

واقع استغلال الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية The reality of the exploitation of common property in collective residential neighborhoods

بطيب هنادي¹ ، لبل أمل²

¹ محبر التغير الاجتماعي والعلاقات العامة، جامعة محمد خيضر – بسكرة (الجزائر)، hanadi.bettayeb@univ-biskra.dz

² محبر التغير الاجتماعي والعلاقات العامة، جامعة محمد خيضر – بسكرة (الجزائر)، Amel.lebbal@univ-biskra.dz

تاريخ الاستقبال: 2025/03/25؛ تاريخ القبول: 2025/10/08؛ تاريخ النشر: 2026/01/10

ملخص: تهدف هذه الورقة البحثية إلى دراسة واقع استغلال الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية، وذلك من خلال إجراء دراسة وصفية لمجموعة من الأحياء السكنية الجماعية في مدينة بسكرة، بحيث يتناول البحث أهم مظاهر التملك والإستحواذ والاعتداء العمدي الممارس من طرف السكان على الفضاءات المشتركة، كما يسلط الضوء على مظاهر الإهمال واللامبالاة التي تطال على الأملاك المشتركة من قبل القاطنين أنفسهم على مستوى العقار المشترك بحيث يقتصر إهتمامهم ومبالاقتهم فقط على ممتلكاتهم الخاصة داخل مساكنهم الفردية، مما انعكس ذلك بالسلب على المظهر الجمالي للعمارات وتناسقها وأدى إلى تشويه النسيج العمراني للأحياء السكنية الجماعية ما أثر على جماليتها داخل المدينة وأضعف جودة الحياة على مستواها إضافة إلى تزايد المشكلات الحضرية المرتبطة بإدارة هذه الفضاءات وهو ما يستدعي البحث عن حلول مستدامة لتحسين بيئة السكن الجماعي وتعزيز الوعي بأهمية الملكية المشتركة.

الكلمات المفتاحية: أملاك مشتركة؛ أحياء سكنية جماعية؛ مدينة؛ عقار مشترك؛ مسكن فردي.

Abstract: This research paper aims to study the reality of the exploitation of shared property in collective residential neighborhoods, through conducting a descriptive study of a group of collective residential neighborhoods in the city of Biskra. The research addresses the most important aspects of ownership, acquisition, and deliberate aggression practiced by residents on shared spaces. It also highlights the manifestations of neglect and indifference that affect shared property by the residents themselves at the level of the shared property, as their interest and indifference are limited only to their private property within their individual homes. This has negatively affected the aesthetic appearance and harmony of the buildings and led to the distortion of the urban fabric of collective residential neighborhoods, which affected their aesthetics within the city and weakened the quality of life at the level, in addition to the increase in urban problems related to the management of these spaces, which calls for the search for sustainable solutions to improve the collective housing environment and enhance awareness of the importance of shared ownership.

Keywords: shared property; collective residential neighborhoods; city; shared property; individual dwelling

I- مقدمة:

يعتبر نمط السكن الجماعي ميزة من مميزات الظاهرة الحضرية، وذلك لما يوفره هذا النمط من البناء من مزايا على غرار المساحة وقلة التكلفة وكذلك سرعة الإنجاز ما جعل معظم دول العالم تتبناه في مخططاتها العمرانية وسياساتها السكنية، حيث يرجع ظهور نمط السكن العمودي في الجزائر إلى عدة عوامل متداخلة كارتفاع معدلات النمو السكاني خاصة في المدن والذي بدوره أدى إلى زيادة معدلات الهجرة خصوصا في فترة الاستعمار، كل هذه العوامل أدت إلى خلق أزمة في قطاع السكن وبالمقابل ساهمت أيضا في ظهور فكرة الأحياء السكنية الجماعية" (الرزقي، 2019، ص106)، وقد عمل نمط السكن الجماعي على حل أزمة السكن التي وقعت فيها الدولة الجزائرية ولكنه عرف العديد من المشاكل ككثرة الخلافات بين الساكنة خاصة الخلافات المرتبطة بالأحكام المشتركة، والتي أصدر فيها المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي رقم 14-99 سنة 2014 والذي يحدد النموذج الرئيسي لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث يتم بموجبه تقسيم ملكية العمارة إلى أجزاء خاصة داخل المسكن يكون التصرف فيها بحرية وإستقلالية، وأملاك مشتركة معدة للإستعمال الجماعي بين جميع الشاغلين للعمارة وكذلك سكان الحي ككل، فلا يجوز التعدي أو الإستلاء أو الإنتفاع الشخصي بهذه الأجزاء بل هي حق مشترك بين كافة سكان العمارة والحي السكني الجماعي، إضافة إلى ذلك بيّن المرسوم أهم الواجبات المترتبة على سكان الأحياء السكنية الجماعية إزاء إستغلال الأملاك المشتركة على غرار إستدامتها والحفاظة عليها وكذلك المشاركة في صيانتها بصفة دورية.

إن الوضعية الحالية للأملاك المشتركة تشهد تدهور وتهاك كبير في أغلب الأحياء السكنية الجماعية سواء تلك الأملاك المتواجدة في الفضاءات الداخلية للعمارة أو المتواجدة في الفضاءات الخارجية على مستوى الحي، فبعد إستلام المواطن للمسكن ضمن المبنى الجماعي يمضي على بنود نظام الملكية العقارية المشتركة، ولكن نجد أنه بعد مدة وجيزة لا يتقيد بها ويقوم بالعديد من الممارسات التي تتنافى مع مبادئ نظام الأجزاء المشتركة فيحدث تغييرات وتعديلات وإضافات على مستوى هذه الأجزاء ويصل به الأمر إلى حيازة الأملاك المشتركة لصالحه الخاص دون مشورة الجيران، كما تشهد الفضاءات المشتركة أيضا نوع من الإهمال واللامبالاة من طرف السكان بحيث تتبلور جل إهتماماتهم في تفاصيل الفضاءات الخاصة بينما تبقى الفضاءات المشتركة عرضة للإهمال واللامبالاة وهو ما أثبتته إحصائيات وزارة السكن وال عمران سنة 1993 حيث سجلت نسبة 75 % من السكنات الاجتماعية الموزعة آنذاك تم إجراء تعديلات عليها من طرف المستفيدين منها في السنة الأولى من إسكانهم فيها، إضافة إلى ذلك تسجيل تهاك وتشوه على مستوى الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية (يوحسون و بوزيد، 2015، ص116)، وكل هذه الوقائع والبيانات المقدمة دفعت بنا إلى التقصي والبحث المعمق حول موضوع واقع إستغلال الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية إنطلاقا من التساؤل العام للدراسة والموجز في:

➤ ما هو واقع إستغلال الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية؟

وتندرج ضمن هذا التساؤل تساؤلات فرعية مفادها:

❖ هل يتعامل ساكنة الأحياء السكنية الجماعية مع الأملاك المشتركة بالإستحواذ والتعدي وإستغلالها بصفة شخصية؟

❖ هل يتعامل ساكنة الأحياء السكنية الجماعية مع الأملاك المشتركة باللامبالاة والإهمال؟

وللإجابة على هذه التساؤلات وجب تحديد الأهداف التالية:

✓ وصف ودراسة واقع إستغلال الأملاك المشتركة من طرف السكان في الأحياء السكنية الجماعية.

✓ الوقوف على أهم المظاهر التي تثبت تعدي وإستحواذ الساكنة على الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية.

✓ الوقوف على أهم المظاهر التي تثبت إهمال الساكنة للأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية.

