراءة للسياسة السكنية في الجزائر والتعرف على مختلف صيغ السكن المعتمدة وربطها بالفئات الموجهة إليها .

1. مفاهيم عامة :

1-1 السكن:

عرفه Ion.J كما يلي "السكن في حد ذاته يحتوي الترابط بين الميدان المبني والمجال المحيط قريبا كان أو بعيدا، جغرافيا أم اجتماعيا " السكن الذي يحتوي المسكن مهما كانت طبيعته (شقة، بيت أو منزل) مساحته أو الرفاهية التي يقدمها، يحتوي أيضا بمجموع التجهيزات الاقتصادية الإجتماعية والبنى القاعدية الحيوية¹ .

يعرف السكن على أنه أحد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصرها ما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الامكانيات والتسهيلات التي تضي على الحياة المترلية كالراحة الطمأنينة والامن وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد وبالتالي في إنتاجيته ويؤثر على حالته النفسية² .

2-1 المسكن:

اعتبر Bachelard أن المسكن هو المساحة المحيطة اللولى إلينا وهو حامي القيم، وحث Lefebvre على الاهتمام بالمجال المبني واستبعاد العلاقة الطبقيه في المسكن لانه تنظيم للحياة الخاصة العائلة وربط Ropport ما بين طريقة العيش والإشكال المبنية وهذا ما يدل بوضوح على نوعية التنظيم الاجتماعي الذي ينتمي إليه الفرد³ .

¹ فايد البشير، مرجع سابق، ص 8

² فؤاد محمد معريش، السكن الاجتماعي الإيجاري بين القانون والتطبيق، ماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف المسيلة، معهد التسيير التقنيات الحضريه، 2016، ص 7 .

³ ميشال موسى، مجلس النواب لجنة حقوق الإنسان النيابية UNDP، الخطة الوطنية لحقوق الإنسان، بيروت في 20 تشرين الثاني 2008 ص 7

السكن هو مركز بناء الذات الإجتماعية حيث تتداخل حدود الداخل والخارج، الخاص والعام. وكذلك حميمة الذات والذاكرة العائلية ووظائفية المواد والبنى الإقتصادية المكونة له و الاطار الحقوقي الذي ينظم مجمل هذه العلاقات. فاللحظة الهندسية في المسكن تتقاطع بانسجام مع اللحظة الإقتصادية و الإجتماعية فينشأ تفاعل رمزي..... من خلاله بعد عاطفي يكون لبدائيات الإنسجام أو الإغتراب في المحيط¹.

2-الحق في السكن في المواثيق الدولية :

لقد تطرق للحق في السكن في العديد من المعاهدات الدولية وحقوق الانسان نذكر منها على سبيل المثال :

_____ قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 42/146 بشأن إعمال الحق في السكن الملائم الصادر في 7 ديسمبر 1987 لذي جاء فيه " التأكيد على الحاجة في اتخاذ التدابير، على الصعيد الوطني والدولي، لتعزيز حق جميع الأشخاص في مستوى معيشة كافي لهم ولأسرهم بما في ذلك السكن الملائم وطلب إلى جميع الدول والمنظمات الدولية المعنية أن تولي إهتماما خاصا لمسألة إعمال الحق في السكن الملائم في اتخاذ تدابير لوضع إستراتيجيات وطنية وبرامج لتحسين الاستيطان في إستراتيجية عالمية للمأوى حتى سنة 2000"².

_____ منذ 1976 خُصص مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في فانكوفر إلى التوصل إلى إتفاقية متعددة الأطراف تقوم بما يلي :

"إن السكن الملائم والخدمات تعد من حقوق الإنسان الرئيسية والتي تضع إلتزاما على عاتق الحكومة لضمان توفيرها لكل الأفراد بدأ بالعون المباشر لمن هم أسوء حالا خلال برامج العون الشخصي، والتحرك الاجتماعي. كما يجب على الحكومات أن تأخذ على عاتقها مسؤولية إزالة كافة العوائق التي تحول دون تحقيق هذه الأهداف"³.

الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 25 فقرة 1 نص على " لكل فرد الحق في مستوى معيشية يكفي لضمان الصحة والرفاهية له وللسرته خاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن العناية الطبية والخدمات الاجتماعية الضرورية"⁴.

¹ ميشال موسى، مرجع سابق، ص 8

² مؤسسة المقدسي لتنمية المجتمع، المعايير الدولية للحق في السكن، سلسلة النشر التوعوية، العدد (02)، 20 آذار 2010، ص 03

³ ميشال موسى، مرجع سابق، ص 14

⁴ المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان، الحق في سكن ملائم في المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، سلسلة التثقيف في ميدان الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (02)، ص 07 مؤسسة المقدسي لتنمية المجتمع، مرجع سابق، ص 06

فيما نصت المادة 11 فقرة 1 من العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على عدم التمييز

"أضاف مركز حقوق السكن والإجلاء (COHRE) في هولندا ضمانات أخرى تحظى بإجماع دولي حولها وهي عدم التمييز بأي شكل. هذه النقطة على غاية من الأهمية، ففرص السكن والحصول عليه يجب أن تكون متساوية بين الأفراد في أي مجتمع وأن لا يجرم أحد من ذلك لانتمائه لجماعة عرقية أو قومية معينة أو لرأيه السياسي... الخ."

"حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجاتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروف المعيشة."

3- السكن في الجزائر :

شهد قطاع السكن استفاقة تدريجية واهتمام بطيء من طرف الدولة التي أدخلته ضمن أولويات اهتماماتها بعد أن تفتنت لدوره في الحياة الاجتماعية للسكان بل وفي الحياة الحضرية والتنمية الوطنية. في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى مختلف التطورات التي شهدها القطاع قبل وبعد 1990.¹

1-3 مرحلة قبل سنة 1990: سياسة سكنية فتية واحتكار الدولة للإنتاج السكني .

1-3-1. الفترة 1962 - 1967 :

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثلة في استقلالها واستقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ضامنة أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيون تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان للبد على السلطات الجزائرية أنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 3500 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتتمثل أساسا في².

¹ لمياء فائق، مرجع سابق، ص 12

² فايد البشير، مرجع سابق، ص 31

1-1-1-3 برنامج سكنات من نوع هياكل:

بعد الاستقلال من بين أوائل عملية تدخل الدولة في قطاع السكن، "تمثل في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم "هياكل" هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977 .¹ "

2-1-1-3 برامج سكنات "نظام الرهن العقاري:

" تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف "نظام الرهن العقاري H.D.F" "وفي هذا الصدد أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية .تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970."

3-1-1-3 برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط " (H.L.M):

بعد الاستقلال تدخل الدولة في مجال السكن مس كذلك برامج السكنات ذات الإيجار المتوسط " HLM " التي لم يتم إنجازها من طرف السلطات الفرنسية حيث حددت الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين بمبالغ رمزية ومدعمة نظرا لان الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري، قدر حجم هذا البرنامج بـ 8308 سكن، وتم توزيعها كليا سنة 1975 م²

2-1-3 من الفترة 1967 – 1990:

1.-2-1-3 المخططات السكنية:3:

1-1-2-1-3 المخطط الثلاثي 1967-1969: قطاع السكن غائب ضمن أولويات الدولة الفتية .

هو مخطط تنمية اقتصادية للبلاد كنتيجة حتمية للوضع الذي تركه الاستعمار بعد الحرب حيث بلغت نسبة البطالة 70 % عام 1964 وانخفاض المستوى المعيشي والصحي للجزائريين لذلك كان هدف المخطط توفير أكبر قدر

¹ فايد البشير، مرجع سابق، ص 31

² فايد البشير، مرجع سابق، ص 31

ممكن من مناصب الشغل لتحسين المستوى المعيشي للمواطنين حيث بلغت قيمة الاستثمارات الإجمالية 9117 مليون دج نصفها موجه للقطاع الصناعي أما قطاع السكن فقد احتل المرتبة السادسة بنسبة 4.52% من مجموع الاستثمارات متمثلة في إعادة بناء القرى المخربة وبرامج السكن الريفي للتنمية الريفية والتعاونيات الزراعية.¹

أما فيما يخص السكن الحضري فقد تم استكمال ورشات العمر من خلال اللجنة الوزارية المكلفة بالسكن التابعة لوزارة الأشغال العمومية والبناء وتم برجة 15843 سكن، تم تسليم 10770 سكن، ورغم ارتفاع معدل التحضر بين سنة " 1966-1967 " بـ 4% فقد تم إنجاز 12101 سكن حضري بين سنتي 1967 و 1963 .

3-1-2-1-3 المخطط الرباعي الأول 1970-1973 :

تحركت الدولة في مجال السكن مع اهتمام خاص بالسكن الريفي . أعطيت الأولوية لاستثماراته للقطاع الصناعي حيث توطنت المراكز الصناعية في المدن الكبرى وضواحيها وشكلت أقطاب جذب لسكان الريف، لم تكن هذه المناطق الصناعية مرفوعة ببرامج إسكان مما أدى إلى نمو حضري متسارع وتشعب للحظيرة السكنية وانتشار البيوت القصديرية والبناء الفوضوي بالمدن، واحتل قطاع السكن المرتبة السادسة بنسبة 5,5% من مجموع الاستثمارات بوتيرة إنجاز سنوية أحسن مقارنة بالمخطط السابق، كما استحوذ القطاع الزراعي على اهتمام خاص من خلال الاهتمام بالسكن الريفي فقد ارتبط تطوره بنجاح التنمية الفلاحية وتعاونيات الثورة الزراعية حيث سطر إنجاز 40000 سكن ريفي تم تسليم 24000 سكن، أما فيما يخص السكن الحضري فقد تم برجة 4500 سكن تم إنجاز 1800 سكن وحددت أهداف المخطط بتحقيق وتيرة إنجاز سنوية ب 21600 سكن ريفي وحضري وتوفير التجهيزات الاجتماعية القاعدية

3-1-2-1-3 المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 :

قطاع السكن يستفيد من ارتفاع استثماراته وتقدم مرتبته ضمن اهتمامات الدولة . قدرت قيمة الاستثمارات في هذا المخطط بـ 21.2 مليار دينار أعطيت الأولوية للاستثمار في الصناعة الثقيلة التحويلية بهدف إنشاء أكبر عدد من مناصب الشغل حيث أن نصف سكان المدن والتجمعات شبه الحضرية في سن العمل لهم وظيفة أو نشاط مهني .

¹ لمياء فالق، مرجع سابق، ص 12، 16

أما فيما يخص قطاع السكن فقد ارتفعت استثماراته حيث بلغت 7.5 من مجموع الاستثمارات وأهم ما يميزه هو وضع الوسائل لقانونية البلديات من أجل إنشاء الاحتياطات العقارية، بالنسبة لبرامج السكن الحضري فقد برمج إنجاز 90000 سكن بهدف تحقيق وتيرة إنجاز سنوية بـ 100000 سكن

أما فيما يخص برامج السكن الريفي فقد كانت مكثفة مقارنة بالبرنامج الحضري نظار لديناميكية برنامج البناء الذاتي وإنشاء القرى الاشتراكية .

عموما عرفت برامج السكن ارتفاعا محسوسا في البرمجة والتوزيع حيث ارتفع رقم الاعمال من 6.5 مليار دينار سنة 1973 إلى 11.2 مليار سنة 1975 وتم توزيع 22463 سكن عام 1977.

3-1-2-1-4. المخطط الخماسي الاول 1980-1984: قطاع السكن يحتل مكانة متقدمة ضمن اهتمامات

الدولة .

بلغت قيمة استثمارات هذا المخطط 400.6 مليار دينار، امتاز بإصلاحات عميقة على الاقتصاد الوطني عادة

هيكلية المؤسسات الاقتصادية واستدراك التأخر المتراكم عن الفترات السابقة وقدر الاستثمار الموجه لقطاع السكن

5,100 مليار دينار بنسبة 25% من مجموع الاستثمارات وزع كالتالي:

- 70.5 مليار دج للسكن الاجتماعي.

- 22 مليار دج للسكن الريفي: برمجة 150000 سكن وتشجيع البناء الذاتي الريفي.

- 8 مليار دج وجه للتجهيزات الاجتماعية الجماعية .

وسعت الدولة لتحقيق وتيرة إنجاز بـ 100000 سكن للسنة.

3-1-2-1-5. المخطط الخماسي الثاني: 1985-1989 :

الدولة تلجأ إلى طرق جديدة لتمويل السكن واللجوء إلى الترقية العقارية، عرفت هاته الفترة أزمة مالية بسبب انهيار أسعار

البترول مست الخزينة العمومية لذا قامت الدولة بالتخلي عن مشاريع وتعطيل أخرى كما عرفت الفترة أزمة سكن حادة

دفعت بالدولة إلى التخلي عن أملاكها العقارية بيع كل مساكنها من الحظيرة الموروثة أو من البرامج التجارية الاجتماعية

وأنشأت لهذا الغرض الديوان الوطني للسكن العائلي، كما لجأت إلى الترقية العقارية لتمويل وإنجاز المشاريع السكنية ووجهت تسهيلات للمقرين والخواص من خلال تشجيع القروض وتخفيف الإجراءات.

3-1-2-2. السكنية السياسات¹ :

«السياسة السكنية هي مجموعة المقاييس والوسائل المعتمدة من طرف السلطات العمومية من أجل أقلمة العرض السكني مع الطلب، حيث تجمع المقاييس التنظيمية، البحوث التقنية والاقتصادية والميكانيزمات المالية لتوجيه بناء المساكن ». وعليه يمكن تمييز ثلاث سياسات متباينة للإنتاج السكني، تمثلت فيما يلي:

3-1-2-2-1. سياسة السكن الاجتماعي: المفهوم في حالة التبلور .

شكل السكن الاجتماعي العرض السكني المسيطر خلال فترة ما قبل التسعينات، موجه للإيجار ومطلب أغلبية السكان، اعتبرته الدولة منتج اجتماعي وليس اقتصادي إذ كانت لها مقاربة اجتماعية محضة فقد كان جزء مهم من السياسة الاجتماعية التي اتبعتها البلاد منذ الاستقلال وعليه فقد كان من الأولويات للقضاء على اللائمة السكنية أين أولته اهتمام كبير إذ تعدى دوره من الاستجابة لاحتياج اجتماعي إلى ركيزة لسياسة تنمية أساسها التصنيع حتى الثمانينات إلى عنصر بنيوي للمجال مع بداية الثمانينات. احتكرت الدولة إنتاج السكن الاجتماعي عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري ابتداء من سنة 1973 وتكفلت بكل جوانبه من حيث التمويل، الإنجاز، " OPGI " التوزيع، كما احتكرت الجماعات المحلية التعاملات العقارية لصالح الدولة .

3-1-2-2-2. سياسة الترقية العقارية:

في إطار هيمنة الدولة. ظهرت الترقية العقارية في السبعينات مع ظهور فكرة التوفير من أجل الحصول على مسكن لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي يقوم ببناء المساكن وتمويلها بنسبة 80 % من مجموع التكاليف عن طريق قرض يسدد على مدى 20 سنة، تمهد إلى تطوير الاملاك العقارية الوطنية بإنجاز العقار بغرض بيعه أو إيجاره لسد الحاجيات الاجتماعية أول ما تعتمده الوعاء العقاري المناسب، أرس المال أو الاستثمار، كلفة المشاريع، أسعار البيع وبالتالي نسب الفوائد فهي نشاط تجاري يعطي أولوية لإنجاز السكن للنمط الجماعي وشبه الجماعي بهدف تلبية حاجيات السكان، وتمشيا مع قدرة

¹ لمياء فالق، مرجع سابق، ص 18، 20

فئات عريضة من المجتمع. بعد تحرير سوق العقار بداية الثمانينات وخضوعه لقانون العرض والطلب ارتفعت أسعار العقار المبني وغير المبني وأسعار مواد البناء، وبصدور قانون 86-07 مؤرخ 1986/03/04 الخاص بالترقية العقارية والذي تازم مع الازمة الاقتصادية وانخفاض الموارد المالية للبلاد أستهلكت الاموال المدخرة من لة أموال البناء أو المدخرات طرف CNEP " مما شكل خطر حقيقي على قطاع الترقية العقارية، فق وارتفاع كلفة المشاريع حسب سعر السوق يقلص الارباح وبالتالي يؤدي إلى التخلي على عدد كبير من طلبات السكن وبالتالي تراجع وركود مشاريع الترقية العقارية، وأمام هاته الوضعية ولتخفيف العبء المالي على الدولة قامت بفتح المجال للمتعاملين الخواص والمؤسسات العمومية البنكية عن طريق تقديم تسهيلات للاستثمار في هذا القطاع

3-1-2-2-3. سياسة التخصيصات : في إطار تخصيصات البلدية .

يعرف التخصيص على أنه كل تقسيم للملكية عقارية إلى قطع بهدف البناء مع احترام قواعد التعمير سمحت هذه السياسة بمشاركة الأفراد القادرين على البناء لانجاز سكناتهم إلى جانب الدولة للحد من البناء الفوضوي ودعمت بقانون 82-02 الصادر في 1982/02/06 الذي يحدد كفاءات تحضير رخصة البناء ورخصة التجزئة، ظهرت في الجزائر ضمن مخططات التعمير التوجيهية " PUD " ونظرا لاحتكار السلطات المحلية للمعاملات العقارية بحكم المرسوم التنفيذي رقم: 74-26 الصادر في 1974/02/20 المتضمن تكوين

الاحتياطات العقارية والذي حول للبلديات امتلاك الأراضي التي تدخل ضمن محيطها العمراني مهما كانت ملكيتها مع تعويض أصحابها وتكفل البلدية ماليا وتقنيا بأشغال التهيئة، الطرق، الشبكات التقنية، تهيئة المساحات الخضراء، تقسيم الارض. من خلال مخطط التجزئة إلى تجزئات حيث تم توزيع مليون ومائة ألف قطعة أرضية بين الصالح العام والبناء الفردي خلال الفترة ما بين 1975 1990 - على مستوى الوطن، كما أجبرت الدولة كل بلدية ابتداء من 1981 على تهيئة 200 حصة أرضية كمتوسط موجهة للبيع، ويخضع هذا النوع من التعمير لمجموعة قوانين وتوجيهات تحدد شروط استغلال الأراضي الموجهة للاستعمال السكني وهي توجيهات مخطط التعمير التوجيهي وقوانينه التي تحددت وزيع المساحات المخصصة للسكن، التجهيز، النشاطات، كثافة السكنات، الارتفاقات، وهذا في ظل احترام المقاييس والقوانين العمرانية المحددة في دفتر شروط التخصيص .