II. الإطار النظري للدراسة:

1. المفاهيم الأساسية للدراسة:

1.1 الأملاك المشتركة:

عرفها المشرع الجزائري بأنها: "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" (قاسمي و سليمان، 2023، ص77). ويمكن تعريف نظام الأملاك المشتركة أيضا على أنه إتفاق يعمل على إرساء قوانين وقواعد التعايش المشترك مع الآخرين داخل البناية السكنية الجماعية، يؤسس من طرف مالك العمارة والذي بدوره يقسم الأملاك المشتركة إلى حصص ويقوم ببيعها لتكوين ملكية مشتركة، وإما من طرف المؤسسين للشركة التي تبني العمارة بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها، وإما من قبل الجمعية العامة للمجموعة بأغلبية أعضائها (فريدة، 2014، ص215).

وعليه نستطيع تعريف الأملاك المشتركة على أنها مجموعة المعدات والتجهيزات والوسائل والمساحات والفضاءات التي صممت من أجل الاستغلال الجماعي والمشارك بين جميع سكان العمارة وسكان الحي، والتي يقوم مالك العمارة بتحديددها ووضع حدود إستغلالها في حدود ما يسمح به نظام الملكية العقارية المشتركة.

2.1 المسكن:

هو اسم مشتق من الفعل "سكن" بمعنى الهدوء والطمأنينة، أو هو المكان الذي يتخذ الإنسان مأوى له يشعر فيه بالخصوصية الفردية ويظهر فيه بشخصيته الحقيقية وهو حلقة الوصل بين الإنسان والمجتمع الذي ينتمي إليه (دينا فكري، 2015، ص82). المسكن هو المنزل الذي تسيطر عليه العلاقات الإنسانية في إطار التكافل والتكامل من أجل تماسك الأسرة وإبراز كل فرد فيه لذاته وكيانه الشخصي.

كما تم تعريف المسكن من طرف "بيار جورج" على أنه المكان الأساسي للإرتباط بين الفرد وأسرته والوسط الاجتماعي والصلة اليومية في الإطار التاريخي والجماعي والوظيفي، ما يجعل المسكن يعبر عن نموذج إنساني مكرس للخصوصية أو المكانة والتمايز (هداجي و بوزيد، 2022، ص106).

ومن خلال التعريفات المقدمة نستطيع تعريف المسكن بأنه الحيز المجالي المادي المكون أساسا من الأرضية والجدران والأسقف والذي يتخذ الإنسان مكانا للاستقرار به وممارسة نشاطاته اليومية بكل حرية.

3.1 الأحياء السكنية الجماعية:

هي عبارة عن تجمع سكاني يضم العديد من السكنات المترابطة مع بعضها البعض تتميز بخصائص متجانسة كما تضم وحدة الجيرة والهيئات الثقافية والخدمات اليومية كالحدايق والملاعب والمدارس ومحلات الشراء... الخ. (العيد و إشبودن، 2021، ص481). وعليه فإن الأحياء السكنية الجماعية هي مجموعة السكنات العمودية (العمارات) المتجاورة والمتقابلة والتي تربط بينها شبكات الطرقات والممرات التي تسهل على الساكنة الوصول إلى مساكنهم الخاصة.

2. تطور الحظيرة السكنية في الجزائر:

بعد الإستقلال لم يكن لقطاع السكن في الجزائر أهمية على غرار القطاعات الأخرى كالزراعة والتعليم وذلك لاعتقاد السلطات الجزائرية بأن الحضيرة السكنية التي خلفها الاستعمار الفرنسي تلبى الحاجة السكنية لكافة الجزائريين ولكن ثبت العكس، فقد كان قطاع السكن عاجزا بقيمة 75000 وحدة سكنية في المدن ما جعل الدولة تتبنى مخططات من أجل النهوض بالقطاع السكني إنطلاقا من

المخطط الثلاثي سنة 1967-1969 والذي اهتم بإنجاز 38000 وحدة سكنية في شكل كراء متوسط أو هياكل السكنات وإنجاز مساكن لفائدة المجاهدين والشهداء، وصولاً إلى المخطط الرباعي الأول والذي سعى إلى تقديم تمويل بقيمة 1200 مليون دينار جزائري للسكن الحضري وحصة منه أيضاً للسكن الريفي ووصلت السكنات في هذه المرحلة إلى 18.000 وحدة سكنية في المدينة، وفي فترة 1974-1977 تم إقرار المخطط الرباعي الثاني حيث عرف وتيرة بطيئة في المشاريع السكنية لم تتعدى 8%، وتم إنجاز 45.000 وحدة سكنية حضرية وبصورة أكبر 75.000 وحدة سكنية في الأرياف، غير أن الدولة بعد هذه المخططات تفاقم عجزها وصولاً للمخطط الخماسي الأول والثاني، وهذا راجع إلى العوامل الاقتصادية المتمثلة في تراجع أسعار النفط وارتفاع أسعار مواد البناء ما جعل الجزائر تولي صندوق الاحتياط مهمات جديدة على غرار منح القروض للخواص من أجل البناء الذاتي وتمويل مشاريع الترقية العقارية للمدخرين فقط وغطى الصندوق ما يقارب 5% من مجموع الطلب على السكن، وفي هذه الفترة تواترت إنجازات الوحدات السكنية بـ 6.78% خلال 1980-1984 و 65% سنة 1985-1989 بين سكنات اجتماعية، ريفية، ترقية، وكانت الأولوية الكبرى للسكنات الاجتماعية من حيث الدعم المقدم من طرف الدولة، وبعد تبني النظام الرأسمالي تم إعطاء فرصة للمستثمر الاقتصادي وعلى الرغم من هذه الخطوة بقي العجز مطروح خاصة مع تزايد معدلات الهجرة الريفية والنمو الديمغرافي وتطور الرعاية الصحية وعدم قدرة المواطن على شراء المسكن ما جعل الجزائر تقوم بالافتراض من صندوق النقد الدولي من أجل تمويل قطاع السكن إلى غاية اتجاه السياسة السكنية سنة 1995 إلى التفريق بين صيغ وأنماط السكنات إلى سكنات اجتماعية تمولها الدولة وتوجه لفائدة الطبقات الهشة وسكنات ترقية ممولة بالطرق التجارية وتوالت الخطط والإسهامات والقرارات وصولاً إلى قرار تخلي الدولة عن تمويل كل الصيغ وتشجيع البناء الترقوي وذلك من أجل إعطاءه صفة إقتصادية وتحسين الظروف الاجتماعية للمواطن (مسكر، 2017، ص 93-95).