ساهمت التخصيصات في تبيير كبير للأراضي وتمديد الاحتياطات العقارية، بالإضافة إلى ظهور سوق غير شرعي للعقار كما تعتبر أقل آثار ووقعا على أزمة السكن موجهة للفئات السكنية ذات الدخل الجيد على عكس الطبقات الضعيفة المدخول التي تعتمد أساسا على السكن العمومي الجماعي فهي تزيد من أعباء الدولة في تمويل مخططات التجزئة، التهيئة، توفير التجهيزات المرافقة لمساحات واسعة وبالتالي زيادة أعباء الدولة في توفير العقار اللازم لمشاريعها .

2-3 مرحلة بعد سنة 1990 : تكريس مبدأ اللامركزية

عرفت البلاد تغير التوجه السياسي والاقتصادي وشهدت انقطاعا مع الماضي في كل القطاعات بما فيها قطاع السكن والعقار والتهيئة ولتساير تطورات المرحلة الجديدة كان لازما وضع إصلاحات تشريعية لتكريس مبدأ اللامركزية من خلال تغير تدخل الدولة والجماعات المحلية في المجال العمراني الذي أصبح يخضع لمنطق السوق الحرة وحرية الملكية الخاصة من خلال نصوص وقوانين تشريعية أهمها - :قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في: 1/12 1990/1 يعطي حق الملكية الخاصة ويشجع على خلق سوق عقاري تنافسي من خلال حرية المعاملات العقارية للخووص .قانون التهيئة والتعمير 29/ 90 المؤرخ في: 1990/12/01 وضع أدوات جديدة ووسائل للتهيئة والتعمير (PDAU-POS) ويسهل التعاملات العقارية للحصول على الأراضي القابلة للتعمير¹ .

-المرسوم التنفيذي الخاص بالنشاط العقاري رقم 03 / 03 / 1993 المؤرخ في: 01 / 03 / 1993 الذي رسم آفاق لتطوير الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين والخووص في إطار قانوني .

أما فيما يخص قطاع السكن فقد كان لازما على الدولة تغيير نظار إليه ووضع قواعد لسياسة وطنية واضحة من خلال إستراتيجية وطنية للسكن.

¹ لمياء فائق، مرجع سابق، ص 27

1-2-3. الإستراتيجية الوطنية للسكن¹: إستراتيجية سكنية طموحة .

ترتكز هذه الإستراتيجية إلى نقل قطاع السكن من منطق اجتماعي إلى اقتصادي باعتبار أن العقار والسكن سلع تجارية اقتصادية وليست منتوجات ذات طبيعة اجتماعية في إطار اقتصاد السوق مع تنظيم الدولة لسوق العقار بوسائل قانونية للتحدي من حرية المنافسة، تسهيل الاجراءات للمتعاملين الاقتصاديين للحصول على العقار والقروض والبحث عن مصادر مالية أخرى لتمويل المشاريع السكنية بفتح المجال لكل المبادرات في حين أن الدولة تتراجع عن إنحاز وتسيير السكن، أقلمة العرض مع نوعية الطلب السكني.

وذلك بتنوع صيغ السكنات وزيادة الدعم وفتح المجال لمشاركة المواطنين ماليا لتلبية رغبتهم في السكن حسب المدخول والقدرة على الادخار وتسديد القروض مع وضع ميكانيزمات دعم للأسرة الضعيفة والمتوسطة المدخول للحصول على سكن .

وقد اعتمدت الدولة في تجسيد هاته الاستراتيجية على عدة محاور.

1-1-2-3 السكن إنعاش:

- من خلال التعليم الوازرية رقم 01 المؤرخة في: 31 ماي 1994 الخاصة بإنعاش السكن. تهدف إلى ضرورة إعداد المخطط المحلي للسكن " PLH " كأداة تشاورية وتعهدية بين الإدارة المركزية والجماعات المحلية لتأطير تدخل الدولة في ميدان السكن ولتجسيد سياسة وطنية تهدف إلى تحسين العرض السكني وتحسين العرض العقاري.
- تطبيق قانون التوجيه العقاري وتطبيق أدوات التهيئة والتعمير لتحقيق التنمية المحلية.
- تنظيم سوق العقار والتسيير العقاري والتشجيع للدخول في اقتصاد السوق.
- معالجة الأنسجة القائمة على تراب البلديات من خلال عمليات التنظيم والتحسين الحضري والقضاء على السكن غير اللائق.

¹ لمياء فائق، مرجع سابق، ص 27، 30

- توجيه السكان ذوي الدخل المتوسط والضعيف إلى أنواع معينة من العرض السكني ورفع قيمة الدعم المالي للسكن سواء كان حضري أم ريفي.

- من خلال قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير يهدف إلى تعيين شروط البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية

والتكنولوجية، وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل وتحديد قواعد البناء عليها، إعداد ملف مشروع البناء الخاضع لرخصة البناء من طرف مهندس معماري معتمد أمر إلزاميا لجميع البناءات وهذا من أجل الحفاظ على اللوائح والممتلكات بإنتاج سكن سليم على أرض صالحة للتعمير.

2-1-2-3. السكني الانتاج :

من توجيهات الاستراتيجية الوطنية للسكن زيادة الكم في الانتاج السكني بوتيرة 100 ألف سكن/ للسنة وفقا للأشكال سكنية متنوعة التمويل وازدادت هاته الوتيرة لتصل إلى 200 ألف سكن/ للسنة مسطرة ضمن مشروع المليون سكن أو الميقاتي سكن ما بين عام " 2004-2009 " .

3-2-1-3 العقاري التسيير :

من خلال وضع نظام دعم لسهولة الحصول على ملكية مسكن عن طريق الايجار لصالح المستأجرين لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري .

تحفيز أصحاب السكنات الشاغرة على كارتها أو بيعها وبالتالي المساهمة في التخفيف من أزمة السكن في البلاد.

- إنشاء مرصد وطني للسكن تتوفر به كل المعلومات الخاصة بالمساكن والمباني.

- التنازل على الاملاك العقارية للدولة و OPGI المستغلة قبل 1 جانفي 2004 تطبيقا لقانون المالية

2001-2002 حسب المرسوم التنفيذي المؤرخ في 7 أوت 2003 حيث وضعت ما يقارب 600

ألف سكن عمومي للبيع ويستفيد المشتري بتخفيض من 5 إلى 10 % حسب طريقة الدفع .

3-2-1-4 تنوع العرض السكني :

ظهرت أشكال سكنية جديدة حاولت الدولة من خلالها إدخال متعاملين جدد وأساليب أخرى للتمويل من أجل

إثراء سوق الطلب بمختلف العروض التي قد يجد فيها المواطن اختياره وفقا لموارده المالية وأضخم

مشروع عرفته هاته الفترة¹ ، وهو تثبيت 4027149 وحدة سكنية خلال البرنامج من 1999 إلى غاية 2016

3ملايين منتهية وحوالي مليون في طور الانتهاء) وهي موزعة حسب الصيغ إلى :

- السكن العمومي الايجاري (الاجتماعي) 1550035 سكن .
- السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم 550098 سكن .
- سكن بصيغة البيع بالايجار 275406 مسكن .
- السكن العمومي الترقوي 38799 مسكن .السكن الريفي 1613026 مسكن .

التجزئات الاجتماعية في ولايات الجنوب والهضاب العليا 360000 قطعة تجدر الاشارة، أن الحظيرة الخاصة بالبناء

الذاتي، السكنات الإلزامية والترقية العقارية الحرة لم تدرج ضمن هذه الحصيلة² .

4- أنواع صيغ السكن في الجزائر :

1-4 البيع بالايجار:³

البيع بالايجار هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في إطار عقد

مكتوب .سعر السكن بصيغة البيع بالايجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الارضية إضافة

الى تكاليف التسيير التقني والاداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية .

1-4-1 شروط البيع بالايجار :

¹ لمياء فالق، مرجع سابق، ص 30

² مداخلة السيد وزير السكن والعمران والمدينة حول "أدوات التخطيط"، ملتقى الحكومة — الولاية يومي 12 و13 نوفمبر 2016 — قصر الأمم —

نادي الصنوبر، البساتين — بئر مراد رايس، ص 23

³ <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=44> , consulté le11/02/2017

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ولا يملك أو لم يسبق له أن يملك هو أو زوجه مملوكة كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

المراجع القانونية: المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001. الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة

في 29 أبريل 2001. المعدل والمتمم وكذا نصوصه التطبيقية.

3-1-4 إقتناء سكن البيع بالإيجار "عدل":

"كيف يتم ترسيم قرارات الاستفادة من سكن بالبيع بالإيجار

• يتم إخطار كل المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم من قبل اللجنة وذلك عبر مصالح الوكالة التي توجه لهم رسالة في هذا الشأن، وتتم دعوته لدفع 10 بالمائة من ثمن المسكن.

• أما بالنسبة لـ 15 بالمائة المتبقية من 25 بالمائة التي يستوجب على المستفيد دفعها في إطار المساهمة الشخصية فسيتم دفعها حسب الكيفيات التالية:

- 5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

- 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.

- 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

• يجب إيداع وصل دفع 10 بالمائة من ثمن المسكن على مستوى مصالح "الوكالة" ليتم تسجيله في ملف المعني .

• 26 قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يتم التوقيع على عقد بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينهن وذلك بعد دراسة توثيقية حسب النموذج المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

• بعد استلام المستفيد للسكن، يجب القيام بزيارة رفقة المصالح التقنية التابعة للمركبي العقاري وتحرير محضر يتم التوقيع عليه من قبل الطرفين

المراجع القانونية:

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 .
- القرار الوزاري رقم 10 لتاريخ 23 جويلية 2001 .

4-1-4. معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن الموجهة للبيع بالإيجار :

يتشكل نمط برنامج السكنات البيع بالإيجار من سكن ذو ثلاث غرف، بمساحة 70م² مع نسبة زيادة بـ (3%) ، وسكن ذو أربع غرف بمساحة 85م² تشكل المساحات الداخلية الصافية للعناصر (من 1 إلى 7) المساحة القابلة للسكن.

4-2-2 السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي):

يتم إنجازها على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية.

4-2-1 شروط الاستفادة من سكن عمومي إيجاري:

- لا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات وان لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار.
- كما يجب أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة .

المراجع قانونية :

- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط لقواعد الحصول على السكن العمومي الإيجاري.

4-3 السكن الترقوي العمومي:

يمثل السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخليهم الشهرية هم وأزواجهم، ست (6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون .

كما تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية المتمثلة في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني، أساسا. ويمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات العقارية إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو إلى البيع أو الإيجار. وهو موجه إلى فئة تريد أن تسكن بيوتا راقية تتوفر على جميع مرافق الحيات. هذا النوع من السكن لا يدخل فيه دعم الدولة بل يكون الانجاز على عاتق المتعامل العقاري العمومي أو الخاص.

1-3-4 شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي : لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة، أن يمتلكوا أو

يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لهم و لأزواجهم:

- عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.
- قطعة أرض صالحة للبناء،
- لم يستفيد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي¹.

2-3-4 التنظيم الفضائي للسكن الترقوي العمومي :

-يتشكل نمط بارمج السكنات الترقوية العمومية من سكن ذو ثلاث غرف، بمساحة 80 م²، وسكن ذو نسبة تحمل بـ (5% .)، وسكن ذو خمس غرف، بمساحة 120 م² أربع غرف بمساحة 100 م².

4-4 السكن الترقوي المدعم (التساهمي) :

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا . يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونا للاستفادة من إعانة الدولة ويخص متوسطي الدخل، حيث يتم عان الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية، قرض ميسر عند الاقتضاء مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة.

1-4-4 شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم:

- الاسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي :

✓ لا تملك عقار موجه للسكن.

¹ ورشة المسكن والتجهيز، بحث حول السكن الفردي، ورشة المسكن والتجهيز، ص 4

- ✓ لا تملك قطعة ارض قابلة للبناء.
- ✓ لم تستفيد من السكن العمومي الايجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي والسكن مقتنى في إطار البيع بالإيجار.
- ✓ لم تستفيد من إعانة الدولة في إطار شراء، بناء أو تهيئة مسكن.
- ✓ هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج طالب السكن.
- ✓ إن مستويات اللعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم، تحدد كمايلي :

■ 700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة (01) الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

■ 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون

يتضمن الدخل ارتب طالب السكن يضاف إليه ارتب الزوج عند الإقتضاء. يمكن أن يرافق الاعانة المالية قرض بنكي بنسبة

فائدة ميسرة من طرف الخزينة العمومية. تحدد هذه النسبة قانونيا بواحد(01) من المائة بالنسبة لهذه الفئة من طالبي السكن .

2-4-4 الإعانات غير المباشرة :

يستفيد السكن الترقوي المدعم من عدة مزايا أهمها :

- الأوعية العقارية التابعة للدولة بتخفيض في السعر قد يصل إلى:

80 بالمائة لفائدة ولايات الشمال.

90 بالمائة لفائدة ولايات الهضاب العليا.

95 بالمائة لفائدة ولايات الجنوب.

- قرض ميسر لفائدة المرقي العقاري (04 بالمائة على عاتق المرقي).

المراجع قانونية :

المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات و إجراءات دعم فوائد و القروض المقدمة من طرف البنوك و المؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي و بناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين.

المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات الاعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي و مستويات مداخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه اللعانة، المعدل و المتمم، القرار الوزاري لـ 13 سبتمبر 2008 المحدد لكفاءات

تبقى

المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 ، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

4-4-3. تنظيم مساحة المسكن الترقوي المدعم :

تحدد المساحة القابلة للسكن بـ 70 متر مربع مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من 3 بالمائة.

4-5 السكن الريفي :

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، و يهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين. و يتمثل في تشجيع الاسر للانجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي. تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، و مشاركته في تنفيذ و انجاز الأشغال.¹

5-4-1 شروط الاستفادة من السكن الريفي:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون (SNMG) ؛
- لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة .

¹ <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=44>, consulté le 11/02/2017-

الخلاصة :

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى قطاع السكن في الجزائر حيث شهد فترتين فترة قبل 1990 أين إعتمدت الجزائر في إسكان الجزائريين على السكنات التي كان يسكنها المعمرين ثم قامت بإنشاء مخططات سكنية مختلفة من 1967 إلى غاية 1989 ، كما شهدت هذه الفترة عدة سياسات نذكر منها سياسة السكن الاجتماعي ، سياسة الترقية العقارية وسياسة التخصيصات. ولكن بعد 1990 عرفت البلاد تغير في التوجه السياسي والاقتصادي ويظهر ذلك من خلال النصوص والقوانين التشريعية. كما وضعت الجزائر قواعد لسياسة وطنية واضحة من خلال إستراتيجية وطنية للسكن حيث تركزت هذه الإستراتيجية إلى نقل قطاع السكن من منطق اجتماعي إلى اقتصادي. و هذا بالاعتماد على عدت محاور نذكر منها تنوع العرض السكني حيث ظهرت صيغ سكنية جديدة موجهة لفئات معينة من السكان بالاعتماد على معيار الدخل الاقتصادي .

الفصل الثالث

صيغة البيع بالإيجار

تمهيد:

إن سكنات الصيغة الجديدة و المتمثلة في صيغة البيع عن طريق الإيجار، لم تسجل أي سكنات جاهزة و هذا خلال سنتي 2001 و 2002 كون أن البرنامج حدد أول تسليم له ابتداء من مارس 2003، و على الرغم من انطلاق عملية الإنجاز لهذه السكنات في الاجال المحددة كما برمج لها .

لقد خصصت صيغة البيع بالإيجار لإنجاز 55000 سكن من خلال برنامجين كانطلاقة أولية لها، عرف الأول ببرنامج 2001 ويشمل ثمانية (8) ولايات من التراب الوطني التي عرفت أزمة حادة وعدد كبير من الطلبات أما البرنامج الثاني فعرف ببرنامج 2002 ويشمل 24 ولاية .

لقد جاءت صيغة البيع بالإيجار للإجابة و تحقيق حلم الأغلبية من المجتمع و بالتالي إشباع الطلب المعبر عنه من طرف الطبقة المتوسطة من المجتمع حيث وجدت نفسها مقصاة من صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري الموجه لفئة لا يتجاوز دخلها 12000 دج شهريا، و صيغة السكن الترقوي التي يتطلب مساهمة مالية معتبرة تفوق إمكانيات الادخار لدى هذه الفئة.

أولا/ دراسة العرض على هذه الصيغة:

إن تحليل العجز على هذه الصيغة في كل الولايات يمكن القول بأنه تغطيته ممكنة عن طريق البرامج المستقبلية لهذه الصيغة أو الصيغ المعروفة الأخرى على المدى القصير أو المتوسط ماعدا في مدينة العاصمة التي سجل فيها طلب يقدر بـ 110.000 طلب مقابل عرض يشمل 25000 وحدة من خلال برنامج 2001 و برنامج 2002، ثم تليها بعد ذلك ولاية سطيف حيث سجلت وكالة عدل حوالي 11834 طلب مقابل عرض مقدر بـ 1000 وحدة من خلال برنامج 2002 ثم تأتي ولاية وهران في المرتبة الثالثة من حيث نسبة العجز بين الطلب المعبر عنه من خلال عدد الطلبات المودعة و في مدة معينة. و الحل المقترح لولاية وهران من قبل الدولة ممثلة في وكالة عدل من خلال البرنامجين حيث سجل وجود 11000 طلب مقابل عرض يقدر بـ 5000 وحدة أي بنسبة عجز تقدر بـ 50%.

وفي نفس نسبة العجز نجد ولاية تيزي وزو و ولاية سكيكدة و هذا لعدة اعتبارات اجتماعية اقتصادية خاصة بكل ولاية. في المقابل نجد أن في بعض الولايات نسبة العجز يمكن تداركها في ظرف قصير كولاية برج بوعريج و هي حالة خاصة أين نجد

أن صيغة السكن التساهمي قد قضت على أزمة السكن، فسجلت وكالة عدل و 10 طلب على هذه الصيغة فقط مقابل 300 عرض بـ 300 سكن و ولاية تبسة أين سجل طلب يقدر بـ 1060 مقابل عرض يقدر بـ 500 وحدة .

وقد عرفت هذه الصيغة منذ استحداثها من قبل السلطات العمومية تطورات عبر الزمن، نستعرضها من خلال المحطات التالية .

ثانيا/ برنامج 2001 :

يقدر عدد السكنات المتوقعة لهذا البرنامج بـ 20000 سكن موزعة على ثمانية (8 ولايات من التراب الوطني و هي عنابة, قسنطينة ، الجزائر، البليدة ، تيبازة ، وهران ، وقد تم تخصيص عدة مواقع في كل منها مثلا تحصلت الجزائر على 11 موقع، عنابة على 6 مواقع ، قسنطينة على 4 مواقع

يأخذ هذا البرنامج في الحسبان احتياج المواطنين فيما يخص التجهيزات المرافقة للسكن و حدد تاريخ تسليم السكنات الأولى بـ بداية مارس 2003 .

و نظرا لحجم البرنامج فقد أشرف على إنجاز سكنات هذه الصيغة عدة شركات إنجاز محلية كشركة كوسيدار وأجنبية من جنسيات مختلفة كشركات الإنجاز الصينية CSEEL، وشركات الإنجاز المصرية ARAB Contractors، ومن كوبا FORMA CASA، ويمكن عرض برنامج 2001 بصورة أوضح من خلال الجدول 1 :

التالي جدول رقم 1 :توزيع برنامج 2001 علي الولايات:

| عنابة | قسنطينة | الجزائر | البليدة | تيبازة | وهران |
|----------|----------|----------|----------|---------|----------|
| سكن 2500 | سكن 2500 | سكن 6196 | سكن 1500 | سكن 304 | سكن 4000 |

المصدر: وزارة السكن

ما يمكن ملاحظته من كل ما سبق ، أن برنامج 2001 المتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار، لم يمس الكثير من ولايات الوطن، ويبقى حجمه صغيرا مقارنة بالطلبات على السكن، غير أنه أخذ بعين الاعتبار الولايات الأكثر تضررا من أزمة السكن كولاية

الجزائر، و قسنطينة ، وهذا ما يدل على حرص الدولة على تبني سياسة سكنية جديدة للقضاء على أزمة السكن. (أنظر الملحق رقم 3 الذي يبين تطور هذه الصيغة في هذه الفترة).

ثالثا/ برنامج 2002 :

أمام النجاح الذي أحرزه برنامج 2001، انطلق برنامج آخر أكثر أهمية يخص إنجاز 35000 سكن، على مستوى 24 ولاية، وذلك ابتداء من 25 سبتمبر 2002، ويعد هذا البرنامج بمثابة خطوة حاسمة لتجسيد السياسة الجديدة للسكن في الجزائر .

إن أهمية هذه المرحلة تكمن في رفع التحدي المتمثل في احترام مدة الإنجاز المحددة بـ18 شهرا وهكذا تتحقق واحدة من المهام النبيلة المحددة لوكالة تحسين السكن وتطويره، وهي توفير سقف للعائلة الجزائرية فـي مرحلة قياسية.¹

ويمكن عرض توزيع برنامج 2002 علي الولايات من خلال الجدول التالي جدول رقم 2 :

توزيع برنامج 2002 علي الولايات :

| الولاية | عدد السكنات المبرمجة | الولاية | عدد السكنات المبرمجة |
|-------------|----------------------|--------------|----------------------|
| غرداية | 500 | قسنطينة | 1000 |
| تيارت | 500 | وهران | 1000 |
| تلمسان | 300 | برج بوعريبيج | 500 |
| جيجل | 200 | البويرة | 300 |
| سيدي بلعباس | 500 | سطيف | 1000 |
| الجزائر | 16204 | تيزي وزو | 1500 |
| عنابة | 500 | شلف | 1000 |
| بومرداس | 2500 | ورقلة | 500 |
| مستغانم | 500 | تبسة | 500 |

¹ مجلة وكالة عدل العدد رقم1- أكتوبر 2003 ص59

| | | | |
|-------|---------|--------|---------|
| 500 | سكينة | 500 | بجاية |
| 1000 | باتنة | 2000 | البلدية |
| 300 | المدية | 1696 | تيزازة |
| 9.100 | المجموع | 25.900 | المجموع |

المصدر: وزارة السكن .

نلاحظ من هذا الشكل أن حجم برنامج 2002 أوسع من برنامج 2001 إذ أنه مس العديد من ولايات الوطن

(24 ولاية) ، وهذا ما هو إلا دليل على نجاح البرنامج الأول من جهة ، وكثرة الطلبات على هذه الصيغة السكنية

من جهة ثانية .

كما لوحظ أن حجم السكنات المرجحة من ولاية إلى أخرى يختلف ويعود السبب في ذلك إلى أخذ السلطات بعين الاعتبار معيار الطلب على السكن في كل ولاية محاولة في ذلك إرضاء الطلب المتزايد والقضاء على أزمة السكن بشكل يتماشى مع الجانب الديمغرافي للمجتمع، ولا علاقة بين حجم السكنات ومساحة الولاية .

والجدير بالذكر أن كلا من برنامج 2001 و 2002 لا يدفع المستفيد أي معدل فائدة على ما قيمته 75 % من

تكلفة الإنجاز المقدمة على شكل كراء لمدة 20 سنة بل تتحمل الدولة كل التكاليف المالية بالإضافة إلى تخفيض % 80 من ثمن

الأرضية المخصصة لبناء سكنات هذه الصيغة . (أنظر الملحق الذي يبين تطور هذه الصيغة في هذه الفترة)

رابعاً/ البرنامج التكميلي (65000 سكن):

نتيجة للعدد الكبير من الطلبات المسجلة على مستوى مصالح وكالة تحسين السكن وتطويره، تم تسجيل برنامج آخر تكميلي يتم تمويله من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في إطار الاتفاق بينه وبين الوكالة التي بحوزتها الملفات حيث أسندت لها مهمة التسيير و الإشراف على هذا البرنامج .

إلا انه كان الرد على بعض الطلبات لهذه الصيغة السكنية بتليتها في إطار البرامج المستقبلية، التي لم تخصص لها بعد

المواقع ، ولا الولايات المعنية بالإنجاز ، والأكثر أهمية في ذلك هو أنها لم يرصد لها بعد الغلاف المالي اللازم لها من قبل ميزانية

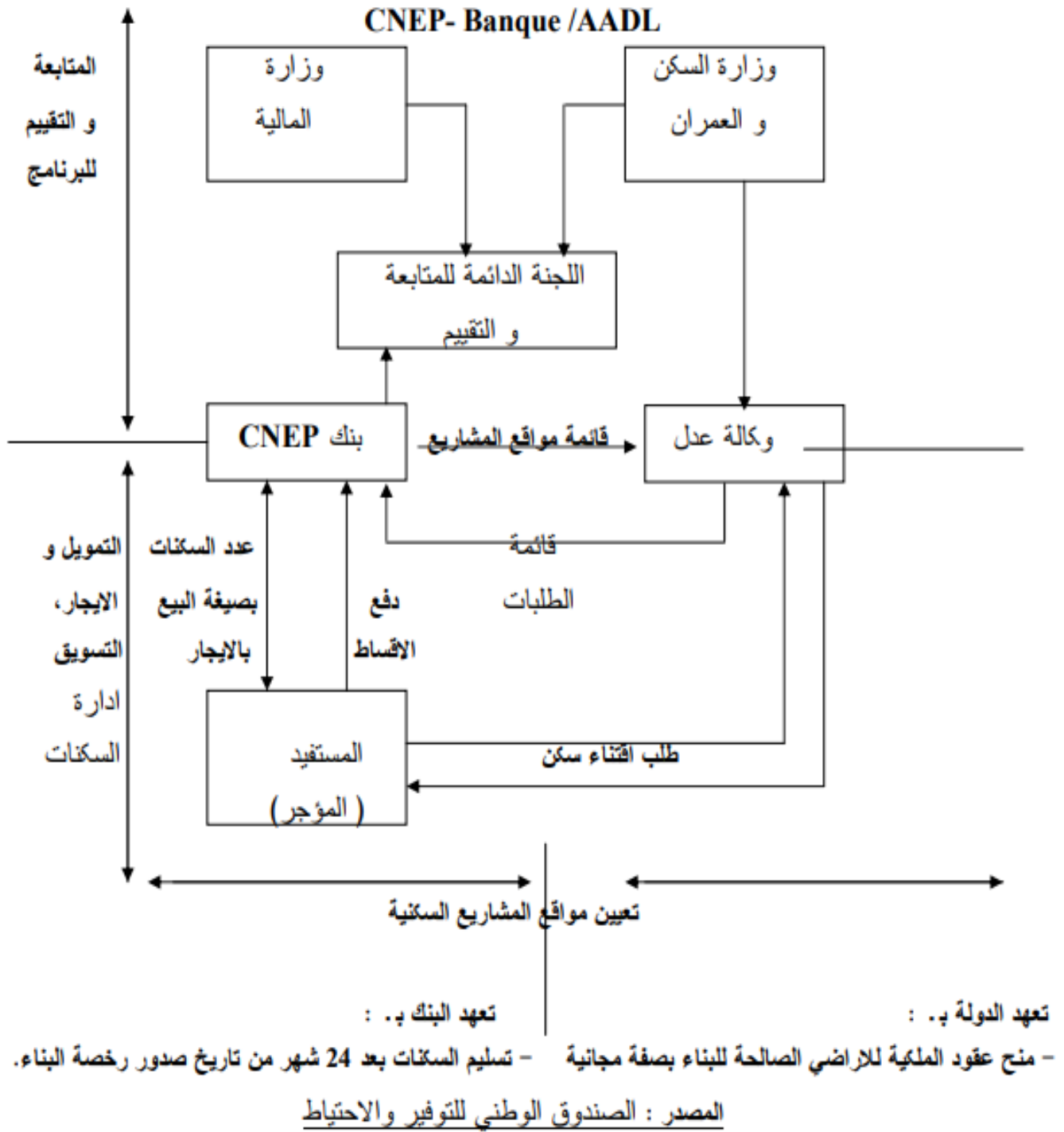
الدولة ، غير أنه وفي إطار الإجراءات التي قامت بها وزارة السكن ، وحتى تضمن إرضاء أكبر عدد من شريحة

المجتمع الطالبة لهذا النوع من السكنات، قامت بتوقيع عقد مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP في 12 سبتمبر

2002 من أجل تمويل عملية إنجاز 65000 سكن في إطار صيغة البيع عن طريق الإيجار موزعة كما يلي 50% منها سكنات من نوع ثلاث غرف F3 و 50% سكنات من نوع 4 غرف F4 ووفقا للمخطط المبين أدناه حيث تتعهد السلطات العمومية ممثلة في وزارتي السكن و المالية بتوفير عقود ملكية الارضية و رخصة البناء، كما يتعهد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتسليم المساكن بعد 24 شهرا من تاريخ الحصول علي و رخصة البناء.¹

¹ Bulletin d'information de la CNEP N°14 ,Novembre 2003..

الشكل رقم 1: البرنامج التكميلي لصيغة البيع بالإيجار (65000سكن) CNEP- Banque /AADL



كما أنه ، تم وضع شروط وكيفية الحيازة على هذه السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP ، وهي نفس الشروط الخاصة بالبرنامجين السابقين (2001 – 2002) إلا أن التغيير الوحيد يكمن في دفع معدل فائدة على القيمة المتبقية بعد دفع القسط الأول المقدر ب 25% موزعة كما يلي: 10% عند الأكتتاب و 5% في مدة أقصاها سنة من

تاريخ إمضاء قرار التعيين و 5% وفي مدة أقصاها سنتين من تاريخ إمضاء عقد البيع بالإيجار و 5% عند تسليم المفاتيح، أما القسط المتبقي و المقدر ب 75% من مبلغ السكن فيدفع علي مدار 20 سنة ، و بمعدل فائدة يقدر بـ 1% للسكنات من نوع ثلاث غرف ، و 2% للسكنات من نوع أربع غرف ، ويرجع السبب في ذلك إلى طبيعة عمل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP باعتباره بنك كبقية البنوك التجارية.

و في إطار هذا البرنامج الطموح قرر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP إنجاز شريحة أولى تقدر بـ 107.10 سكن من أصل 65000 سكن المبرمج، وهذا ابتداء من جوان 2004 ، ويتم توزيعهم بعد 24 شهر من تاريخ الإنجاز، وقد حددت المواقع علي مستوى 17 ولاية كما هو مبين في الجدول التالي :

جدول رقم 3: توزيع الشطر الاول من البرنامج التكميلي :

| الولاية . . . | عدد السكنات |
|---------------|-------------|
| قسنطينة | 1.870 |
| وهران | 1.120 |
| تلمسان | 1.040 |
| بويرة | 920 |
| سطيف | 780 |
| تيزي وزو | 730 |
| عنابة | 540 |
| شلف | 460 |
| بومرداس | 400 |
| مستغانم | 300 |
| بجاية | 270 |
| البليدة | 270 |
| تيزازة | 170 |
| ورقلة | 100 |
| قيسة | 80 |
| سكيكدة | 70 |
| باتنة | 50 |
| تيارت | 50 |
| المجموع | 9.220 |

المصدر: وزارة السكن

. 1 - Bulletin d'information de la CNEP flash infos N° 08, Octobre, 2002, p 2

إلا أن وكالة عدل AADL واجهت جملة من الصعوبات و المشاكل أعاقت مشاريعها نذكر منها:

تعرض وكالة عدل إلى ما يعرف بـ "مافيا العقار" و التي تبدي مخاوف جدية من نجاح هذه التجربة التي ستوفر 55 ألف سكن في سوق العقار مما يعني إن ذلك سيؤثر على المضاربة التي كانت سائدة في السابق في هذا القطاع الحساس .
و بالإضافة إلى مشكل العقار هناك مشكل آخر أعاق مشاريع صيغة البيع عن طريق الإيجار و المتمثلة في¹ :

✓ مواجهة الشركات الصينية المشرفة على انجاز المشاريع السكنية لصيغة البيع عن طريق الإيجار لمشكل نقص اليد العاملة الصينية المتخصصة مما جعلها تطلب في اقرب الآجال يد عاملة جزائرية مؤهلة للقيام بأشغال انجاز السكنات و يعود سبب هذا المشكل إلى منع السلطات الجزائرية ما يقارب 400 عامل صيني على الالتحاق بالجزائر و هذا في إطار سياسة الوقاية التي تبنتها نتيجة خوفها من تفشي مرض السارس المعدى و القاتل إلى ارض الوطن.

✓ بسبب كل العراقيل لم يتم الانتهاء من مشاريع صيغة البيع عن طرق الإيجار كما برمج له و لم تسلم أي سكنات في شهر مارس 2003

خامسا/ البرنامج الخماسي 2005-2007:

لقد سجلت الجزائر في مجال الإسكان من خلال إحداث هذه الصيغة تقدما ملحوظا في معالجة أزمتها السكنية في بعض المدن من خلال برمجة بناء 55000 سكن بصيغة البيع بالإيجار في سنتي 2001 و 2002 .
حيث تطلب تخصيص لهذا البرنامج مساحة كبيرة من الأراضي الصالحة للبناء لكنه تم إلغاء 000.40 هكتار منها نظرا لعدم صلاحيتها للبناء أو وجودها تحت أسلاك التيار الكهربائي ذات الضغط العالي أو أنابيب نقل الغاز .

¹ 1 Journal EL Watan, du 26 juin 2002 P5 N° 3509 2 Journal L'actualité N° 547 du 06 Mai 2003, P 4

كما تم الاستعانة باليد العاملة الأجنبية لانجاز برامج هذه الصيغة ، حيث انتقل عدد العمال الأجانب من 543 في عام 1999 إلى 32000 في عام 2006 ، ينحدرون من 105 جنسية اغلبيهم صينيون، و حوالي 5% منهم يشتغلون في قطاع السكن. و يرجع ذلك إلى ضعف المقاولات العمومية و الخاصة المحلية على تحمل هذا العدد من المشاريع رغم الأولوية الممنوحة لها بسبب اليد العاملة غير مؤهلة .

كما أن نقص مؤسسات الإنجاز إلى درجة أن كل المناقصات المعلن عنها في الجرائد الوطنية لــــم تأتي بأي جدوى، بسبب نقص مواد البناء و خاصة الاسمنت، و الرمل ذو النوعية الجيدة.

و في إطار هذا البرنامج عرفت صيغة البيع بالإيجار انجاز 19478 وحدة أي بنسبة 35% فقط .أنظر الجداول

رقم

1-2-3،(و ما يلاحظ من خلال إحصائيات استهلاك الاعتمادات المرصدة لهذه الصيغة بين سنتي 2006/2005

تراجع و هذا لعدة أسباب خاصة بهذه الصيغة نذكر منها:

✓ نقص في التمويل

✓ مشاكل تقنية خاصة بالأرضية المقترحة لانجاز المشاريع .