3. نمط البناء الجماعي ونظام الملكية المشتركة في الجزائر:

قبل احتلال الدولة الجزائرية من طرف المستعمر الفرنسي كان النمط المعماري السائد في البناء هو النمط العربي الإسلامي والذي يتميز بالزخارف والرسومات المعبرة عن الهوية العربية الجزائرية، إضافة إلى وجود أنماط أخرى خلفتها الحضارات القديمة كالحضارة الرومانية حيث ترك الرومان العديد من المباني المكرسة لثقافتهم وقيمهم الخاصة، ونفس الشيء بالنسبة للدولة الرستمية والفاطمية والموحدية وغيرهم وصولاً إلى الدولة العثمانية في العصر الحديث هذه الأخيرة كان لها تأثير كبير وواضح على الجانب المعماري فبناءاتها المعمارية لا تزال موجودة إلى يومنا هذا بل وأصبحت أماكن سياحية وتاريخية في الجزائر، ويرجع تشابك الأنماط المعمارية واختلافها من منطقة إلى أخرى إلى شساعة مساحة الجزائر المقدرة بـ 2381.741 كلم²، فنجد العديد من أنماط البناء خاصة في العصر الحديث دخيلة على ثقافة الدولة الجزائرية على غرار نمط السكن العمودي أو "العمارة السكنية" والتي جسدها الفرنسيون في الجزائر بغية استيطانهم وتعميرهم لأراضي الجزائريين، وفي ظل عجز الدولة بعد 1962 في كل القطاعات خاصة قطاع السكن الذي شهد ارتفاعاً في الكثافة السكانية وفي المقابل نقص في عدد السكنات قام الجزائريون باستغلال السكنات التي خلفها الاحتلال بطريقة غير منتظمة واستقروا فيها، لتتبع الجزائر نفس النمط السكاني من أجل التخفيف من حدة الازمة السكنية فقامت ببناء العديد من المشاريع في نفس الإطار على مراحل زمنية مختلفة وتم ترحيل الجزائريين إليها، ومع بداية هذا النوع من البناء شهد فوضى ونزاعات على مستوى الحياة الاجتماعية الجماعية خاصة النزاعات المرتبطة بالأموال المشتركة بحيث أن أغلب الشاغلين للمباني العمودية يفتقدون إلى ثقافة العيش المشترك ما جعلهم يواجهون صعوبة في التكيف مع هذا النمط من البناء وكذلك صعوبة التكيف مع الغير "الجيران" خاصة وقد تمت عملية الإسكان بطريقة عشوائية، ما أجبر المشرع الجزائري على صياغة مرسوم تنفيذي يحافظ على الحياة الاجتماعية الجماعية داخل المباني والأحياء السكنية الجماعية كما يحافظ على العقار المشترك من حيث جودته وعمره، وقد صدر المرسوم 14-99 سنة 2014 والذي يبين الحدود القانونية المتعلقة بنظام الملكية

المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية وهو في حقيقة الامر نظام مستمد أغلب بنوده من قانون "Système De Copropriété" الفرنسي الصادر سنة 1938م والذي يهدف إلى إبراز معالم الأجزاء المشتركة وتوضيح الحقوق والواجبات المترتبة على السكان إزاء استغلال الأملاك المشتركة على مستوى الأحياء السكنية الجماعية الفرنسية، وهنا نلاحظ ان المشرع لم يراع لخصوصية المجتمع الجزائري وهويته الإسلامية وثقافته العربية سواء في هذا النوع من البناء أو في تطبيق نظام الملكية المشتركة الذي يوضح كيفية تسيير الحياة المشتركة في اطار نخط السكن الجماعي، وبالتالي فإن قانون العمارة غالبا ما يفشل تطبيقه في الجزائر لهذا السبب ويظهر ذلك من خلال مظاهر التشوه والتهاالك التي تعاني منها اغلب أحياء المدن الجزائرية على مستوى الأملاك المشتركة.

III. الجانب التطبيقي:

1. الإجراءات المنهجية للدراسة:

1.1 منهج الدراسة:

تهدف الدراسة الحالية إلى التقصي والبحث المعمق حول واقع استغلال الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية ومن اجل ذلك تم الاعتماد على المنهج الوصفي الذي يركز على جمع البيانات والمعلومات ومن ثم تحليلها وتفسيرها بغية الوصول إلى نتائج علمية دقيقة تحقق الأهداف المرجوة من الدراسة، فالمنهج الوصفي هو منهج يهتم بذكر خصائص ومميزات الظاهرة المدروسة بصورة كمية وكيفية بغية الوصول إلى نتائج علمية توظف في الدراسات الاجتماعية (مسلوب و بوزيان، 2024، ص50).

2.1 مجالات الدراسة:

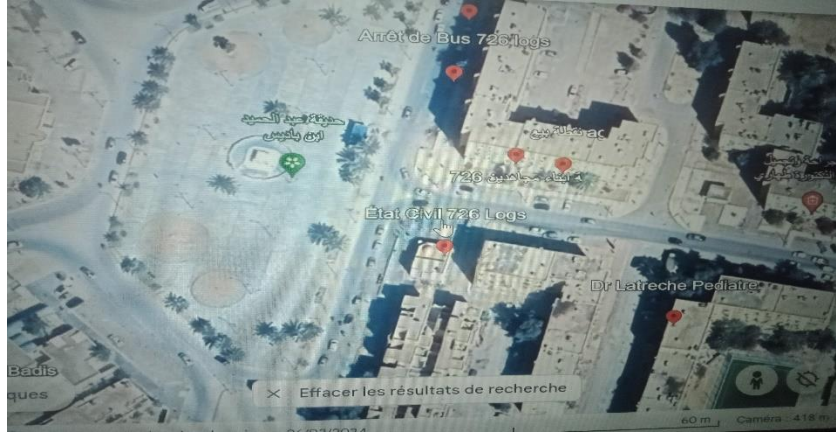
- **المجال الزمني:** تم إجراء هذه الدراسة في الفترة الممتدة ما بين 05 ماي 2024 إلى 28 جوان 2024.
- **المجال البشري:** تمثل مجتمع الدراسة في السكان الذين يسكنون بالحي الجامعي بالعالية بمدينة بسكرة، وكذلك سكان حي 726 مسكن بالمنطقة الغربية من مدينة بسكرة، حيث بلغ عددهم 150 ساكن على مستوى السكنات العمودية موزعين على الحيّين المذكورين.
- **المجال المكاني:** المجال المكاني هو المجال الذي ستجرى فيه الدراسة، والدراسة الحالية تم اجراءها على مستوى حيّين سكنيين في مدينة بسكرة وهما:
- الحي الجامعي:** يقع الحي الجامعي في مدينة بسكرة بالضبط في منطقة العالية، ويبعد عن مركز المدينة بـ 2.2 كلم²، يحده من الشمال منطقة العالية الشمالية، ومن الغرب حديقة بشير بن ناصر، ومن الجنوب جامعة محمد خيضر بسكرة ومن الشرق العالية الشرقية.



موقع الحي الجامعي العالية - بسكرة

المصدر: <https://earth.google.com>

حي 726 مسكن: يقع هذا الحي في المنطقة الغربية من مدينة بسكرة، يحده من الجهة الشمالية المركب المعدني " حمام الصالحين"، ومن الشرق حي بلعياط، ومن الجهة الغربية حي زميط، ويتوافر على العديد من المرافق الهامة في المدينة.



موق حي 726 مسكن

المصدر: <https://earth.google.com>

3.1 أدوات وأساليب جمع البيانات:

هناك العديد من الأدوات التي تستخدم في بحوث العلوم الإنسانية والاجتماعية للحصول على البيانات والمعلومات من قبل افراد العينة، وقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على أداة الاستبيان كوسيلة لجمع البيانات بحيث تتكون هذه الأخيرة من ثلاثة محاور أساسية تتضمن 22 سؤال مقسمين كما يلي:

- ❖ المحور الأول: محور البيانات الشخصية ويحتوي على خمسة أسئلة.
- ❖ المحور الثاني: محور خاص بالبيانات المتعلقة بأساليب ومظاهر تعدي الساكنة على الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية ويحتوي على 8 أسئلة.
- ❖ المحور الثالث: محور خاص بالبيانات المتعلقة بلامبالاة الساكنة واهمالهم للأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية ويحتوي على 9 أسئلة.

أما بخصوص عينة الدّراسة فهي تعبر عن مجموعة فرعية من عناصر مجتمع البحث الكلي (قاسمي و سليمان، 2019، ص 301)، ويتم اللجوء إلى أسلوب العينة في حالة تشارك مجتمع البحث في نفس السمات والخصائص، وقد اعتمدنا في الدراسة الحالية على العينة القصدية وهي نوع من العينات الغير احتمالية يعتمد فيها الباحث على اختيار معين على ان تتكون العينة من وحدات يعتقد انها تمثل المجتمع الأصلي تمثيلا صحيحا (القحطاني، 2020، ص146).

و تم تطبيق العينة القصدية على مجموعة من السكان في الحي الجامعي وحي 726 مسكن بمدينة بسكرة والمقدر عددهم بـ 150 ساكن وقد تم اختيار سكان هذه الأحياء نظرا لقرب المسافة وتواجد بعض الأقارب القاطنين في هذه الأحياء ما يسهل عملية البحث والتقصي المعمق حول موضوع الدراسة.

2. نتائج الدّراسة ومناقشتها:

1.2 المحور الأول: عرض ومناقشة البيانات العامة للمبحوثين

حسب توزيع مفردات العينة تبين أن معظم المبحوثين الذين أجريت عليهم الدراسة والمتمثلين في السكان المقيمين في الحي الجامعي بالعالية وحي 726 مسكن بالمنطقة الغربية من مدينة بسكرة رجال وذلك بنسبة 68%، في حين كانت نسبة النساء 32% أي ما يعادل 102 رجل و48 امرأة ما يدل على تجاوب الرجال أكثر مع الموضوع.

ومن جهة أخرى فإن الفئة العمرية للمبحوثين تتركز في فئة الشباب من [22-36 سنة]، لتليها فئة الكهول من [40-52 سنة] ومن خلال ذلك يمكن ملاحظة أن العينة في مرحلة العطاء والنضج وتتمتع بالقدرة على تحمل المسؤولية والفهم الصحيح لمتطلبات الحياة الجماعية المشتركة إضافة إلى القدرة على تكريس مبادئ التعايش المشترك.

أما على المستوى التعليمي لمفردات العينة فإن أغلب المبحوثين لديهم مستوى تعليمي جامعي وذلك بنسبة 71.1%، في حين 21.1% لم يكملوا دراستهم ولديهم مستوى تعليمي متوسط و7.8% انقطعوا عن المدرسة في المرحلة الابتدائية، وهذا يدل على أن غالبية مفردات العينة لديهم مستوى تعليمي عال مما يجعلهم أكثر قدرة على استيعاب أهمية الحياة الجماعية ويجعلهم أيضا يفهمون معان ونود نظام الملكية المشتركة بشكل جيد.

أما فيما يخص طبيعة ملكية السكن فإن أغلب المبحوثين يسكنون في مساكنهم بصفة الملكية أي أنهم يقيمون في مساكنهم الخاصة وذلك بنسبة 69.2%، بينما 20.5% من المبحوثين يسكنون بصفة الكراء أي في مساكن مستأجرة، في حين 10.3% فقط يقيمون بصفة وراث أو بشكل مجاني كأن يمنحهم صاحب المسكن الإقامة فيه بصفة مجانية لمدة معينة، ومن هنا نستنتج أن العينة موجودة في هذه الأحياء منذ مدة زمنية كبيرة ما يشجعهم على العيش المشترك وخلق ثقافة مشتركة واحدة خاصة بهم.

ومن جهة أخرى، تشير البيانات إلى أن متوسط شغل أفراد الأسرة للمسكن يتراوح بين 5 إلى 8 أفراد بنسبة 74% في المسكن الواحد بينما 26% من السكان اجابوا ان معدل شغل أفراد الأسرة للمسكن يتراوح بين 2 إلى 3 أفراد ما يؤدي الى خلق ضغط داخل المسكن الفردي خاصة مع قلة عدد الغرف مقارنة مع عدد المقيمين بالمنزل لاسيما في المجتمعات العربية والمجتمع الجزائري وبصورة أوضح المجتمع البسكري والذي يتميز كغيره من المجتمعات المذكورة بالزيادة في معدلات الانجاب ما يجعل السكان يواجهون صعوبة في التكيف مع هذا النمط من البناء، أيضا خلق ارتفاع عدد الأفراد في المسكن العديد من المشاكل على غرار تغيير وظائف الغرف وطمس بعض القيم الدينية كالتفرقة بين الجنسين في المضاجع، بحيث ان السكن الجماعي لا يتوفر على عدد كبير من الغرف ما يجعل الافراد " ذكور واثان" ينامون في نفس الغرفة وهذا ما يتنافى مع قيم وتقاليد واعراف الاسر الجزائرية، ومن هنا وجب تخصيص غرفة للإناث وغرفة للذكور (قاسمي و سليمان، 2019، ص 218).

2.2 المحور الثاني: تعامل الساكنة مع الأملاك المشتركة بالتملك والاستحواذ والتعدي عليها لأغراض شخصية:

من خلال البيانات المجمعة من المبحوثين في إطار الدراسة الميدانية المتعلقة بالتقصي عن واقع استغلال الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية تبين أن معظم أفراد العينة لم يقوموا بإجراء تعديلات على مستوى الجدار المشترك الذي يفصل بينهم وبين الجيران إذ بلغت نسبة هؤلاء 87.2%، بينما 12.8% قاموا بمجموعة من التعديلات على مستوى الجدران المشتركة خاصة في الحي الجامعي بالعالية -بسكرة- وهذا يعكس عدم تكيف الساكنة مع نمط البناء السكني الجماعي أولا ومع نظام الملكية المشتركة بالدرجة الثانية.

أما فيما يتعلق باستغلال سطح العمارة فقد أوضحت إجابات المبحوثين أنه لا يتم استغلال سطح العمارة من قبل كل السكان بنسبة 61.1%، ويرجع السبب في ذلك حسب إجابات المبحوثين إلى استلاء صاحب الطابق الأعلى على السطح باعتقاده انه ملك له ويستخدمه لأغراض شخصية كمكان لوضع خزانات المياه أو بناء كغرفة إضافية للمسكن وهو ما يعرقل استغلال السطح بالطريقة التي يحددها نظام الملكية العقارية المشتركة، في المقابل 38.9% من إجابات المبحوثين تؤكد على استغلالهم للسطح بصورة مباشرة دون عوائق، ولكن مع ذلك فإن الواقع المدروس يبين عزوف كبير من طرف الشاغلين للمساكن العمودية

على استغلال سطح العمارة وهذا راجع الى ثقافة المجتمع والتي تركز على الأعراف والعادات ومبدأ الحرمة والخصوصية الفردية أكثر من تركيزها على الأنظمة والقوانين التي تحكم العقار الجماعي.