✓ بيروقراطية و مركزية القرارات و تعقد الإجراءات .

6- أهم المؤسسات المسيرة للصيغة :

نتيجة فتح المجال وتحرير قطاع السكن ،ظهرت الي الوجود عدة مؤسسات لتأطير السياسة السكنية الجديدة المتمثلة في الصيغ الجديدة كل في مجال تخصصها، ولكي يكتب النجاح لهذه الصيغة قامت المؤسسات الاتي ذكرها مع مؤسسات اخري تم التطرق لها عند دراسة الصيغ الاخرى .

وهي الوكالة الوطنية للتحسين وتطويره باعتبارها المؤسسة المشرفة علي الصيغة .الصندوق الوطني للسكن باعتباره الممول لهذه الصيغة.

1-6/ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL :

أنشئت عام 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 لـ 12 ماي 1991 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري تحت وصاية وزارة السكن والعمران تتمثل مهام الوكالة فيما يلي:

✓ التكفل بالبرنامج الوطني لصيغة البيع عن طريق الإيجار

✓ ترقية وتطوير سوق العقار

✓ تأطير وتنشيط حركة الأعمال

✓ احتواء السكن غير الصحي

✓ تجديد و ترميم النسيج العمراني القديم

✓ الترميم الحضري

✓ إنشاء مدن جديدة

✓ تحضير وتعميم أساليب البناء التجديدي من خلال برنامج عملها

تحرير ونشر الإعلام بأوسع ما يمكن تجاه نشاطات الأسواق العقارية للمواطنين، مؤسسات مالية، سلطات عمومية، محلات، منتجو مواد البناء، مكاتب الدراسات، منشآت الإنجازات، مسيرو العمارات، جمعيات.....

لقد جاءت صيغة البيع بالإيجار لتعزيز مبدأ العدالة الاجتماعية و تصحيحه في تسجيلات السكن، حيث تمت الفرصة للغراب للمشاركة في السابق و بالتالي تخفيف مبدأ حق السكن الذي تنص عليه المواثيق و الدساتير، و قد تدارك ذلك بالنسبة لهذه الفئة بتخصيص نسبة 33% لها من كل حصة في توزيع السكن الاجتماعي .

كما تدخل هذه الصيغة في إطار السياسة الرامية إلى الحصول على السكن و امتلاكه و يتميز هذا البرنامج بالامتيازات

التالية :

✓ مجانية الأرضية المخصصة لهذه الصيغة .

✓ يمكن للمواطن الحق في شغل سكن مقابل دفعة 25% فقط، و 75% عبارة عن قرض بدون فائدة ممول من

طرف الخزينة العمومية

✓ مدة القرض يصل إلى 25 سنة و تمثل الإقساط كراءا شهريا

إن تحليل وضعية الطلب على هذه الصيغة من خلال عدد الطلبات المودعة نجد أنه يمكن تدارك العجز تقريبا في

كل الولايات ماعدا ولاية الجزائر لأن نسبة العجز بين العرض و الطلب بها كبيرة قدرت بأربع أضعاف العرض

الحالي. وفي دراسة هذا الطلب قامت مصالح وكالة عدل بإجراء عملية سير الآراء على عينة من الطلبات 1 :

قدرت بـ 1200 طلب و استنتجت النتائج التالية :

✓ يمثل العنصر السنوي 35% من الطلب المعبر عنه، و هي نتيجة مفاجئة من المجتمع الجزائري حيث نجد

أن الذكر هو المسيطر على الملكية العقارية، و هو تحول من المجتمع الجزائري.

جدول رقم 4: توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب الجنس:

| | | |
|---------|-----|------|
| ذكور | 104 | 65% |
| إناث | 56 | 35% |
| المجموع | 160 | 100% |

المصدر: مصالح وكالة عدل

✓ ارتفاع نسبة العزوبة لدى المكتتبين بهذه الصيغة حيث وصلت إلى 49.44% و هي فئة مقبلة على مشروع الزواج، و

نسبة المتزوجين وصلت إلى 5.47%.

جدول رقم 5: توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب الوضعية العائلية¹

| توزيع الطلبات حسب الوضعية العائلية | | |
|------------------------------------|-----|---------------|
| 4.44 % | 71 | فئة العزاب |
| 47.5 % | 76 | فئة المتزوجين |
| 5.0 % | 8 | فئة المطلقات |
| 1.9 % | 3 | فئة الأرامل |
| 1.3 % | 2 | فئة المفصولين |
| 100 % | 160 | المجموع |

المصدر: مصالح وكالة عدل

✓ إن نسبة الشباب الطالب للسكن وفقا هذه الصيغة وصلت إلى 41% تتراوح أعمارهم بين 31-40.

جدول رقم 6: توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب السن²

| توزيع الطلبات حسب السن | | |
|------------------------|-----|-------------------|
| 8.3 % | 6 | فئة أقل من 25 سنة |
| 20 % | 32 | فئة من 25-30 |
| 42.5 % | 68 | فئة من 31-40 |
| 28.1 % | 45 | فئة من 41-50 |
| 2.6 % | 09 | فئة من 51-60 |
| 100 % | 160 | المجموع |

المصدر: مصالح وكالة عدل

¹ P32 La revue de l'AADL -Août 2002 N°00 1

² P32 La revue de l'AADL -Août 2002 N°00 1

✓ حسب التصنيف المهني نجد أن 29% إطارات عالية و 24% إطارات متوسطة، 36% موظفين أي أعوان التنفيذ. و

أن بـ 3.81% من طالبي هذه الصيغة موظفين لدى القطاع العمومي¹.

جدول رقم 7: توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب التصنيف المهني

| توزيع الطلبات حسب التصنيف المهني | | |
|----------------------------------|-----|---------------|
| 2.5 % | 04 | مهن حرة |
| 29.4 % | 47 | إطارات سامية |
| 24.4 % | 39 | إطارات متوسطة |
| 36.3 % | 58 | موظفين |
| 5.6 % | 9 | عمال |
| 1.9 % | 3 | متقاعد |
| 100 % | 160 | المجموع |

المصدر: مصالح وكالة عدل

أما حسب حساب المداخيل، فإن توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار أعطت النتائج التالية :

أن الذين دخلهم الشهري يتراوح بين 12000 و 24.000. كانت نسبتهم 20.83% من العينة المدروسة .

جدول رقم 8: توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب المداخيل

| توزيع الطلبات حسب المداخيل | | |
|----------------------------|-----|--------------------------|
| 0.6 % | 01 | فئة أقل من 12 ألف دج |
| 36.3 % | 58 | فئة من 12 ألف إلى 15 ألف |
| 26.3 % | 42 | فئة من 15 ألف إلى 18 ألف |
| 20.6 % | 33 | فئة من 18 ألف إلى 24 ألف |
| 16.3 % | 26 | فئة من 24 ألف إلى 40 ألف |
| 100 % | 160 | المجموع |

المصدر: مصالح وكالة عدل

¹ P333 La revue de l'AADL –Ibid

6-2 / الصندوق الوطني للسكن :

- هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري نشأ عام 1991 تحت وصاية وزارة السكن و العمران ومن مهامه:
- ✓ تسيير إعانات و مساهمات الدولة في مجال ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي و السكن الإيجاري و حل مشكلة السكن العشوائي و إعادة الهيكلة العمرانية و ترميم و صيانة البنايات
 - ✓ تسيير أموال صيغة البيع بالإيجار باعتباره محاسب الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بحيث تقوم مصالحه المنتشرة عبر الولايات بفتح حسابات مصرفية لاستقبال تسديدات الدفعات الأولى للمستفيدين من هذه الصيغة
 - ✓ تمويل عمليات الإنجاز عبر تسديد وضعيات الأشغال للمؤسسات المشرفة علي أنجاز هذه الصيغة
- جدول رقم 9: برامج السكنية المسجلة لولاية مستغانم:

| برامج | المسجلة | المنتهية | غير منتهية | في طور الإنجاز |
|---------------------|---------|----------|------------|----------------|
| سكنات عدل لسنة 2013 | 2500 | 2162 | 162 | 338 |
| سكنات عدل لسنة 2017 | 1900 | 1300 | | 600 |
| سكنات عدل لسنة 2018 | 1100 | 1100 | | |
| سكنات عدل لسنة 2019 | 2400 | 669 | 669 | 1731 |
| المجموع | 7900 | 5231 | 831 | 2669 |

المصدر: مديرية السكن لولاية مستغانم (وضعية السكن الريفي إلى غاية 2021/12/31).

خاتمة الفصل :

تعد صيغة البيع بالإيجار صيغة حديثة لجأت إليها الدولة للتقليل من حدة أزمة السكن التي يعانيها المواطنون، وبالفعل كان الإقبال عليها كثيرا، وقد استجابت له شريحة كبيرة من المجتمع. كان تنظيم المرسوم رقم 01 - 105 والمراسيم المعدلة له يركز على شروط العقد والتزامات أطرافه، وحاول الإلمام بكل الالتزامات، وحدد القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 شروط الترشح للاستفادة من هذا السكن، ثم كفييات معالجة الطلبات وتحديد قائمة المستفيدين، كما حدد

القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 نموذجاً لعقد البيع بالإيجار الذي حاول فيه جمع أحكام هذا العقد وتنظيمه تنظيمياً محكماً، إلا

أن هذه النصوص لم تكن كافية، وذلك نظراً للنقائص التي لاحظناها فيها خلال دراستنا لها

—فمجموع هذه النصوص لم تساعدنا على الوصول إلى تكييف دقيق لهذا العقد ونقاط كثيرة بقيت غامضة تسند مهمة إيضاحها للقضاء إذا ما عرضت عليه نزاعات في هذا الصدد، ولعل أهم نقطة أغفلها المشرع وكان يجب النص عليها صراحة هي وجود عقد لاحق لعقد البيع الإيجاري يتولى تكريس البيع النهائي وكونه السبيل الوحيد لشهر هذه الملكية وانتقالها خالصة للمشتري .

ورغم ذلك يظهر جلياً أن صيغة البيع بالإيجار هي الصيغة السكنية التي أعطت الآمال للمواطن الجزائري حتى أنها سميت بصيغة كل الآمال، أما الصيغة السكنية الحديثة الوحيدة التي تلائم وضعية أكبر شريحة من المجتمع الجزائري علق عليها الطموحات و اعتبرت كحل لأزمة السكن في الجزائر لأن شروط حيازتها سهلة وفي متناول الجميع و لكنها سارت بخطي ثقيلة علي مستوى الانجاز حتي ان بعض البرامج لم تري النور الي يومنا هذا في بعض الولايات ، و لكن لحد الآن يبدو لنا أن هذه الصيغة محفزة غير أنه ، إذا كنا واقعيين أكثر و أخذنا بعين الاعتبار المواطن الذي يتحصل على دخل بقيمة 12.000 دج و فإذا استطاع أن يدفع ما قيمته 25% كمساهمة أولية ، فلا يستطيع أن يدفع أقساط أيجار شهرية تتضمن تكاليف مختلفة أخرى كنفقات الصيانة والحراسة ونظافة المحيط تتراوح ما بين 6000 دج إلى 8000 دج حسب نوعية المسكن من حيث عدد الغرف .وعليه ما يبقى له من دخله لا يستطيع أن يلي به طلباته المعيشية خاصة مع ارتفاع الأسعار و انخفاض القدرة الشرائية من سنة لأخرى .

و بالتالي فأن هذه الصيغة على الرغم من كونها محفزة إلا أنها تبقى بعيدة المنال للأشخاص المنتمية للطبقات الضعيفة و حتى المتوسطة.

الفصل الرابع

عرض وتحليل بيانات لعينات الدراسة الميدانية
ومناقشة نتائجها

تمهيد :

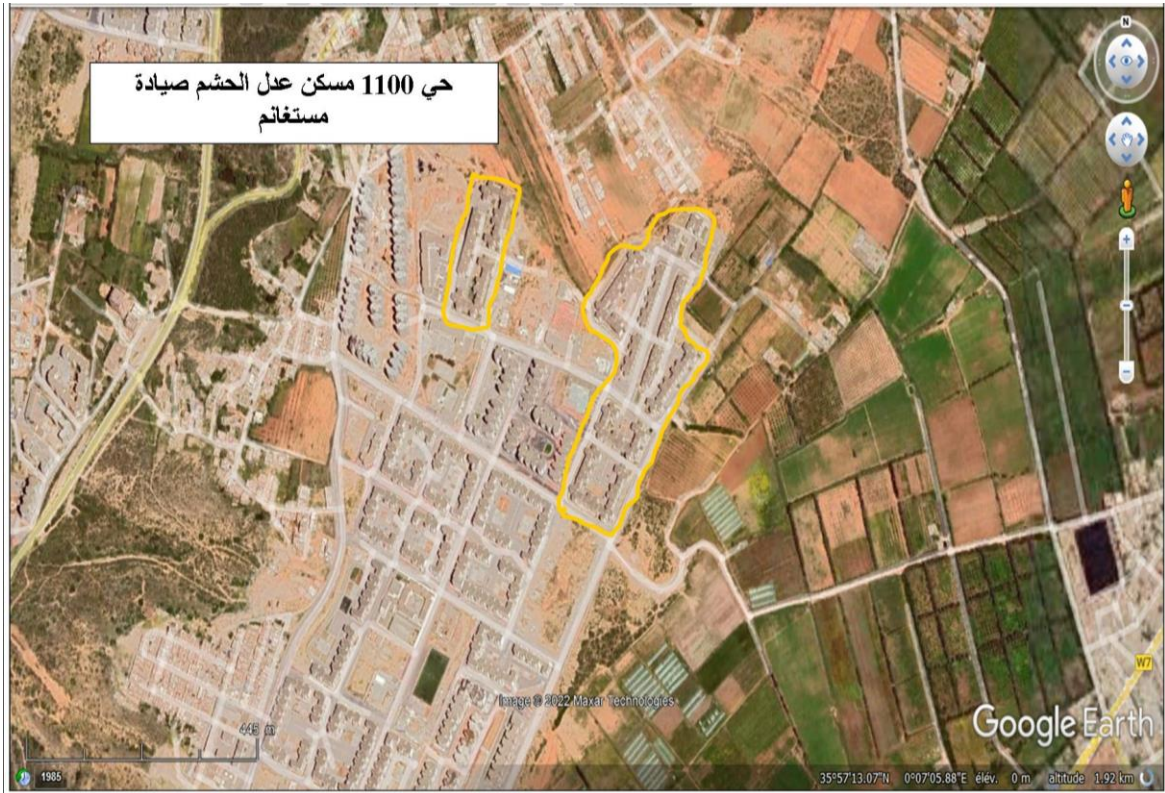
من خلال الدراسة التحليلية لمدينة مستغانم وتوزيع السكنات الجماعية بكل الصيغ، وللتوسع في دارستنا تم اختيار عدة أحياء مختلفة متجاورة، تقع في وسط المدينة حديثة النشأة، وذلك لتشخيص إشكالية ملكية المشتركة لسكان نذكر منها: حي 1100 مسكن عدل الحشم وذلك بالاعتماد على محورين أساسيين هما المحور العمراني والمحور الاجتماعي، وتحليل استمارة البحث الميداني. ولقد تم توزيع 100 الاستمارة على الأسر المقيمة بالحي المعني بالدراسة، اعتمادا على الجيران القاطنين بمنطقة الدراسة المختارة، وتم إسترجاع 76 إستمارة 08 منها ملغات .. وبالتالي تطرقنا للوصف العام للمجال البشري والجغرافي لمجتمع الدراسة والمجال الزمني الذي تمت فيه الدراسة الميدانية، وتعريفنا للمنهج الذي وظفناه في دراسة الملكية المشتركة لحي عدل الحشم فقد خصصنا هذا الفصل للتحليل واستنتاجات الدراسة الميدانية.

موقع منطقة الدراسة : تقع منطقة الدراسة في وسط المدينة بجانب حي الوثام

2-المجال

الزمني :

- الفترة الأولى: تم التعرف على ميدان الدراسة يوم 10 مارس 2022 م لمدينة صيادة بحي الحشم



عدل .بحيث كانت أولى الخرجات الاستطلاعية لميدان الدراسة .

- **الفترة الثانية:** تم التزول إلى ميدان الدراسة من أجل إجراء مقابلة مع الامين العام للبلدية ورئيس مصلحة العمران، حيث تحصلنا على سجلات ووثائق تخص مخطط شغل الارضي لمدينة الحشم " حي عدل " الجدول الاجمالي للقطب الحضري بالحشم (سجل الإحصاءات).

- الفترة الثالثة : قمنا بتوزيع استمارة الاستبيان يوم 29 أبريل 2022 م وتم جمعها في، 03 و04 و05 ماي 2022 م .

أولا أدوات جمع البيانات يؤكد علماء المنهجية بأنه كلما استخدم الباحث أدوات أكثر في عملية جمع البيانات كلما توصل إلى نتائج أكثر موضوعية ودقة. ونظرا لطبيعة الموضوع والتي فرضت علينا استخدام الأدوات التالية لجمع البيانات والمعطيات حول الظاهرة.