أما فيما يخص أماكن نشر غسيل الملابس الخاصة بسكان الحي الجامعي وحي 726 مسكن فإن المكان الأول لنشر الغسيل هو الشرفات بنسبة 64.1%، في حين تلجأ بعض الساكنة إلى النوافذ كمكان لنشر الثياب بنسبة 23.1% و 12.8% من الساكنة تقوم بنشر الغسيل على مستوى سلامة العمارة، وعلى الرغم من أن هذا الإجراء يعتبر تعدي على الأملاك المشتركة إلا أن الساكنة تقوم به وذلك نظرا لظروف السكن وعدم توفره على مكان مخصص لنشر الغسيل خاصة وأنهم لا يستطيعون استخدام السطح لاعتبارات دينية وثقافية مرتبطة بحرمة الجار فلا يجوز التطلع على خصوصيات بعضهم البعض، وقد أوضح المشرع الجزائري في الجريدة الرسمية استخدامات النوافذ والشرفات فلا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات ولا يجوز نفخ الزرابي أو هزها الا طبقا لأنظمة الامن الحضري ولا يجوز وضع أي شيء على اطراف النوافذ والشرفات دون تثبيته لتجنب سقوطه (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2014، ص21) وما هو ملاحظ من خلال تعاليم هذا المرسوم هو غياب الاعتبارات الاجتماعية والمعتقدات الثقافية لساكنة الاحياء السكنية الجماعية في المجتمع الجزائري والتركيز فقط على الجانب المادي والمعماري المتمثل في الهياكل المادية في البنية السكنية الجماعية

علاوة عن ذلك، أجاب المبحوثين أن الأحياء المدروسة لا تتوفر على حديقة الحي وذلك بنسبة 100%، وهذا راجع الى تهاكها وتشوهها وتخطيطها من طرف السكان أنفسهم في بدايات سكنهم بالحي وعدم صيانتها صيانة دورية ما أدى الى فقدان الحديقة كفضاء مشترك ومكان لتنزه عائلات الحي والترفيه عن النفس، ما انعكس ذلك بالسلب على المظهر الجمالي للحي والمظهر العام للمدينة في ظل غياب المساحات الخضراء المحيطة بالمباني السكنية الجماعية.

كما بينت أغلب اجابات المبحوثين عدم قيامهم بفتح باب ثانوي للوصول إلى مساكنهم الفردية بنسبة 86.8%، بينما 13.2% من السكان قاموا بفتح أبواب أخرى لمساكنهم وهو ما أدى إلى الإضرار بمتانة العمارة خاصة على مستوى الجدران الضخمة وما يزيد من احتمالية سقوطها وانهارها.

أما بالنسبة لاستغلال المساحة الامامية للعمارة فإن أغلب الساكنة تستحوذ على المساحة الامامية بنسبة 68.4% وتستغلها كمساحة لغرس النباتات أو وضع بعض المستلزمات وأحيانا لركن السيارات الخاصة بالسكان ويصل الامر الى بناء المساحة الامامية وضماها إلى بقية المسكن من اجل توسيعه وخلق فضاءات جديدة بالمقابل نسبة قليلة مقدرة بـ 31.6% اجابوا بأنهم لم يقوموا بالاستحواذ على المساحة الامامية للمبنى السكني العمودي وربما يرجع الامر الى عدم اقامتهم بالطابق الأرضي لذلك لا يستطيعون تملك هذا الفضاء المشترك.

نفس الملاحظة بالنسبة للشرفة فقد قام سكان الاحياء المدروسة بغلقها وضماها الى باقي مساحة المسكن بنسبة 68% وذلك من اجل توسيع مساحة المطبخ، بالمقابل 32% من السكان لم يقوموا باجراء ضم الشرفة الى باقي مساحة المسكن ويرجع الامر كونهم مستأجرين للمنزل ولا يستطيعون التصرف فيه بكل حرية ما يمنعهم من ممارسة مثل هذه السلوكات على مستوى الفضاءات المشتركة. وأخيرا بينت إجابات المبحوثين حول أماكن وضع المكيفات والهوائيات وخزانات المياه، أن نسبة 90% من السكان يضعون هذه الأجهزة على مستوى الجدران الضخمة للعمارة، بينما 10% فقط من يستغلون السطح لوضع الهوائيات والمكيفات ومضخات المياه وهذا الاستخدام يؤدي الى زيادة الحمولة على الجدران مما قد يسبب ضعف في متانة المبنى وحدوث تشققات على مستوى العمارة خاصة في حال تسرب الماء من الخزانات إضافة الى الضجيج الذي تصدره المكيفات مما يؤدي الى تدهور البنية الهيكلية للعمارة على المدى المتوسط والبعيد.

ومن خلال النتائج المذكورة أعلاه، نلاحظ أن ساكنة الأحياء السكنية الجماعية خاصة سكان الأحياء المدروسة "الحي الجامعي وحي 726 مسكن"، يواجهون صعوبات في تطبيق بنود نظام الملكية العقارية المشتركة على مستوى العمارات في الأحياء السكنية الجماعية كما يواجهون صعوبات في تكيفهم مع هذا النظام على الرغم من امضاءهم على بنوده منذ تسليمهم المسكن من طرف السلطات المعنية، ولا يمكن إرجاع هذه الصعوبات إلى الساكنة فقط بل إلى مرجعية نظام الأملاك المشتركة فهو نظام مستمد من القانون الفرنسي وتم تطبيقه مباشرة على سكان العمارات في المجتمع الجزائري في ظل غياب الدراسات والمهندسين آنذاك دون مراعاة الفوارق الاجتماعية والثقافية والدينية بين المجتمع الجزائري والمجتمع الفرنسي ما يفسر أسباب التجاوزات والتعديات التي تقوم بها الساكنة في إطار هذا النظام وإذا ما أردنا تقسيم مظاهر التعدي والاستحواذ فإننا سنلاحظ أن أغلب الساكنة تقوم بالتعدي على الأملاك المشتركة المتواجدة في الفضاءات الخارجية المحيطة بالمبنى السكني الجماعي على غرار المساحة الأمامية والشرفات إضافة إلى الحديقة والجدران الضخمة وغيرهم وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى غياب الحس الجماعي وغياب روح الانتماء للأملاك المشتركة بالخارج وإقتصار إهتمام السكان بتفاصيل السكن الفردي فقط، كما يمكن أيضا إرجاع أسباب التعدي والاستحواذ إلى البيئة الأصلية التي نشأ فيها السكان فهي تلعب دور كبير خاصة في عملية التنشئة الاجتماعية ففي ظل غياب تفعيل الحس المشترك والحياة الاجتماعية القائمة على أساس التعاون والتضامن بين السكان من طرف مؤسسات التنشئة الاجتماعية على غرار الأسرة من أجل استدامة ممتلكاتهم الجماعية فإن النتيجة في هذه الحالة ستكون انعكاس لما تلقاه الفرد من بيئته الأصلية أكثر مما تنص عليه القوانين لذلك كثيرا ما نجد أن السكان يتعاملون مع الأملاك المشتركة ويستغلونها حسب معتقداتهم وقيمهم وثقافتهم وهو ما يفسر مظاهر التعدي والاستحواذ في الأجزاء المشتركة.

أما بخصوص مظاهر التعدي والاستحواذ على مستوى الفضاءات الداخلية للعمارة فنجدها قليلة مقارنة مع نظيرتها في الفضاءات الخارجية ويرجع الأمر إلى إحساس الساكنة بالخطر فالتعدي مثلا على الجدران المشتركة قد يكلف الساكن أعباء مادية كما يزيد من خطورة انهيار مسكنه فيمتنع عن هذا الإجراء، نفس الملاحظة بالنسبة إلى أروقة العمارة السلام وغيرها من الممتلكات التي تشهد تعديات واستحواذ ولكن بدرجة أقل.

ومن هنا نستطيع استنتاج وجود مظاهر التعدي والاستحواذ على الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية لا تخفى عن الملاحظ للأحياء السكنية الجماعية في مدينة بسكرة، وإذا ما استمر الوضع على هذا النحو فإن ذلك سيزيد من حدة الازمة السكنية فالأملاك المشتركة هي العنصر الرئيسي في الأحياء السكنية الجماعية وتدهورها يؤدي إلى اغراق الدولة في عمليات الترميم وبالتالي تصبح السلطات هي المسؤولة عن انجاز السكنات وكذلك المسير للفضاءات المشتركة في ظل عزوف جميع السكان عن تحمل الأعباء الناجمة عن استغلال الممتلكات المشتركة.