تفرض طبيعة البحث وخصائص الظاهرة المدروسة والمنهج المطبق نوعية الادوات المستعملة في البحث .يحث تمد الاعتماد على أداتين في دارستنا وهما :

1. الملاحظة :

لقد أجمع علماء المنهجية على أن عملية الملاحظة العلمية ليست من العمليات البسيطة والمباشرة، بل هي من العمليات المعقدة التي تتطلب تخطيطا دقيقا و تقوم على أساس الاختيار ال متعمد لبعض المظاهر أو الجوانب الهامة التي يرغب الباحث في ملاحظتها في موقف معين و في فترة معينة

1

وقد كان الدافع الأساسي لاختيار الملاحظة كأداة بحثية باعتبار أن ظاهرة تغير مورفولوجية المدن الجزائرية هي ظاهرة مرئية بالدرجة الأولى تستدعي ملاحظة الشكل العام للمناطق السكنية و الطراز العمراني . و كذلك تسمح الملاحظة المرئية المبنية على أسس علمية بملاحظة التداخل بين الأنماط العمرانية المختلفة و التي تنتج مظهرا مورفولوجيا مشوها . كما ساعدتنا أداة الملاحظة في المقارنة بين المعطيات الواقعية و الميدانية و بين تلك التي استقينها من المصادر الأخرى كالمقابلة و الوثائق و السجلات . و بما أن الباحث معاش لهذه الظاهرة. و مجال الدراسة هو مكان إقامة الباحث الأمر الذي يسهل القيام بعملية الملاحظة و قد استمرت عملية الملاحظة طيلة الدراسة .

2. المقابلة:

تعتبر المقابلة من بين الوسائل الهامة لجمع البيانات والمعطيات عن موضوع الدراسة . فالمقابلة هي من الأساليب البحثية التي تتضمن جمع البيانات عن طريق التفاعل الشفوي المباشر بين الباحث و المبحوث ومن خلال هذه الدراسة تم استعمال المقابلة لجمع معطيات و المعلومات التي يتعذر جمعها عن طريق الملاحظة و الاستمارة. خاصة فيما يخص آراء المختصين حول الاختلال المورفولوجي لمدينة مستغانم و تتمثل في المقابلات التي أجريت مع بعض المسؤولين على مختلف المصالح و الهيئات المختصة في

¹ عمار الطيب كشرود ،مرجع سابق ص178.

تسيير المدينة و التي بحوزتها معلومات لها علاقة بموضوع الدراسة و التي تتمثل في . مديرية البناء و التعمير . بالإضافة إلى إجراء مقابلات مع مهندسين معماريين وأساتذة مختصين في علم الاجتماع الحضري.

3. الإستمارة بالمقابلة :

تستعمل هذه الأداة في عملية جمع المعلومات حين يتعذر على الباحث إرسال الاستمارة نظرا للمستوى التعليمي لبعض المبحوثين و التي تتعذر عليهم فهم الأسئلة و الإجابة عليها دون شرح . و هي نوع من أنواع الاستمارة حيث يقوم الباحث بمقابلة المبحوثين و ملاءم الاستمارة وفقا لأجوبتهم عليها حيث تتيح إمكانية الشرح و تسجيل مباشرة إجابة المبحوث و هي وسيلة مهمة لأنها تجمع بين الاستمارة و المقابلة و قد تم تطبيق هذه الأداة مع الأسر المقيمة في الأحياء العشوائية . و بعض الأسر المقيمة بالأحياء السكنية الجديدة . و قد استخدمنا نوعين من الاستمارة الأولى خاصة بسكان المناطق العشوائية و الثانية خاصة بسكان الأحياء الجديدة و اشتملت استمارة المقابلة على توزيع 100 الاستمارة على الأسر المقيمة بالحي المعني بالدارسة، اعتمادا على الجيران القاطنين بمنطقة الدارسة المختارة، و تم إسترجاع 76 إستمارة 08 منها.

المحور الأول : محور البيانات الشخصية

و يتضمن أسئلة متعلقة بمكان الإقامة، السن، الجنس، الحالة المدنية، نوع الأسرة، أصل الأسرة، تاريخ أول إقامة في المدينة، و نوعية المسكن .

المحور الثاني : محور بنية الحي و تأثيرها على طبيعة الحياة فيه

و يتضمن أسئلة حول مدى الرضا عن الإقامة في الحي، بعد الحي عن وسط المدينة، مدى مساهمة الحي في تنشيط المدينة، وظيفة الحي، التصميم الخارجي ل الحي، مدى مناسبة الحي للإقامة .

المحور الثالث : حول تصميم المسكن وتأثيره على طبيعة الحياة فيه

و يتضمن أسئلة حول التصميم الخارجي للمسكن ، وجود مشكلة في تصميم الشقة ، ملائمة المسكن لاحتياجات الساكن من حيث عدد الأفراد و الفصل بين الذكور و الإناث ، و لاستقبال الضيوف . تأثير المسكن على الانجاب . و حول إجراء تعديلات على تصميم الشقة ، أهمية الشرفة بالنسبة للساكن و أسباب غلقها و مدى وعي الساكن بضرورة الحفاظ على المظهر الخارجي للعمارة .

أما فيما يخص الاستمارة الموجهة لسكان المناطق العشوائية فقد كانت أسئلة هذا المحور كالتالي :

تمحورت الأسئلة عن مدة الإقامة في هذا الحي ، عدد غرف المسكن ، و عن توفر المسكن على ضروريات الحياة من كهرباء و غاز و شبكات الصرف الصحي . و عن الأسباب التي دفعتهم للإقامة في هذه الأحياء وأسئلة عن امتلاك المسكن و أهم التعديلات التي أجريت عليه و عن صورة المسكن بالنسبة للمدينة.

المحور الرابع : طبيعة العلاقات الاجتماعية داخل الحي

و يشتمل هذا المحور على سبعة أسئلة متعلقة بطبيعة العلاقات بين الجيران وأسباب التراع إن وجد وعن أهم محددات العلاقة مع الجيران.

4 - الوثائق والسجلات :

وتم الاستعانة بما لجمع المعلومات التي يتعذر الحصول عليها باستعمال الأدوات الأخرى، وتستهدف هذه الأداة المعلومات الموجودة داخل المصالح والهيئات المختصة، وتتصل عامة بالجانب الديمغرافي للمدينة والإحصاءات المتعلقة بعدد السكان في المدينة.

رابعا : العينة وكيفية اختيارها

من المعروف أنه في جميع البحوث الاجتماعية لا يستطيع الباحث أن يدرس و يستجوب جميع أفراد المجتمع الذي يدرسه لذلك فإنه يقوم بأخذ عينة ممثلة لهذا المجتمع. لذلك يعتبر تحديد العينة من أصعب الخطوات التي تواجه الباحث خلال عملية جمع البيانات الميدانية لبحثه حيث أنها تتطلب دقة كبيرة في اختيارها و تحديد حجمها .

كما أن طبيعة الوحدات الإحصائية و حجمها و مدى تجانسها من حيث الظاهرة التي ندرسها و البيانات المطلوبة و الإمكانيات البشرية الفنية المتوفرة كلها تساعد مصمم البحث على اختيار النوع المناسب من العينات كالعينة العشوائية البسيطة أو الطبقية أو المنتظمة... و يجب على الباحث أن يختار العينة بدقة حيث تعطيه نتائج ممثلة للواقع نظرا لأن هذه النتائج تختلف من نوع لآخر بسبب الأساليب المختلفة التي يتبعها الباحثون في الاختيار و التقدير .⁷⁰

و نظرا لطبيعة الموضوع المتمثل في دراسة تأثير النمو السكاني في تغير مورفولوجية المدينة و التي تستوجب علينا جمع أكبر قدر ممكن من المعطيات حول مظاهر الاختلال المورفولوجي و آراء المختصين نحوها بالإضافة إلى آراء السكان المعاشين لها فإنه من

⁷⁰ عمار الطيب كشرود ،مرجع سابق ص178.

الصعب إتباع تقنية معينة سوى تقنية العينة المقصودة و التي تتمثل في اختيار عدد من الأفراد نظرا لأنهم يوفون غرض الدراسة و الذين تتوفر فيهم شروط محددة.

و تعتبر العينة المقصودة أو القصدية عملية استخدام الباحث لمعيار أو حكم خاص من جانبه حيث يتمكن من تكوين عينة بواسطة إختيار مجموعة من الأشخاص . فالعينة المقصودة هي العينة المكونة من العناصر المنتقاة بطريقة مدروسة على أساس بعض المتغيرات حتى تكون ممثلة للسكان الذين سحبت منهم .

و قد تم اختيار الأحياء التي توجد بها مظاهر مشوهة لمورفولوجية المدينة سواء من خلال طراز المباني أو مواقعها أو وظائفها و قد تم التركيز على التجمعات الثانوية المحيطة بالمدينة كونها تشتمل على أكبر قدر من هذه المظاهر خاصة الأحياء العشوائية كما تم التركيز على التوسعات الحضرية الجديدة مثل الهضاب و حي الفيراي و ذلك بالنسبة لأداة الملاحظة .

3- عينة البحث وكيفية اختيارها :

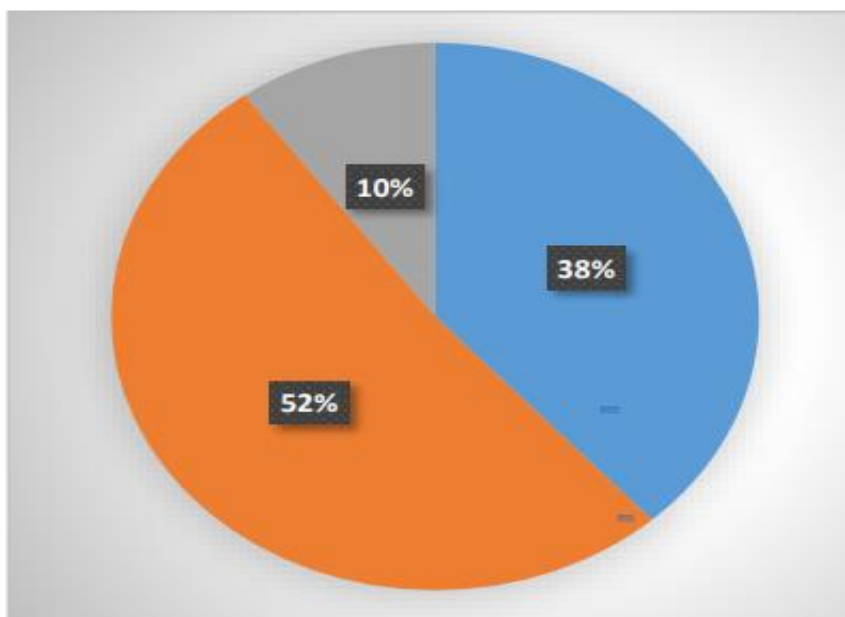
تعرف العينة بأنها مجتمع الدراسة الذي تجمع منه البيانات الميدانية حيث تحمل مواصفات وخصائص مجتمع الدراسة أي يقصد بأنها تمثل المبحوثين للمجتمع الأصلي المأخوذ من منه . وتم اختيار العينة العشوائية البسيطة، والتي تعرف كالتالي: هي العينة التي يكون لكل مفردة من مفردات المجتمع الإحصائي الذي أخذت منه، نفس الفرصة بأن تكون ممثلة في هذه العينة وهي تستخدم عندما يكون المجتمع الإحصائي متجانس . واعتمدنا هذا النوع من العينة لطبيعة عمل مجتمع دراسي يمارسون أغلبهم النشاط اداري كإطارات وموظفين لدى مؤسسات الدولة ويشتركون في عدت خصائص اجتماعيا وعمرانيا، ولضمان التمثيل الحقيقي لكل الأفراد.

- جمع وتبويب وتحليل البيانات المتعلقة بالحي ، آراء المبحوثين حولها :

الجدول رقم(01) يوضح الفئة العمرية لعينة الدراسة

| الفئات | التكرار | النسب المئوية |
|----------------------|---------|---------------|
| من 26 إلى 40 سنة | 23 | 38.3% |
| من 40 سنة إلى 50 سنة | 31 | 51.7% |
| أكثر من 50 سنة فأكثر | 6 | 10% |
| المجموع | 60 | 100% |

الشكل رقم 01 يوضح الفئة العمرية لعينة الدراسة التحليل:

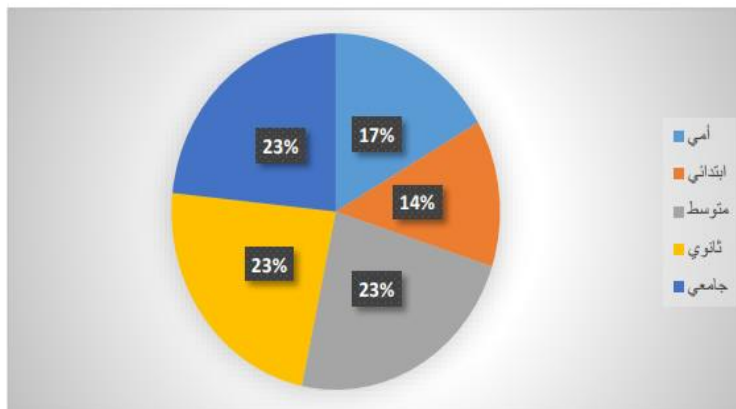


يتبين لنا من خلال استقراءنا للنسب المتحصل عليها أن معظم العينة هم من الشباب أي من 40 إلى 50 سنة بنسبة تقدر بـ 51,7% وتواجد هذه الفئة داخل الحي بكثرة مقارنة بالفئات الأخرى نظار لعامل لاستفادة عن طريق المنصة الالكترونية للسكن كون الساكنة موظفين بالإدارات، ثم تليها فئة ما بين 26 إلى 40 بنسبة 38,3% لان أغلب هاته متزوجون حديثا ثم فئة 50 سنة فأكثر بنسبة قدرت بـ 10% وهذا يرجع إلى ممارسة هاته الفئة متقاعدین .

الجدول رقم (02): يوضح المستوى التعليمي لعينة الدراسة المستوى التعليمي

| النسبة المئوية | التكرار | المستوى التعليمي |
|----------------|---------|------------------|
| 16,7% | 10 | أمي |
| 13,3% | 8 | ابتدائي |
| 23,3% | 14 | متوسط |
| 23,3% | 14 | ثانوي |
| 23,3% | 14 | جامعي |
| 100% | 60 | المجموع |

الشكل رقم(02): يوضح النسب المئوية للمستوى التعليمي لعينة الدراسة:

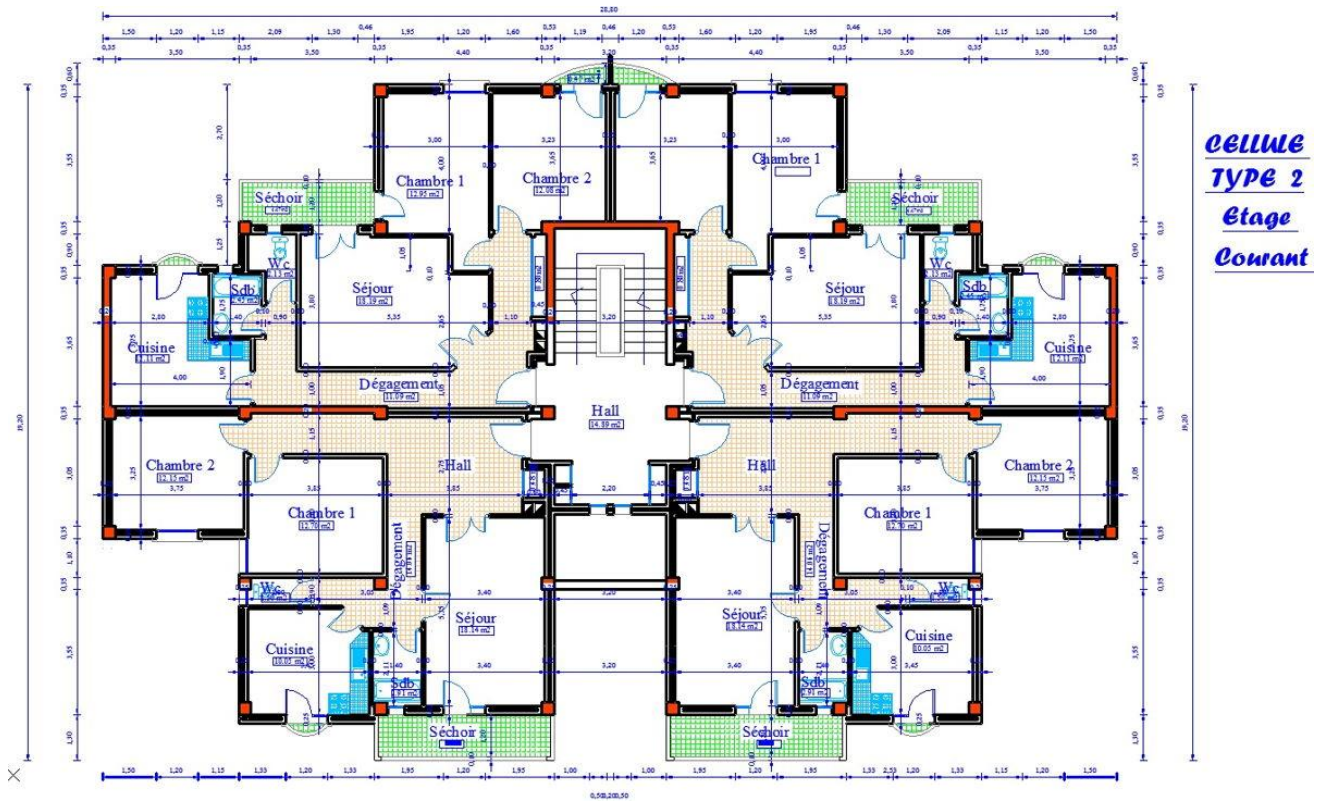


نلاحظ من خلال الجدول رقم 2 أن المستوى التعليمي للعينة المدروسة ينحصر بين مستوى المتوسط والثانوي والجامعي وذلك بنسبة قدرت ب 3,23% لكل مستوى وهذا مؤشر يدل على أن اغلب عينة الدراسة ذات مستوى تعليمي جيد، بينما نلاحظ أن نسبة الاميين قدرت ب % 7,16 وهذا بسبب الظروف الاجتماعية الكادحة للاسرة ثم نسبة المستوى الابتدائي قدرت ب % 3,13 وذلك لانقطاع هاته الفئة من اجل إعالة أسرهم.

الجدول رقم (03): يوضح عدد الغرف داخل المنزل:

| عدد الغرف | التكرار | النسبة المئوية |
|-------------|---------|----------------|
| ثلاث غرف F3 | 30 | 50% |
| اربع غرف F4 | 30 | 50% |

شكل رقم (03) خطط بناء طابق من سكنات عدل



التحليل: من خلال الجدول يتضح لنا بأن عدد الغرف من (F3) يقدر بنسبة 50% و مساكن أربع غرف 50% ذلك يرجع إلى سياسة المنتهجة في بناء سكنات عدل و تخصيص الملكية مشتركة داخل و خارج العمارة.

الجدول رقم (04): يوضح الحالة المهنية لعينة الدراسة

| النسبة المئوية | التكرار | الحالة المهنية |
|----------------|---------|----------------|
| 36.7% | 22 | متقاعد |
| 63.3% | 38 | عامل |

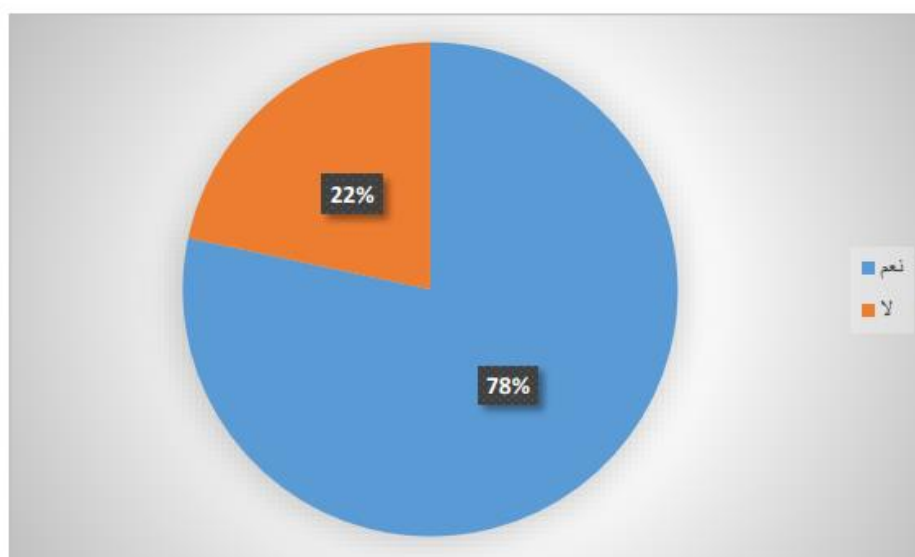
التحليل:

يتبين لنا من خلال الجدول بان اغلب عينة الدراسة عمال و موظفين وإطارات وذلك بنسبة 63.3 % وهذا بسبب مناصب العمل في المدينة بينما نجد نسبة 36.7 % متقاعدین في القطاع الرسمي أو غير الرسمي.، و هذا راجع لطبيعة التسجيل في المنصة الإلكترونية التابعة لوزارة السكن التي تشترط على طالب السكن أنه يكون له دخل يفوق 24 ألف دينار جزائري ، حتى يستطيع دفع أقساط الإيجار الشهري المترتبة عن استغلاله للمسكن و كذا الأعباء المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة.

الجدول رقم (05) : يوضح غياب مركز امن بالحلي من عدمه.

| الإجابة | التكرار | النسبة المئوية |
|---------|---------|----------------|
| نعم | 47 | 78,3 % |
| لا | 13 | 21,7 % |
| المجموع | 60 | 100 % |

الشكل رقم(4): يوضح النسب المئوية للإجابات عن السؤال العينة الدراسة



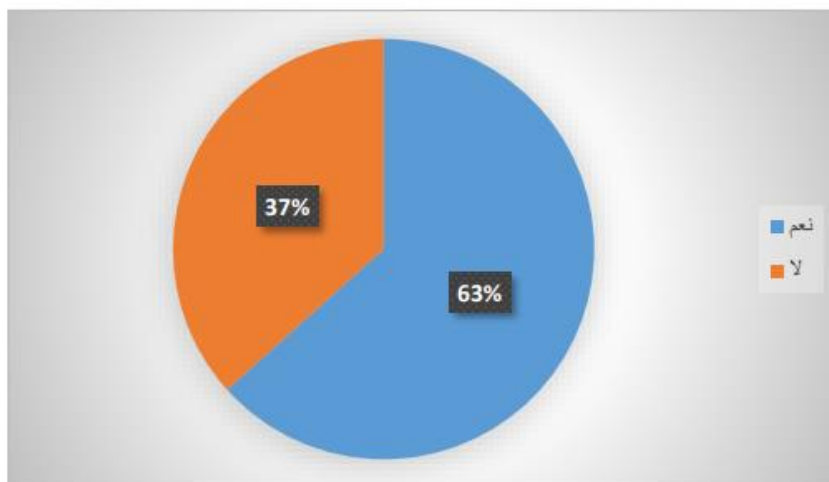
التحليل:

من خلال الجدول يتضح لنا بان نسبة 78.3% أكدت على غياب مراكز الامن في الحي، بينما نجد نسبة 21.7% أكدت عن وجود مراكز الامن داخل الحي عن طريق مؤسسة تسير الحي، وذلك بحكم أن سكان الحي تربط بينهم روابط أسرية وعلاقات اجتماعية وطيدة وقرب بعض مقاطعات الحي لمركز المدينة، بينما نلاحظ غياب مراكز الامن في باقي الحي يساعد على تفشي ظاهرة الجريمة هذا للانعدام الرقابة القانونية داخله مما يثبت وجود أثر سلبي من الناحية الاجتماعية للانعدام الامن فيه، وهذا ما يؤكد برلمان وارجع سبب هاته الجرائم إلى ارتباط سلوكياتهم بالافكار الريفية الغير ملائمة في الوسط الحضري وذلك بسبب شعورهم بالغربة في وسط الثقافة الحضرية المحيطة بهم.

الجدول رقم(06): يوضح غياب المرافق العمومية داخل الحي

| الإجابة | التكرار | النسبة المئوية |
|---------|---------|----------------|
| نعم | 38 | 63,3 % |
| لا | 22 | 36,7 % |
| المجموع | 60 | 100 % |

الشكل رقم (05): يوضح النسب المئوية للاجابات السؤال لعينة الدراسة .



التحليل:

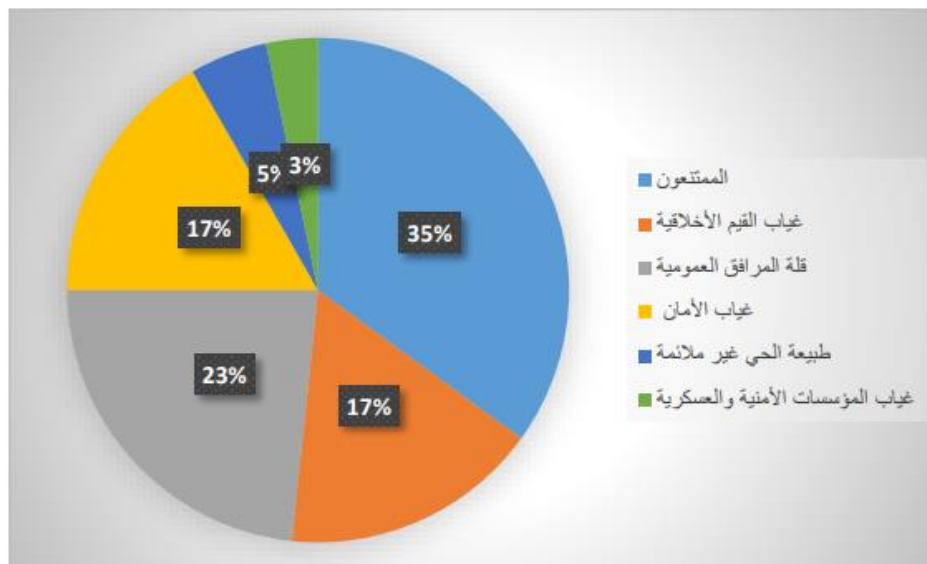
من خلال النسب الموجودة في الجدول أعلاه نجد نسبة 3,63% أكدت على غياب المرافق العمومية داخل الحي، بينما نجد نسبة 7,36% أكدت عن وجود المرافق العمومية في الحي .

نلاحظ من خلال النسب المئوية وجود أثر سلبي لانعدام المرافق العمومية في الحي، لأنها تدفع بالشباب إلى الانحراف الاخلاقي وذلك بممارسة أنشطة غير قانونية وغير أخلاقية في ظل انعدام هاته الاخيرة حيث يقضي اغلب الشباب أوقاتهم في تعاطي المخدرات أو السرقة سواء داخل الحي أو على أطرافه .

الجدول رقم(7): يوضح إذا كان الجواب لا لماذا

| الإجابة | التكرار | النسبة المئوية |
|---------------------------------|---------|----------------|
| الممتنعون | 21 | 35 % |
| غياب القيم الأخلاقية | 10 | 16,7 % |
| قلة المرافق العمومية | 14 | 23,3 % |
| غياب الأمان | 10 | 16,7 % |
| طبيعة الحي غير ملائمة | 3 | 5 % |
| غياب المؤسسات الأمنية والعسكرية | 2 | 3,3 % |
| المجموع | 60 | 100 % |

الشكل رقم(6): يوضح النسب المئوية لاجابات السؤال لعينة الدراسة

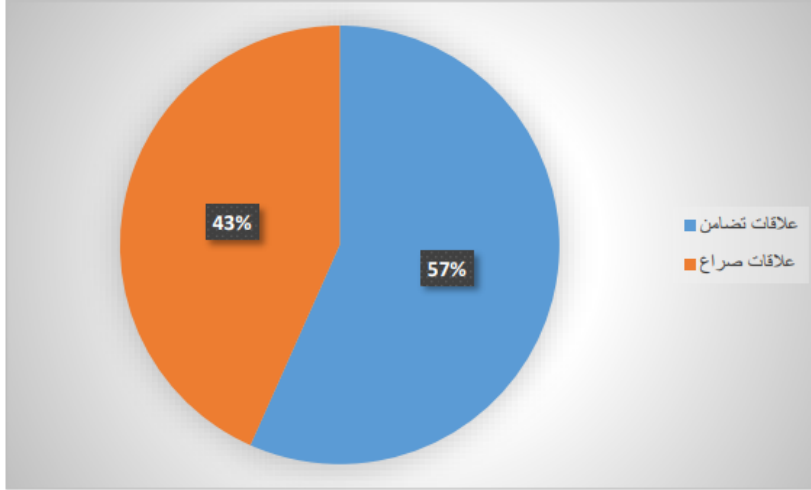


التحليل: وذلك لعدة أسباب منها انعدام الامن والامان بالاضافة إلى انعدام القيم الاخلاقية وانتشار اللغات الاجتماعية والكلام البذيئ والفاحش داخل الحي وعدم توفر ابسط المرافق التي تساعد على التنشئة الاجتماعية السليمة لأفراد الاسرة .

الجدول رقم(8): يوضح طبيعة العلاقات داخل الحي

| النسبة المئوية | التكرار | نوع العلاقة |
|----------------|---------|--------------|
| 56,7 % | 34 | علاقات تضامن |
| 43,3 % | 26 | علاقات صراع |
| 100 % | 60 | المجموع |

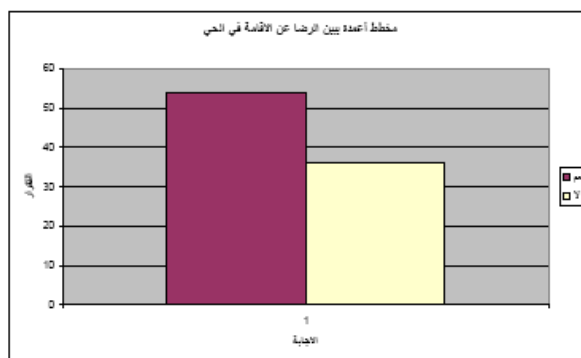
الشكل رقم (7): يوضح النسب المئوية للإجابات السؤال لعينة الدراسة



من خلال استقراءنا لجدول نلاحظ بان نسبة 57% أكدت بان طبيعة العلاقات داخل الحي هي علاقة تضامن وذلك بسبب العلاقات الاجتماعية الوطيدة بين سكان الحي والروابط القرابية بينما نجد نسبة 43% أكدت على وجود علاقات صراع بين سكان الحي وذلك بسبب النزاعات القائمة بينهم سواء على الحدود المجالية للمسكن أو غياب القيم الاخلاقية في انتهاك الحرمات أو استغلال الطرقات أو المساحات لاغراض شخصية في ظل غياب الرقابة القانونية وصعوبة اندماجهم في الوسط الحضري لاعتبارات قيمية وثقافية (أفكار ريفية).

جدول رقم 09 يبين رضا المبحوثين عن إقامتهم في الحي

| الاجابة | التكرار | النسبة |
|---------|---------|--------|
| نعم | 54 | 60% |
| لا | 36 | 40% |
| المجموع | 90 | 100% |



خلال الجدول المبين

أن عدد المبحوثين

من

أعلاه يتبين لنا

الذين أجابوا برضاهم عن الإقامة في الحي هم الفئة الغالبة بتكرار 54 و نسبة مئوية قدرت ب 60% أما عند المبحوثين الذين هم غير راضين بالإقامة في الحي فكانوا بتكرار 36 و بنسبة مئوية قدرت ب 40%. و يمكن تفسير هذه النتائج بأن أغلبية المبحوثين هم سكان جدد في هذه الأحياء حيث لم تتعد مدة إقامتهم خمس سنوات بالمقارنة مع الأحياء السابقة فإن هذه الأحياء تقدم للسكان ظروف حياة محترمة و بذلك فهم راضين عن إقامته في هذه الأحياء .

أما الذين أجابوا بعدم رضاهم بالإقامة في أحيائهم فذلك راجع إلى بعدها عن مركز المدينة ، و انعدام المرافق العمومية و المؤسسات التربوية أو بعد الحي عن خطوط المواصلات بالإضافة إلى سكان الأحياء العشوائية الذين هم غير راضين عن إقامتهم فيها بسبب انعدام أدنى شروط الحياة الكريمة اللائقة للفرد.

الجدول رقم 10 يبين معاناة المبحوثين من مشكل المواصلات

| الاجابة | التكرار | النسبة |
|---------|---------|--------|
| نعم | 20 | 22.22% |
| لا | 70 | 77.78% |
| المجموع | 90 | 100% |

من خلال الجدول السابق يتبين لنا أن عدد المبحوثين الذين لا يعانون من مشكل في المواصلات و الذين يقدر تكرارهم ب 70 مبحوث و نسبة مئوية تقدر ب 77 78 % . في حين نجد أن عدد المبحوثين الذين يعانون من مشكل في المواصلات قدر ب 10 مبحوثين و يمكن تفسير هذه النتائج بأن خطة المدينة و التي مدت الطرق في كل الاتجاهات و دعمتها بخطوط النقل الحضري و الذي ساهم في التقليل من أزمة المواصلات داخل المدينة. و ذلك ما أشار إليه الأستاذ ب .. أستاذ بقسم علم الاجتماع خلال المقابلة التي تم إجرائها معه إلى أن عملية استشراف حركة النقل و المواصلات داخل المدينة و تصميم الطرق بالعدد الكافي و الشكل المناسب double voie ساهم بشكل كبير في تخفيف أزمة النقل و ربط جميع مناطق المدينة بالمركز و فك العزلة عنها و ذلك ما تتمتع به مدينة مستغانم بالمقارنة مع مدن أخرى مثل غيليزان حيث طرقتها الضيقة ساهمت في إحداث الأزمة التنقل بداخلها و بنسبة مئوية قدرت با 22.22 %.

الجدول رقم 11 يبين توفر الأحياء السكنية على المرافق الضرورية

| نوعية المرافق | الإجابة | | | |
|----------------------------|---------|---------|--------|---------|
| | نعم | لا | | |
| | النسبة | التكرار | النسبة | التكرار |
| الشروط الصحية | 73.33% | 66 | 26.6% | 24 |
| المياه الصالحة للشرب | 84.44% | 76 | 15.5% | 14 |
| توفر الكهرباء و الغاز | 80% | 72 | 20% | 18 |
| توفر المؤسسات التعليمية | 60% | 54 | 40% | 36 |
| توفر الحدائق و أماكن اللعب | 40% | 36 | 60% | 54 |

يبين الجدول أعلاه أن نسبة 73.33 % من الأحياء تتوفر على الشروط الصحية بالمقابل توجد نسبة 26.6% من الأحياء التي أجريت عليها الدراسة الميدانية و التي تفتقر للشروط الصحية. بالنسبة لتوفر المياه الصالحة للشرب فإن نسبة 84.44 % من الأحياء تتوفر عليها بتكرار 76، بالمقابل نجد أن 14 مبحوث أجابوا بعدم توفر شبكة المياه للشرب بنسبة تقدر ب 15.5 % . و تعبر هذه النسبة خاصة عن الأحياء العشوائية التي لم يتم وصلها بقنوات الصرف الصحي و مياه الشرب نظرا لعدم شرعيتها.

و فيما يخص توفر الحي على شبكة الغاز و الكهرباء فقد أجاب 72 مبحوث و بنسبة مئوية.

قدرت ب 80% ، بالنسبة لتوفر الحي عليها و بتكرار 18 و نسبة مئوية قدرت ب 20%. بالنسبة للذين لا يتوفر حيهم على شبكتي الكهرباء و الغاز و التي تمثل الأحياء القصدية حيث يتم التزود بها عن طريق تمرير الأسلاك الكهربائية و عن طريق قارورات غاز البوتان . و بالنسبة لتوفر المؤسسات التعليمية فقد كانت نسبة الذين أجابوا بتوفرها في أحيائهم قدرت ب 60%. بتكرار 54 ، و بنسبة مئوية قدرت ب 40% و بتكرار قدر ب 36 بالنسبة للذين أجابو بعدم توفرها و الذين يتمثلون خاصة في سكان المناطق الحضرية الجديدة حيث تجد تراص العمارات.