3.2 المحور الثالث: تعامل الساكنة مع الأملاك المشتركة بالإهمال واللامبالاة

بيّنت إجابات سكان الأحياء السكنية الجماعية المدروسة "الحي الجامعي وحي 726 مسكن بمدينة بسكرة" الخاصة بالتساؤل حول المكان الذي يقومون برمي النفايات المنزلية الخاصة بهم على مستواه، حيث نجد أن نسبة 79.5% من السكان يقومون بوضع النفايات على مستوى مدخل العمارة بينما 20.5% من المبحوثين أجابوا أنهم يضعون النفايات في حاويات القمامة، مما يعكس مظاهر التلوث والتدهور الواقع على مستوى هذه الأحياء وعدم اكتراث السكان بنظافة المحيط ونظافة الممتلكات المشتركة، فالمدخل الرئيسي للعمارة يعتبر ملكية مشتركة ومن واجب السكان المحافظة عليه إلا أن الواقع يثبت العكس، فما يهم السكان هو النظافة المنزلية فقط وهو ما ظهر من خلال تصرفاتهم وممارساتهم المتعلقة برمي النفايات بطريقة عشوائية، كما يرجع السبب لعدم استغلال السكان لحاوية القمامة في الحين إلى بعد موقعها بالنسبة للمسكن إضافة إلى غيابها نظرا للتعدي عليها وسرقتها من طرف الآخرين.

ومن جهة أخرى لا يقوم ساكنة الحي الجامعي وحي 726 مسكن بمدينة بسكرة بأي دوريات من أجل إزالة الأعشاب الضارة التي تنبت على أطراف العمارة وكذلك على مستوى بالوعات مياه الصرف الصحي والتي تشكل خطورة على الساكنة خاصة على الأطفال بنسبة 73.7%، و 26.3% يقومون بإزالة هذه الأعشاب.

وفيما يتعلق بمسألة إهتمام ساكنة الحي بالحديقة، فقد بينت إجابات المبحوثين أن نسبة 100% من السكان لا يقومون بالاهتمام بالحديقة ولا يتشاركون مع بعضهم البعض من أجل صيانتها وإعادة ترميمها وتأثيرها.

أما فيما يتعلق بفناء لعب الأطفال أجاب أفراد العينة أن أطفال العمارات على مستوى الأحياء المدروسة يلعبون على مستوى مرأب السيارات وذلك بنسبة 44.7%، و 31.6% من الأطفال يلعبون على مستوى السلام.

أما بخصوص جمعية الحي فقد صرح المبحوثين على غياب جمعية الحي بنسبة 100% وأن السكان في هذه الحالة يقومون بتعيين رئيس للحي فقط دون تشكيل الجمعية.

وفيما يتعلق بغلق باب العمارة ليلا، فقد أجاب المبحوثين أنه لا يتم غلق باب العمارة في الفترة الليلية وذلك بنسبة 79.17% نظرا لعدم وجود المفتاح وكذلك لاهتراء باب العمارة، وبنسبة 20.83% من السكان أجابوا أنهم غير مهتمين بالإجابة عن السؤال وغير مهتمين بغلق أو فتح باب العمارة.

وبخصوص الإنارة الداخلية والخارجية للعمارة والحي، فإن أغلب إجابات المبحوثين تدل على غياب مصابيح الإنارة خاصة داخل العمارات وفي أروقتها بنسبة 68.4% وبنسبة 31.6% من الإجابات أكدت على وجود مصابيح الإنارة داخل الفضاء الداخلي للعمارة ويتعلق الأمر بالأشخاص الذين يقومون بوضوح مصابيح فردية أمام مدخل مسكنهم الخاص ويستعملونها أثناء الدخول والخروج.

أما من ناحية الحملات التحسيسية وحملات النظافة فقد أجاب المبحوثين أن السكان لا يتشاركون مع بعضهم البعض من أجل تنظيف الفضاءات المشتركة في العمارة والحي وذلك بنسبة 53.8%، بينما 46.2% يتشاركون في القيام بحملات نظافة شهرية أو أسبوعية لتنظيف العمارة ويشهد حي 726 مسكن حملات نظافة أكثر من الحي الجامعي.

وأخيرا على مستوى المبادرات الفردية، بينت إجابات السكان المبحوثين غياب المبادرات الجماعية من طرف ساكنة العمارة والحي سواء من أجل تحديد طلاء واجهة العمارة وإزالة الكتابات الحائطية أو صيانة وإستدامة الممتلكات المشتركة وذلك بنسبة 81.6% في حين 18% فقط قاموا بهذه المبادرات خاصة في حي 726 مسكن.

ومن خلال النتائج المعروضة نستنتج أن هناك إهمال ولا مبالاة واضحة من طرف الساكنة على الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية المدروسة "الحي الجامعي وحي 726 مسكن بمدينة بسكرة"، وهذا راجع إلى عدم إحساس السكان بروح بالانتماء إلى الفضاءات المشتركة، فحسب معتقداتهم الاجتماعية هم مسؤولون على الاهتمام بالفضاءات الخاصة فقط مما انعكس على مظهر الأملاك المشتركة المشوهة في معظم أحياء مدينة بسكرة، كما أن انعدام نشاط جمعية الحي على مستوى هذه الأحياء كان له تأثيرا بالغا في طريقة استغلال الممتلكات المشتركة من طرف الشاغلين للمبنى الجماعي، حيث نجد أن السكان غير مباليين بتشكيل جمعية الحي على الرغم من ضرورتها فهي المسؤولة عن تنظيم الفضاءات المشتركة وتسييرها وصيانتها كما تكفل تنظيم الحياة الاجتماعية الجماعية على مستوى الحي وتعمل على التخفيف من حدة النزاعات والخلافات التي تحدث بين الساكنة خاصة النزاعات المرتبطة بالأجزاء المشتركة وبالتالي فعزوف الساكنة عن تشكيل الجمعية العامة للحي يعتبر أول مظهر من مظاهر الإهمال والتسيب الممارس من طرف السكان على الأملاك المشتركة.

ومن جهة أخرى طالت مظاهر الإهمال بشكل مباشر حدائق الحي، حيث أظهرت نتائج الدراسة غياب اهتمام السكان بالمساحات الخضراء على مستوى الجمع السكني، ويعود ذلك بالدرجة الأولى الى انعدامها بسبب تهالكها والتعدي عليها من طرف السكان أنفسهم في السنوات الأولى من استقرارهم بالحي لينتهي الامر فيما بعد الى فقدان الحديقة كفضاء مشترك وكمتنزه لعائلات الحي نتيجة انعدام الصيانة الدورية.

كما تشهد الأحياء السكنية الجماعية غيابا تاما للمبادرات الفردية والحملات التوعوية من قبل السكان، خاصة فيما يتعلق بحملات النظافة على مستوى الأجزاء المشتركة، ونتيجة لذلك تعاني أغلب هذه الأجزاء من الإهمال حيث تنتشر الاتربة والنفايات المنزلية في مختلف الاماكن على غرار سلام العمارة والأروقة الداخلية والخارجية والممرات والأرصفة وكذلك المساحة الامامية للعمارة وغيرهم وهذا راجع الى رميها بطريقة عشوائية من طرف سكان الحي ما يؤدي الى تدهور البيئة السكنية ويؤثر على جودة حياة السكان ويزيد من انتشار الامراض والحشرات وكذلك تأكل البنية التحتية للمبنى الجماعي وتلف المرافق المشتركة ما يعرقل صيانتها وترميمها.

ومن جهة أخرى يلاحظ غياب إهتمام السكان بالإضاءة الداخلية والخارجية في العمارة، وهذا راجع الى تفكير السكان القائم على النزعة الفردية حيث يرى كل ساكن أنه مسؤول عن المنزل الفردي الذي يخصه فقط ولا يهتم بما هو خارج عن حدود مسكنه ويظهر ذلك من خلال وضع كل شاغل في المبنى لمصباح فردي امام بيته في حين لا تهمه الانارة الكاملة داخل العمارة فتبقى البناية مظلمة خاصة في الفترة الليلية ما يعرض الساكنة للكثير من المخاطر كالسقوط من السلالم خاصة الأطفال وكبار السن وأيضا زيادة خطر السطو والاعتداء من طرف الغرباء، نفس الملاحظة تنطبق على باب العمارة فعلى الرغم من اعتباره ملكية مشتركة توفر الأمان لسكان المبنى الا ان القاطنين لا يهتمون بإغلاقه ليلا ما يجعل العمارة مستهدفة من طرف عصابات الأحياء مما يزيد من احتمالية وقوع الجرائم وانتشار الآفات الاجتماعية. ومن هنا نستنتج أن الساكن في الأحياء السكنية الجماعية يعد الفاعل الرئيسي في تفشي مظاهر التدهور العمراني داخل الفضاءات المشتركة ويعود ذلك الى غياب الوعي الجماعي وضعف الشعور بالانتماء الى النسيج السكني المشترك، حيث يتبنى كل ساكن منظور فردي يرى من خلاله أن مسكنه وحدة مستقلة غير معنية بالمشاركة الجماعية ونتيجة لهذا التصور يتنصل الافراد من مسؤولياتهم تجاه صيانة الممتلكات الجماعية محملين السلطات المعنية بعبء التدخل في حال حدوث تلف او عطب مما يفاقم تدهور البيئة السكنية ويزيد من تآكل البنية العمرانية والمعمارية في هذه الاحياء.

3. الخلاصة:

من خلال ما تم تناوله سابقا، وبعد تحليل وتفسير النتائج المتعلقة بالتقصي عن واقع استغلال الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية من خلال الدراسة الوصفية الميدانية التي أجريت على الحي الجامعي بالعالية وحي 726 مسكن بالمنطقة الغربية بمدينة بسكرة ومن خلال طرح التساؤل العام:

❖ ما هو واقع إستغلال الأملاك المشتركة في الاحياء السكنية الجماعية؟

والذي يتعين على إثره تساؤلان فرعيان:

❖ هل يتعامل ساكنة الأحياء السكنية الجماعية مع الأملاك المشتركة بالإستحواذ والتعدي وإستغلالها بصفة شخصية؟

❖ هل يتعامل ساكنة الأحياء السكنية الجماعية مع الأملاك المشتركة باللامبالاة والإهمال؟

تبين أنه هناك تعديا فعليا وواضحا على الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية من طرف المواطنين ويعود ذلك إلى العديد من الأسباب على غرار صيغة البناء السكني العمودي ذاته، حيث يسعى المواطن لخلق سبل راحته وتوفير بيئة سكنية ملائمة على سبيل المثال توسيع مساحة المسكن بإزالة الحائط المشترك تماشيا مع عدد أفراد الأسرة، وبناء على ذلك يصبح من الضروري إعادة النظر في هذا النمط من البناء خصوصا فيما يتعلق بالفضاءات المشتركة مع العمل على تكيفه وفقا للمتطلبات الاجتماعية والثقافية للفرد الجزائري عامة

والفرد في مدينة بسكرة خصوصا نظرا لخصوصية هذه المدينة التي تتميز بمساحتها الشاسعة وعليه يمكن إعادة توجيه التنمية العمرانية نحو مناطق أخرى لفك الاكتظاظ على المركز او مناطق معينة مما يساهم في فك العزلة وتخفيف الضغط السكاني على المدينة، فالتعديلات والتجاوزات التي يشهدها السكن العمودي على مستوى الأملاك المشتركة ليست مجرد تصرفات عشوائية بل هي انعكاس مباشر للضغط الذي يولده هذا النمط السكني على الافراد مما يدفعهم الى إعادة تشكيل فضاءهم السكني بطرق غير قانونية وفقا لتصوراتهم واحتياجاتهم الاجتماعية لفضاءات أوسع تلائم أنماط عيشهم وتلبي مطالب جودة الحياة السكنية وتساهم في خلق بيئة معيشية مستدامة تعزز من رفاهية الافراد وتحقق اندماجا جماعيا واجتماعيا بين السكان داخل الفضاءات السكنية.

أما بالنسبة لمظاهر الإهمال واللامبالاة التي تشهدها الفضاءات المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية، فهي ترجع بالأساس الى ضعف ادراك الافراد لمفهوم الملكية المشتركة وغياب الوعي بوظيفة الأجزاء المشتركة وكيفية استغلالها وصيانتها لاسيما في ظل عدم وجود جمعية الحي والتي تساهم في تأطير وتوعية السكان بواجباتهم تجاه هذه الفضاءات، وكذلك غياب التوضيح والتوعية من طرف السلطات عند تسليم السكن للمواطن ولاكتفاء بتوقيع العقد المتضمن بنود الملكية المشتركة دون توضيح عملي لمقتضياته ما ترتب عن ذلك تهميش هذه الفضاءات وإهمالها من طرف السكان وفقدان العيش المشترك في اطار نظام الملكية العقارية المشتركة.

VI. خاتمة:

وفي ختام هذه الدراسة، نستطيع القول أن نظام الملكية المشتركة هو نظام عقاري يسعى لترتيب الحياة الاجتماعية في الأحياء السكنية الجماعية ويضمن حقوق الساكنة في استغلال الممتلكات المشتركة بصفة جماعية كما يبين لهم أهم الواجبات التي تترتب عليهم إزاء استغلال هذه الفضاءات إلا أن الواقع وباعتماد على أهم النتائج المتوصل إليها نجد ان هذا النظام يعاني من وجود فجوات وقصور خاصة على مستوى التطبيق، فرغم الاطار النظري الذي يحدد معايير ومقتضياته الا ان ترجمته على ارض الواقع تكشف عن قصور في التنفيذ لاسيما من حيث آليات تفعيل والالتزام من قبل الأفراد والجهات المسؤولة فنجد العديد من التجاوزات والاعتداءات على الأملاك المشتركة ويصل الامر الى التملك والاستحواذ وايضا نجد الإهمال واللامبالاة الدائمة من طرف السكان مما أدى الى فقدان هذه الأحياء لمظهرها الجمالي وتناسقها العمراني.

وعليه فإن أهم المقترحات والتوصيات التي نستطيع تقديمها من أجل الحفاظ على الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية تتمحور حول:

- ✓ تشكيل لجنة تختص بالقيام بدوريات على مستوى الأحياء السكنية الجماعية من أجل التعريف بنظام الملكية المشتركة وتحسيس المواطنين بأهمية الأجزاء المشتركة مع ضرورة إشراك الشريك الاجتماعي من مختصين وخبراء اجتماعيين وتكليفهم بإنجاز دراسات اجتماعية وحضرية قبل البدء في أي مشروع سكني.
- ✓ إلزامية تشكيل جمعية الحي في الأحياء السكنية الجماعية.
- ✓ تفعيل قانون ردي بشأن كل من يخالف بنود نظام الملكية العقارية المشتركة.
- ✓ تغيير طريقة توزيع السكن العمودي بحيث يجب الموازنة بين أفراد العائلة ونوع المسكن (منزل مكون من غرفة واحدة F1 غرفتين F2، ثلاثة غرف F3.... الخ) وهذا ما سيقبل من احتمالية احداث تغييرات وتعديلات.
- ✓ ضرورة إعادة بث الحياة الاجتماعية لدى ساكنة الأحياء السكنية الجماعية عن طريق تنظيم مبادرات ومسابقات على مستوى كل ولاية لأحسن حي نموذجي وتقديم حوافز مادية لهم.