فيما بينها دون ترك مجال للمؤسسات التعليمية و حتى إن وجدت فهي غير كافية إذا ما قورنت بعدد التلاميذ . و ذلك في إنتظار توفير مؤسسات أخرى.

و بالنسبة لتوفر الحدائق و أماكن اللعب فقد كان عدد المبحوثين الذين أجابوا بعدم توفرها 10 مبحوثين بنسبة مئوية قدرت ب 60% ، حيث تعتبر هذه المناطق ضرورية خاصة مع المساك و عدم توفر المساحة و الكافية للأطفال لتفريغ طاقتهم اليومية ، بالإضافة إلى أن توفر الحدائق المساحات الخضراء يساهم في إراحة العين و النفس خاصة مع تراكم العمارات و النباتات و تلاصق المساكن مع بعضها.

الجدول رقم 12 يبين وجود مشكلة في رسم الشقة

| نوع المشكلة | التكرار | النسبة |
|-----------------------|---------|--------|
| صغر مساحة الشقة | 22 | 55% |
| التصميم الداخلي للشقة | 8 | 20% |
| صغر مساح الشرفات | 10 | 25% |
| | | |
| المجموع | 40 | 100% |

يبين الجدول السابق أن نسبة الذين أجابوا بأنه توجد مشكلة في تصميم الشقة تقدر ب 60. بتكرار قدر ب 20 مبحوث

أما الذين أجابوا بأنه لا توجد مشكلة في تصميم الشقة هم بتكرار 26 مبحوث و بنسبة مئوية قدرت ب 39.40%. و يمكن تفسير هذه النتائج بأن أغلبية المبحوثين كما سبق الذكر هم من أسر نووية قليلة العدد حيث لا تمثل الشقق مشكلة بالنسبة الوقت الحالي. أما الذين أجابوا بوجود مشكل في تصميم الشقة و التي تم معاينتها من طرف الباحث حيث لم تلي هذه المساكن حاجة السكان و لم ترقى هذه السكنات إلى مستوى المسكن الذي كانوا يطمحون إليه كما يبين الجدول السابق أن عدد الذين أجابوا بأن نوع المشكلة في تصميم المسكن هو صغر ب 22 مبحوث بنسبة مئوية قدرت ب 55%. و بالنسبة للذين أجابوا بأن مشكلة المسكن هو صغر مساحة الشرفات أو عدم توفرها فقد كانوا بتكرار 8 و بنسبة مئوية قدرت ب 20%. أما الذين كانت إجابتهم الثالثة و هي التصميم الداخلي للشقة في حد فقد كان عددهم 10 مبحوثين و بنسبة مئوية قدرت ب 25%. و يمكن تفسير هذه النتائج بأن أغلبية السكنات أصبح لا يتعدى مساحتها 90م² (كما تم ذكره في المقابلة التي أجريت مع المهندس المعماري م.ص) هذه المساحة التي يتم توزيع عليها المطبخ و قاعة الاستقبال و الغرف بالإضافة إلى الشرفات و في النهاية لا تتعدى مساحة الغرفة الواحدة 2.90 م² أو حتى التصميم الداخلي للشقة من حيث مواقع العرف و الحمام و المطبخ و من حيث تصميم مكان التجهيزات الضرورية مثل المدفأة أو آلة الطبخ حتى يتم وضعها في المكان المناسب لها حيث لا تعيق الحركة داخل السكن. و يحدث ذلك نتيجة لعدم استشراف مستقبل الحياة اليومية للأسرة و الذي يؤدي إلى حصرها و تضيق سلطاتها و جعلها في أزمة سكن من ثاني يوم في المسكن الجديد.

الجدول رقم 13 يبين لجوء المبحوثين إلى إجراء تعديلات للشقة

| النسبة | التكرار | الإجابة |
|--------|---------|---------|
| 34.84% | 23 | نعم |
| 65.16% | 43 | لا |
| 100% | 66 | المجموع |

بين الجدول السابق أن الذين أجابوا بأنهم لجأوا إلى إجراء تعديلات على الشقة كانوا بتكرار 23 مبحوث و بنسبة مئوية قدرت ب 34.84%. في حين أن الذين أجابوا بأنهم لم يلجأوا إلى إجراء تعديلات على الشقة رغم عدم تلبية احتياجات الأسرة كانوا

بتكرار 43 مبحوث و بنسبة مئوية قدرت ب 65.16% لا تعبر هذه النسبة عن رضا المبحوثين بشققهم بقدر ما تشير إلى عدم وجود مجال لإجراء أي تعديل و ذلك راجع إلى صغر مساحة الشرفات أو عدم وجودها ما عدا المنشئ التابع للمطبخ والذي غالبا ما يتم توسيع المطبخ على حسابه ، أو اللجوء إلى غلق الشرفات للتوسيع في الغرف أو في غرفة الإستقبال و ذلك لفسح مجال أكبر للعائلة.

الجدول رقم 14 رغبة المبحوثين في توطيد علاقاتهم مع جيرانهم

| الاجابة | التكرار | النسبة |
|---------|---------|--------|
| نعم | 58 | 64.44% |
| لا | 32 | 35.56% |
| المجموع | 90 | 100% |

بين الجدول

السابق أن عدد المبحوثين الذين

أجابوا بأنهم يفضلون بأن يكون الحي مكان حياة حضرية حيوية هو 24 مبحوث و بنسبة مئوية قدرت ب 36.36% و ذلك راجع إلى أن أغلب المستجوبين هم من سكان الأحياء الجديدة و الأحياء العشوائية و الذين يفضلون بأن تكون هناك حيوية في الأحياء التي يقيمون فيها أما الذين أجابوا بأنهم يفضلون أن يكون حيهم مكان هادئ للإقامة فقد كانوا بتكرار 35 بنسبة مئوية قدرت ب 53.03% و يمكن تفسير ذلك بخلفية السكان و الذين كانوا يقيمون في السابق في أحياء مكتظة و مزدحمة لذلك فإن بانتقالهم إلى هذه المناطق أصبحوا يفضلون الهدوء . أما الذين أجابوا بأنهم يفضلون أن يكون حيهم مكان لخلق علاقات تتوافق مع قيم المجتمع فقد كانوا بتكرار 7 و بنسبة مئوية قدرت ب 10.60% و يمكن تفسير ذلك باتجاه معظم المستجوبين إلى التحفظ في إقامة علاقات مع الآخرين.

2 . عرض نتائج المقابلات :

من خلال المقابلات التي تم إجرائها مع مجموعة من المختصين من أساتذة و مهندسين و مسؤولين توصلنا إلى جملة من النتائج نعرضها كما يلي :

- يعبر الطراز العمراني عن ثقافة السكان و هو مرتبط بتغير هذه الثقافة و تنوعها خاصة من خلال عملية التغير الدائمة التي تعرفها ثقافة السكان و انفتاحها على ثقافات أخرى و في هذا المجال تنتقل التصاميم المعمارية الحديثة و التي أصبحنا نراها بكثرة في مدننا اليوم .

- كما تؤثر الخلفية الثقافية للفرد على نوعية المسكن الذي يعمره أو الذي يقيم به حيث أن الخلفية الريفية للفرد تؤدي إلى خلق جو أو فضاء ريفي في كل ما يحيط و باحتماع هذه الفضاءات ينتج لنا مناطق متخلفة ذات طابع ريفي تؤثر بشكل سلبي على صورة المدينة الجمالية .

- بالإضافة إلى أن المستوى الاقتصادي للفرد ينعكس على نوعية المسكن أو الحي الذي يقيم به فنوعية البناء أو مظهر المسكن يعبر بشكل كبير على الحالة الاقتصادية للسكان .

تؤثر الزيادة الطبيعية للسكان على استغلال المجال الحضري و على خطة المدينة بسبب التمرکز السكاني الذي يؤدي إلى الضغط على المرافق العمومية و يؤدي إلى الطلب الكبير على المزيد مما يؤدي إلى اختلال في توزيع مرافق الخدمات و بالتالي إلى اختلال في الوظائف التي تؤديها .

- و لأن لكل مركب من مركبات المدينة (السكن . المؤسسات الخدمية ..) لها وظيفة محددة فإن مع عجز هذا المركب المتمثل في السكن عن أداء وظيفته يؤدي بالسكان إلى التدخل كل بطريقته لتكييف هذه المجالات بما يخدم حياته اليومية.

- من الخصائص التي يتميز بها المجتمع الجزائري هو وجود عدد كبير من السكان في فئات عمرية شابة مما يؤدي إلى وجود طلب كبير على السكن ، العمل ، التمدن ...

- كما أن تغير نمط العائلة الجزائرية انقسام العائلات الكبيرة و الاتجاه نحو الأسر النووية ساهم هو الآخر بتزايد الطلب على السكن و على مستوى آخر أنتج مظهرها جديدا تمثل في تقسيم المساكن الفردية الذي برز من خلال كثرة الأبواب في المسكن الواحد.

- وجود هذه العوامل وتداخلها يؤثر بشكل كبير على تخطيط المدينة و الذي يؤدي إلى إنحاز مجالات حضرية دون التخطيط المسبق لها مما ينتج مجالا حضريا غير متناسق و لا يلبي حاجيات السكان في أغلب الأحيان .
- حيث يؤثر على عدم خضوع المدينة للتهيئة العمرانية مما يؤدي بها إلى النمو و التطور حسب مطالب السكان في مدينة مستغانم نجد ظهور المشاريع السكنية في البداية في مناطق بعيدة عن المدينة نسبيا ثم تليها بعد ذلك مرحلة إنحاز المرافق الضرورية مما يجعل هذه المشاريع في عزلة عن المدينة تغيب عنها الحركية والحيوية الحضرية.
- يبرز المجال الحضري بالمدينة الجزائرية (مدينة مستغانم) تداخل الأنسجة الحضرية فيما بينها و تناقضها في أغلب الأحيان حيث نجد اجتماع المساكن الراقية مع السكنات الفوضوية في نفس الحي مع البناء العمودي مما يعطي مظهرا متناقضا.
- يؤدي الاستغلال العشوائي للمجال الحضري في المدينة إلى ظهور الندرة في العقار داخل المدينة مما يؤدي إلى دفع السكان إلى التجمعات الثانوية المحيطة بالمدينة.
- يعتبر السكن العشوائي نمط عمراني نجم أساسا عن الهجرة الريفية الكبيرة نحو المدن بالإضافة إلى أزمة السكن و غلاء المساكن.
- يؤثر الموقع الجغرافي للمدينة في جذب السكان إليها لغرض الاستثمار و الذي يساعد على تنشيط المدينة أو العمل في مجالات مختلفة داخل المدينة.
- يعتبر عجز القطاع العمومي عن توفير السكن في الجزائر بالإضافة سببا في ظهور نسيج حضري مفاجئ غير مدروس لم يندمج مع باقي الأنسجة الحضرية .
- تتميز هذه الأنسجة بالحجم السكاني الكبير (التمرکز السكاني في الأحياء الشعبية . الأحياء الفوضوية...)
- كما تتميز هذه الأنسجة بمورفولوجية خاصة تتميز بالتصاق المباني فيما بينها و عدم انتظام نظام الشوارع حيث نجدها في أغلب الأحيان ضيقة و ملتوية و مقطوعة.
- تساهم خطة المدينة في حل مشكلة السكن من خلال إنحاز مشاريع سكنية . و نظرا لكثرة الطلب على السكن فإن الحل الوحيد يكمن في البناء العمودي الذي يوفر أكبر قدر ممكن من السكنات في أقل مساحة ممكنة .

- تحدد مساحة السكنات المبنية و مكونات السكن من طرف سلطات المدينة حيث تم تحديد عدد الغرف ب 3 غرف و بمساحة كلية لا تتعدى 90م².

تقوم السلطات بالتحرك للحد من انتشار السكن العشوائي و ذلك بهدم السكنات الجديدة و بتخصيص في كل دفعة للسكن الاجتماعي حصة لأصحاب هذه السكنات . كما اتبعت مؤثرا سياسة تهدف إلى تمليك أصحاب السكنات اللائقة .

ثانيا: عرض نتائج الملاحظة :

نتاجا لعملية الملاحظة الدورية التي قام بها الباحث و التي كانت على مستوى أحياء مدينة مستغانم بالإضافة إلى التجمعات الثانوية المحيطة بها . توصلنا إلى ما يلي :

- لاحظنا كذلك نقص في عمليات التهيئة العمرانية مثل تعبيد الطرقات . تنظيم قنوات الصرف الصحي حيث جعلت هذه التجمعات تعاني من مشكلات مختلفة خاصة في فصل الشتاء مثل الطرق المقطوعة انتشار الأوحال .

- كما أن وظيفة هذه التجمعات هي السكن دون أي نشاط أي أنها لا تساهم في تنشيط المدينة لغياب الحركة الاقتصادية بها سوى بعض محلات المواد الغذائية و المكتبية و المقاهي.

لا حظنا أن حوالي 90% من الإطار المبني هو عبارة عن سكنات فردية تختلف فيما بينها من حيث المظهر الخارجي لكنها تجتمع في أغلبها من حيث بساطة التصميم و انتشار البناءات غير المكتملة.

- لاحظنا نقص المرافق الخدمانية و المؤسسات التعليمية و التي إن وجدت تقتصر على التعليم الابتدائي و المتوسط بالإضافة إلى غياب أماكن للترفيه و المساحات الخضراء.

- كما لاحظنا اشتراك هذه التجمعات في ميزة تتمثل في انتشار بؤر للسكن العشوائي التابع لها سواء كانت بداخلها أو حولها حيث شكلت ملجأ لظهور و انتشار هذه السكنات مثل الحي الفوضوي بعين الطريق و الحي الفوضوي بقاوة و الأخر بفرماتو . و الحي الفوضوي دوار بير النسا التابع للحاسي.

2- و فيما يخص الأحياء السكنية التي تقع في التوسعات الحضرية الجديدة للمدينة فقد سجلنا جملة من الملاحظات تتمثل في :

- لاحظنا أن معظم الأحياء السكنية الجديدة تعبر عن نمط عمراني واحد يتمثل في البناء العمودي و هي أحياء سكنية جديدة أنجزت خلال العشرية الأخيرة .
 - لاحظنا وجود نوعين من السكن الجماعي و هو السكن الاجتماعي الذي خصص الشطر الأول منه لطالبي السكن ، أما الشطر الثاني فقد خصص لسكان حي النخلة الذي تم تقديمه . بالإضافة إلى الأحياء التساهمية .
 - و خلال تجولنا في حي الهضاب تمكنا دون الاستفسار من التفريق بين الأحياء التساهمية و تلك المخصصة للسكن الاجتماعي و ذلك من خلال نوعية انهاء العمارات أي أن العمارات المخصصة للسكن التساهمي تم إنائها بشكل أفضل من الأخرى.
 - و رغم تشابه التصاميم الهندسية للعمارات إلا أنها تختلف من حيث ترك مجال للمساحات الخضراء و أماكن للعب الأطفال و أماكن لركن السيارات داخل الأحياء التساهمية على عكس الأحياء الأخرى لا حظنا أن الطابق الأرضي في السكن الاجتماعي مخصص للسكن أما بالنسبة للسكن التساهمي فقد تم تخصيصه للمحلات التجارية و التي مازال معظمها مغلقا باستثناء القليل التي فتحت من أجل بيع المواد الغذائية و بعض الأنشطة التجارية الخفيفة . و قد تم تحويل عدد كبير منها إلى سكنات .
 - كما لاحظنا اتجاه أغلب السكان إلى غلق الشرفات إما بواسطة القضبان الحديدية أو بواسطة الألمنيوم أو الباش و في بعض الأحيان تم بنائها لاستفادة من مساحتها في توسيع المسكن.
 - لا حظنا اتجاه بعض السكان إلى الاعتداء على الدالات المحاذية لهم لتوسيع الشرفات .
 - لاحظنا أيضا غياب الحركية و النشاط خلال النهار داخل هذه الأحياء و عدم مشاركتها في تنشيط المدينة .
- عرض نتائج الاستمارة بالمقابلة:**

- الانتقال إلى أحياء سكنية جديدة بنمط عمراني جديد وفر لهؤلاء السكان مكان لائق للإقامة جعلهم يرضون بقامتهم في هذه الأحياء الجديدة و حتى بالنسبة لسكان الأحياء العشوائية حيث وفرت لهم الاقتراب من المرافق و المؤسسات الضرورية من مدارس و مراكز صحية
- نستنتج توفر النقل و المواصلات بنسبة كبيرة جعلت السكان لا يعانون من مشكل في المواصلات
- استخلص من خلال ما تقدم أن أغلبية الأحياء السكنية لا تساهم في تنشيط المدينة و لأن وظيفتها تتمثل في توفير مكان للإقامة في إطار غياب أوجه النشاط التجاري و غياب المؤسسات و المرافق التي تجلب إليها سكان المدينة.

- إن انتشار الضوضاء و الضجيج في الأماكن المزدحمة جعل أغلبية المبحوثين يتجهون إلى تفضيل الهدوء و بالتالي عدم انتشار أوجه النشاط التجاري العشوائي الذي يؤدي إلى إحداث الفوضى و الصحيح و انتشار الأوساخ مثل حي المذابح.
- و في نفس الوقت يفضلون أن يكون حيهم سكان حيوي يساهم في مختلف المؤسسات الخدمائية.
- أغلبية الأحياء التي تمت دراستها تتوفر على المرافق الضرورية مثل الكهرباء و الغاز و المياه الصالحة للشرب و قنوات الصرف الصحي (ما عدا الأحياء العشوائية) .
- أغلبية المبحوثين لجئوا إلى إجراء تعديلات على مساكنهم لكي تصبح أكثر ملائمة للسكن و تتمثل هذه التعديلات في تبليط الأرضيات تعديل المقود، و إضافة مطبخ فرد، بندقية بما يتوافق مع حجم الأسرة.
- أغلبية المبحوثين في الأحياء العشوائية لديهم نية الاستقرار الدائم بما ذلك راجع إلى ما وفرته هذه الأحياء لسكانها من خلال موقعها القريب من مركز المدينة و خاصة أنها وفرت لهم مكان السكن خاصة في ظل أزمة السكن و عدم قدرة أغليبيتهم على شراء مسكن لائق.
- لا يوفر المسكن العشوائي الساكن مكان لائق للإقامة لأنه لا يوار شروط الراحة و الحياة الكريمة الفرد كما أن اجتماع هذه المساكن أنتج صورة مشوهة للمظهر العام للمنطقة التي تنه فيها هذه المساكن، ورغم ذلك فإن تفضيل المصلحة الفردية على الجماعية و هي المحافظة على المظهر العام للمدينة.
- أغلبية المبحوثين تربطهم علاقات جيرة حديثة مع جيرانهم وهم يمثلون سكان الأحياء السكنية الجديدة الذين التقروا من جديد إلى هذه السكنات بالإضافة إلى المحولين الذين تم ترحيلهم مع جيرانهم إلى مكات جديدة و الذين تربطهم علاقات جهرة قديمة، بالإضافة إلى الذين متروا إلى المدينة رفقة أقاربهم و الذين تربطهم معهم علاقات عائلية .
- أغلبية المبحوثين تربطهم علاقات تفاهم مع جيرانهم و هي تعبر عن تحفظهم في إقامة علاقات مع الآخرين تجليا لوقوع المشاكل و التزاغات و حفاظا على خصوصية الأسرة.
- المتسبب الأول في حدوث التزاغات بين المكان هو شعار الأطفال و شيار النداء و بنسبة أقل علم التفاهم على الطاقة العمارة أو الحي .

- وجود رغبة لدى السلبية المتحولين في توطيد علاقاتهم مع الآخرين في بر من الحمل و الاحترام المتبادل و في إطار ما بحث عليه الدين الإسلامي الحنيف .

• النتائج العامة :

من خلال ما تقدم عرضه في الإطار النظري و الذي تضمن التراث النظرية السوسولوجي حول المدينة و النمو السكاني ، إضافة إلى الدراسة الميدانية التي قام بها الباحث حول موضوع الدراسة ، تمكنا من التوصل إلى جملة من النتائج التالية :

• يؤدي الضغط السكاني إلى تغير مورفولوجية المدينة

يشكل تزايد عدد السكان و تمركزهم في منطقة معينة ضغطا كبيرا على تلك المنطقة خاصة من حيث توفير السكن المناسب و المرافق العمومية بالعدد الكافي . خاصة مع طبيعة المجتمع الجزائري الذي يتميز بوجود نسبة كبيرة من السكان في مراحل عمرية فتية (مرحلة التمدرس العمل ، تكوين الأسرة) لذلك فإنه مع الطلب المتزايد على السكن يؤدي إلى استغلال جميع الفضاءات الحضرية المتوفرة داخل المدينة مما أنتج نسيجا حصريا عبر متناسق اجتمعت فيه مختلف أنماط البناء كما يؤدي التمرکز السكاني إلى الضغط على المرافق العمومية المتوفرة و الطلب على المزيد مما يؤدي إلى اختلال في توزيع مرافق الخدمات و بالتالي اختلال في الوظائف التي تؤديها. كما أدى ذلك إلى توسع المدينة بشكل عشوائي و إيجاد فضاءات حضرية جديدة يتم تفرغ فيها الضغط السكاني ، في التوسعات لم يتم فيها التخطيط المحكم لمتطلبات السكان حيث الجزت أحياء سكنية جديدة بشكل لا يتيح المجال لإنجاز المرافق الضرورية من مدارس و مراكز صحية إذ تعبر هذه المناطق عن مكان لإقامة دون أي وظيفة أخرى و ذلك ما يفسر خلو هذه المناطق من الحركة خاصة خلال النهار حي تعرض هذه الظروف على السكان التنقل اليومي إلى مناطق توفر لهم هذه المرفق.

بالإضافة إلى أن مظهرها الخارجي لا يعبر عن خاصية مميزة المدينة ، فكل التصاميم جوفاء أغلب الأحيان و تختلف من حيث ألوان الطلاء إن تصميم العمارة ليس ما يشوه و متشابهة في مورفولوجية المدينة لكن نوعية البناء في حد ذاته هي التي تنعكس سلبا على المظهر العام المدينة ترسم صورة بائسة .

و فيما يخص نوعية السكنات المنجزة فإنها في الأغلب لا تحدم حاجيات الأسرة الجزائرية و هي تشجع الاتجاه نحو الأسر التورية و ذلك لصغر مساحتها و عدم توفيرها الراحة و الحرية للأسرة في القيام بنشاطاتها اليومية و في ظل عجز هذه المساكن عن تأدية أداء الوظيفة المنوط بها يتجه ساكنيها إلى تعديلها بما يلبي حاجياتهم فتجد من يذب إلى بناء الشرفة و

استيلاء البعض على المسرات البناء فناء إضافي كل ذلك في ظل غياب سياسة ردع مما يؤدي إلى التأثير سلبا على المجال السكني و تشويه المظهر العام للحي .

● تؤثر الهجرة الريفية في تغير مورفولوجية المدينة

أن نزوح الأسرة من الريف إلى المدينة غالبا ما يكون سببه وجود عوامل طرد في المنطقة الأصلية تدفع بالأسرة لمغادرتها متجهة نحو مكان آخر (المدينة)، تتوفر فيه مجموعة من العوامل التي تجنبها والتي تتمثل أساسا في توفر المرافق الضرورية من فرص التعليم والعمل والحراك الاجتماعي بصفة عامة، غير أن هذا الحراك الاجتماعي لا يصاحبه بالضرورة تحسن في وضعية الأسرة النازحة، بل غالبا ما تواجه عدة صعوبات في الوسط الحضري، وهذه الصعوبات متعلقة لانا بإيجاد المسكن اللائق وفي الموقع المطلب داخل المدينة و في ظل عدم قدرة أصلية هؤلاء المهاجرين على شراء مسكن لائق فانهم يتجهون إلى التمرکز على هامش المدينة عن طريق وضع اليد على أراض زراعية يتم بناء عليها مساكن عشوائية و قد أثبتت الدراسة أن أغلبية سكان المناطق العشوائية هم من أصول ريفية و قد عرفت التوعية من المساكن تزايد كبير في اعدادها الخاصة خلال سنوات التسعينات التي توافد أعداد كبيرة من الأفراد وتمركزها بالأحياء العشوائية التي إتخذت من التجمعات الثانوية مقرا لها.

و قد عرفت السنوات الأخيرة خاصة مع غلاء الأسعار تنامي فكرة اعتبار المسكن العشوائي كمرحلة أولية للحصول على مسكن لائق و ذلك ما زاد في نمو هذه الأحياء والتي تتميز بحجم سكاني كبير برز من خلال شدة الاكتظاظ داخل المسكن الواحد.

كما أصبحت تحتل مواقع إستراتيجية خاصة حي الحشم و الذي أصبح يتوسط العديد من المشاريع المشرية الجديدة منها القطب الجامعي و المدينة الرياضية ... : لذلك فإن هذه الأحياء شكلت مظهرا عراقيا مشوها . و برزت اثر دار الجزء السليبي المدينة.

بالإضافة إلى أن الفرد المهاجر الذي يتمركز بالمدينة و الذي يأتي محملة بالثقة المحلية التي ينتمي إليها و التي تنعكس على استغلاله للمجال المحيط به. لذلك نجد انتشار مظاهر التريف من خلال نمط تعمير المسكن و أيضا من خلال مزاولته للأنشطة الزراعية مثل تربية المواشي في مركز المدينة و مع تكرار هذه المظاهر أدت إلى اختلال في وظيفة الأحياء و انتجت مظهرا مشوها.

● تساهم الخلفية الثقافية و الاجتماعية للسكان في تغير مورفولوجية المدينة

إن أكثر ما يعبر عن الخلفية الثقافية و الطبيعة الاجتماعية السكان هو النمط العراقي لذلك فإن كل مدينة ترسم على ملامحها معالم هذين المتغيرين فطالما كان سمة مدينة مستغانم هو النمط العمراني المتمثل في الحارة . حيث يجتمع عند من العائلات في مسكن واحد تمثل روابط الجيزة الوثيقة و الحوش محور الحياة الاجتماعية اليومية ، وقد العكس الجانب الاجتماعي المتمثل في تغير وسط العائلة الكبيرة والاتجاه نحو الأسر النووية و الذي ساهم بشكل كبير في الحد من تواجد هذا النمط العمراني و الذي تم تعريضه بالسكان الفردية . وبالنسبة للحرف في وسط المدينة - ثم تعويضها بالمباني العالية و الفنادق مما علمي نمط عمراني عريق.

خلاصة :

- من خلال تحليلنا لاستمارة البحث الميداني نستنتج ما يلي :
- أغلبية السكان القاطنين بمنطقة الدراسة من الفئة المستأجرة .
 - تنوع اجتماعي داخل أحياء منطقة الدراسة وذلك راجع إلى ارتفاع نسبة الفئة المستأجرة حيث أغلبها ذات مستوى جامعي وذات دخل متوسط .
 - أغلبية السكان القاطنين داخل منطقة الدراسة أكدوا على ضرورة التواصل بين السكان في الحي الواحد وكانت النتائج جيدة في جميع أحياء منطقة الدراسة .
 - علاقة السكان بين الأحياء السكنية المتجاورة جيدة في بعض أحياء منطقة الدراسة ومنتذبذة في الأحياء ذات التخطيط المغلق والمسورة .

الخاتمة العامة

من خلال تناولنا لموضوع السكن واختيارنا لمدينة مستغانم حالة للدراسة إشكالية سسيولوجيا الملكية المشتركة في حي 1100 مسكن عدل بالقطب الحضري الحشم ، وفي ظل الانعكاسات السلبية لظاهرة عدم التمازج الاجتماعي. على المدن والبلدان التحرك في الوقت الراهن بغية الحد من ظاهرة الفصل المكاني كما هو الحال في بلادنا التي تعتمد على سياسة سكنية قد تزيد من حدة الفوارق الاجتماعية بين الأحياء السكنية على جميع المستويات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية. بحيث تتمثل مخاطر عدم معالجة هذه الظاهرة في نشوء أحياء غنية للطبقة البرجوازية وأحياء فقيرة للطبقة المحرومة، وإنشاء لنا مدينة مفككة عمرانيا واجتماعيا ، وفي ظل هذا نلمس صحة الفرضية الأولى " تشييد مختلف صيغ السكن في أحياء مدججة تحترم مبدأ التمازج الاجتماعي ب " التي تهدف إلى تقليص الفوارق الاجتماعية بين الحيوان، كما نلمس صحة الفرضية الثانية "علاقة الفرد في فهم الملكية المشتركة ودوره فيها يؤدي مجاليا إلى التغيير في المرفولوجية العمرانية"، في تأثير التخطيط المغلق لحي 1100 مسكن والفصل المكاني بين الأحياء السكنية بحي الوئام و سكنات الفردية المجاورة لها (على العلاقة مع سكان الأحياء المجاورة ونقص التفاعل بين السكان، كما أن نقص المساحات المشتركة بين الأحياء) (ساحة عمومية، حديقة، ساحة لعب،...) أدى إلى إنعدام الممارسات الثقافية بين السكان. وقد أظهرت نتائج الدراسة إلى أن الفصل المكاني من خلال صيغ السكن المعتمدة من طرف الحكومة (بالاعتماد على معيار الدخل الشهري)، والسكنات الوظيفية المغلقة بسور (سكنات خاصة بالعمومي الإيجاري، سكنات خاصة بقطاع الأمن، سكنات خاصة بأساتذة الجامعة...)، وعملية إسكان كل فئة بحي خاص بها منفصل عن الحي المجاور أدى إلى توليد إنقسامات إجتماعية داخل المجتمع وزيادة الفوارق الاجتماعية بين الأحياء وزيادة الطبقة بين الفقراء ومتوسطي الدخل " موظفين " وكذا نقص التفاعل الاجتماعي وبالتالي توتر العلاقات الاجتماعية بين سكان هذه الأحياء و انعدام الممارسات الثقافية بين الجماعات الاجتماعية.

وللحد من إشكالية الملكية المشتركة وبالاعتماد على الفرضيات المقترحة نقترح بعض التوصيات:

- 1- تحسين البيئة السكنية وتشجيع العلاقات والتفاعلات الاجتماعية بين الجماعات الاجتماعية وذلك من خلال :
 - تخطيط الحدائق والمساحات الخضراء بين الأحياء بحيث تساعد على إعطاء الراحة النفسية وتكون مركزاً للتجمعات المشتركة بين الأحياء المتجاورة بحيث يكون تفاعل اجتماعي بين جميع فئات المجتمع.
 - برمجة مساحات لعب للأطفال مع احترام متطلبات الموقع الخاصة بهذه المساحات .
 - تشجيع الممارسات الثقافية بين الأحياء من خلال برمجة نوادي متخصصة.
- 2- القيام بجملة تحسيسية حول إشكالية التمازج الاجتماعي . وفي الأخير نتمنى أن يكون الموضوع الذي طرحناه بداية لبحوث أخرى أشمل وأفضل لإثراء هذا الموضوع المهم للنشأة مدن أكثر تماسكاً .

المصادر باللغة العربية

المذكرات:

- فايد البشير، السكن الاجتماعي في المناطق الجافة وشبه جافة "دراسة تقييمية ونقدية" حلة بوسعادة، ماجستير، جامعة المسيلة، معهد التسيير التقنيات الحضرية، 2009
 - فؤاد محمد معريش، السكن الاجتماعي الايجاري بين القانون والتطبيق، ماجستير أكاديمي، جامعة محمد بوضياف المسيلة، معهد التسيير التقنيات الحضرية، 2016
 - لمياء فالح، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الانتاج السكني، ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2006.
- مواقع الأنترنت:

- <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=44> - https://en.wikipedia.org/wiki/Gated_community

المراجع باللغة الفرنسية:

- - Frédéric Gilli, « Et si on essayait VRAIMENT la mixité ? », Métropolitiques, 26 janvier 2017. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Et-si-on-essayait-VRAIMENT-la.html>.
- Harris Selod La mixité sociale et économique,
URL:<https://www.google.dz/search?q=La+mixit%C3%A9+sociale+et+%C3%A9conomique+Harris+Selod+Charg%C3%A9+de+recherches+INRA+et+chercheur+au+CREST&oq=La+mixit%C3%A9+sociale+et+%C3%A9conomique+Harris+Selod+Charg%C3%A9+de+recherches+INRA+et+chercheur+au+CREST&aqs=chrome..69i57.7137j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8> , consulté le 02/03/2017.

- الهيئات الادارية المختصة :

- مديرية السكن لولاية مستغانم.
- مديرية التعمير لولاية مستغانم
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية مستغانم
- ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية مستغانم
- بلدية صيادة .

الملاحق

ملاحظة:

المعلومات على الاستمارة الغرض منها البحث العلمي فقط لذي نرجو منكم ملئ الاستمارة بمعلومات دقيقة وحقيقية وذلك بوضع علامة (X) على الاجابة الصحيحة.

وهي أمانة وذلك للثراء البحث يجاد حلول في المستقبل نستفيد منها نحن وأنتم بدرجة أكبر ولكم جزيل الشكر .

معلومات عامة:

- _____ الجنس: ذكر أنثى
- _____ المستوى التعليمي: ثانوي ثانوي ثانوي ثانوي
- _____ الوظيفة:
- _____ الدخل الشهري: لا جد ف ف ف ف
- _____ عدد أفراد الأسرة فرد
- مكان الإقامة الاصيلي المدينة الضواحي خارج المدينة خارج خارج
- الولاية مدة الإقامة بالحيسنة

معلومات خاصة بالمسكن

- مسكنك الحالي: مستأجر مستفيد ملك أخرى
- حالة المسكن: جيدة حسنة متوسطة رديئة
- عدد الغرفغرفة

الجانب العمارني:

- هل تحس بالراحة في الحي: نعم لا
- هل تصميم حي يساعدك على الالتقاء مع الجيران: نعم لا
- هل أنت ارض بالسكن في المسكن الذي تعيش فيه نعم لا

- لماذا.....

- هل أنت ارض بالسكن في الحي الذي تعيش فيه نعم لا

لماذا.....

 ...

- هل الحي تتوفر فيه جميع التجهيزات الضرورية نعم لا

إذا كان لا ماهي التجهيزات التي تراها تنقص الحي.....

- هل تحس بانتمائك للحي نعم لا

لماذا.....

- الجانب الاجتماعي هل تتواصل مع جيرانك نعم لا

لماذا.....

- هل تواجه مشاكل بالحي نعم لا

إذا كان نعم ماهي المشاكل التي تواجهك

- هل تنتشر في الحي الآفات الاجتماعية نعم لا

إذا كان نعم ماهي الاسباب المساعدة في انتشارها تصميم الحي الحالة الاجتماعية جميع السكان من

الطبقة الواحدة أسباب أخرى كيف هي علاقتك بسكان الحي المجاور جيدة حسنة سيئة لا توجد علاقة

لماذا.....

.....

..

- هل تواجهك صعوبة في التعامل مع سكان الحي المجاور نعم لا

- إذا أعطيت اللختيار في تغيير الحي هل توافق نعم لا

لماذا.....

.....

..

- إذا كان نعم أي حي في مدينة مستغانم تختاره

.....

لماذا.....

.....

.....