- ✓ خلق بدائل مستدامة للأجزاء المشتركة عن طريق إدخال التكنولوجيا الحديثة في تسييرها خاصة وإن الجزائر تسعى للانتقال إلى الرقمنة كوضع مصابيح تشتغل آليا في وقت معين والتخلي عن تلك التي تعمل بالأزرار لمنع تخريبها من قبل الأطفال.
- ✓ إعادة النظر في تصميم المسكن العمودي وتكييفه مع المتطلبات الاجتماعية والثقافية للفرد الجزائري خاصة من ناحية المساحة.
- ✓ إنشاء مدن جديدة تتوفر على كل المرافق والهياكل لفك الضغط عن المدينة التي تشهد كثافة سكانية واكتظاظ عمراني كبير مما يسمح بتوفير فضاءات سكنية وأحياء سكنية جماعية أكثر تنظيما تتماشى مع احتياجات السكان.

V. قائمة المصادر والمراجع:

- ابراهيم دينا فكري. (2015). المضمون الاسلامي وأثره في بلورة الرؤية التصميمية للمسكن المعاصر. مجلة العمارة والفنون.
- ابراهيم دينا فكري. (جانفي، 2015). المضمون الاسلامي وأثره في بلورة الرؤية التصميمية للمسكن المعاصر. مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية، 04 (02).
- أحمد هداجي، و علي بوزيد. (30 سبتمبر، 2022). تصميم المسكن الحديث وتأثيره على شكل العلاقات الاجتماعية بالوسط الحضري دراسة ميدانية لحي الوثام ادرار. مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية، 21 (03).
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (2014). المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. الجريدة الرسمية 14 العربي بوحسون، و علي بوزيد. (2015). التغييرات والتعديلات المحدثّة على المسكن في ظل البيئة العمرانية الجديدة. مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، 07 (21).
- العيد شريفة، والعربي إشيودن. (2021). الأحياء السكنية الجديدة والممارسة السوسيوولوجية. المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، 04 (03).
- راوية بنت أحمد القحطاني. (2020). النمطية المنهجية في الرسائل الجامعية. مجلة كلية الخدمة الاجتماعية للدراسات والبحوث الاجتماعية، 20 (20).
- سهام مسكر. (15 ديسمبر، 2017). تطور سياسة السكن في الجزائر. مجلة القانون العقاري، 04 (03).
- شوقي قاسمي، و صباح سليمان. (2023). السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة. مجلة التغير الاجتماعي، 08 (02).
- شوقي قاسمي، و صباح سليمان. (19 ديسمبر، 2019). السكن في الجزائر أزمة تبقى الانقضاء. مجلة العلوم الانسانية، 19 (02).
- فاطمة الزهراء مسلوب، و عبد الغني بوزيان. (2024). استخدام الشباب الجامعي لمواقع التواصل الاجتماعي وتأثيره على واقعهم الاجتماعي دراسة ميدانية على عينة من الشباب الجامعي لجامعة الشيخ العربي تبسي. مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، 12.
- كتاف الرقي. (2019). السكن العمودي والمشكلات الاجتماعية في المدينة الجزائرية. مجلة التمكين الاجتماعي، 01 (03).
- محمد قريدة. (01 جوان، 2014). نظام الملكية العقارية المشتركة. مجلة الشريعة والاقتصاد، 03 (05).

IV. الملاحق:

ملحق دليل الاستبيان

في إطار إعداد دراسة ميدانية اجتماعية حول

واقع استغلال الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية
الجماعية
دراسة ميدانية على عينة من أحياء مدينة بسكرة

عزيزي القارئ، تم تصميم هذه الاستمارة للغرض العلمي البحث، لذلك نرجو من المواطنين الكرام ملئ الخانات بما ارتأوا به، بكل حيادية وموضوعية ومصداقية، مع العلم أن كل الإجابات تكون في سرية تامة ولا تستخدم الا لخدمة البحث العلمي.

من إعداد: ط.د/ بطيب هنادي، أ/ لبلل أمال

السنة الجامعية: 2023-2024

وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

أ/ البيانات الشخصية:

1. الجنس: ذكر ☐ أنثى ☐
2. السن:
3. المستوى التعليمي: ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐
4. طبيعة السكن: ملك ☐ كراء ☐ أخبراً ذكرها:
5. عدد المقيمين بالمسكن:

ب/ تعامل الساكنة بالتعدي على الأملاك المشتركة:

6. هل قمت بتعديل على مستوى الجدار المشترك؟: نعم ☐ لا ☐
- إذا كان الجواب (نعم) ما هو شكل هذا التغيير ولماذا قمت به:
7. أين يتم نشر غسيل الملابس الخاص بكم: الشرفات ☐ النوافذ ☐ السلام ☐ أخرى أذكرها:

8. هل يتم استغلال سطح العمارة من طرف السكان؟: نعم ☐ لا ☐
- إذا كانت الإجابة بنعم: هل كل السكان ☐ بعضهم ☐
- إذا كانت الإجابة ب (لا) أذكر لماذا؟:
9. هل توجد حديقة في الحي؟: نعم ☐ لا ☐
- إذا كان الجواب (نعم) في ماذا تستغل الحديقة؟:
10. هل قمت بفتح باب ثانوي للوصول إلى مسكنك؟: نعم ☐ لا ☐
11. هل يستحوذ ساكنة الطابق الأرضي على المساحة الامامية للعمارة: نعم ☐ لا ☐
- إذا كان الجواب (نعم) ما طبيعة هذا الاستحواذ؟:
12. هل قمت ببناء الشرفة وضمها إلى بقية المنزل؟: نعم ☐ لا ☐
- إذا كانت الإجابة بنعم لماذا؟:
13. أين يتم وضع الهوائيات والمكيفات؟: جدار العمارة ☐ السطح ☐ أماكن أخرى أذكرها:
- ج/لا مبالاة الساكنة بالأجزاء المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية:
14. هل هناك مشاركة بين الساكنة لتنظيف العمارة والحي: نعم ☐ لا ☐
15. هل هناك مبادرات من طرف سكان العمارة من أجل تحديد طلاء واجهة العمارة وإزالة الكتابات الحائطية: نعم ☐ لا ☐
16. كيف يتم التخلص من النفايات المنزلية في الحي: عن طريق وضعها في حاوية القمامة ☐ عن طريق وضعها أمام مدخل العمارة ☐ أماكن أخرى أذكرها:
17. هل يقوم ساكنة الحي بدوريات مثلاً لإزالة الأعشاب الضارة: نعم ☐ لا ☐
18. هل يعتني ساكنة الحي بالحديقة، من خلال سقيها وغرس الأشجار المثمرة فيها: نعم ☐ لا ☐
19. أين يلعب أطفال العمارة؟: في سلاط العمارة ☐ موقف السيارات ☐ أخرى أذكرها:
20. هل هناك حملات تحسيسية من طرف الساكنة أو لجنة الحي للاعتناء بالفضاءات المشتركة؟: نعم ☐ لا ☐
21. هل يتم غلق باب العمارة ليلاً؟: نعم ☐ لا ☐
- إذا كان الجواب لا لماذا؟:
22. هل هناك إنارة داخل العمارة؟: نعم ☐ لا ☐
- إذا كان الجواب لا لماذا؟: