

تصورات الساكنة حول الملكية المشتركة و آليات تسييرها في السكن الجماعي

Residents' perceptions of co-ownership and Management Mechanisms in collective housing

دليلا شعبان¹ نتيجة جيماي²

¹ جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر ، Email : dalila.chabane@univ-biskra.dz

مخبر التغير الاجتماعي و العلاقات العامة - جامعة بسكرة

² جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر ، Email : natija.djimaoui@univ-biskra.dz

تاريخ الاستقبال: 2025/02/20؛ تاريخ القبول: 2026/01/07؛ تاريخ النشر: 2026/03/05

ملخص:

تعد الملكية المشتركة من اهم الظواهر و اكثرها انتشارا في المدن، خاصة و انها أصبحت النمط الأساسي للإسكان في العالم ، الا ان هناك ندرة في الدراسات السوسولوجية و تحديد العربية منها ، التي تناولت هذه الظاهرة لذلك ارتأينا من خلال هذه الدراسة الميدانية التقرب أكثر من هذا الموضوع و معرفته من خلال تصورات السكان انفسهم نحو الملكية المشتركة و العيش المشترك و الوقوف على اهم الآليات و الاستراتيجيات التي يتخذها السكان من اجل إدارة و تسيير و صيانة مجمعاتهم السكنية العمودية، اذ اشتملت الدراسة على عينة من 40 مالك مشترك من حي 302 مسكن بالعالية بمدينة بسكرة ، و قد تم اعتماد المنهج الوصفي و الاستمارة كأداة لجمع البيانات ، و خلصت الدراسة الى وجود عزوف لدى الساكنة عن تسيير الأملاك المشتركة.

الكلمات المفتاح : تصورات، الساكنة ، الملكية المشتركة ، آليات التسيير ، السكن الجماعي.

Abstract: Shared ownership is one of the most significant and widespread phenomena in cities, particularly as it has become the dominant housing model globally . However, there is a noticeable scarcity of sociological studies, especially in the Arab context, addressing this subject. Therefore, this field study aims to delve deeper into the topic by exploring the perceptions of residents themselves regarding shared ownership and communal living. It also seeks to identify the key mechanisms and strategies adopted by residents to manage, operate, and maintain their vertical housing complexes.

The study was conducted on a sample of 40 co-owners from the 302 Housing District in Al-Alia, Biskra. The descriptive method was adopted, with a questionnaire used as the primary data collection tool. The study concluded that there is a notable reluctance among residents to actively manage shared properties.

Keywords: Perceptions ; Residents ; Co-Ownership ; Management Mechanisms; Collective Housing.

يعد المسكن احد اهم الحاجيات التي يسعى اليها الفرد بعد حصوله على عمل او وظيفة، وذلك من اجل تكوين اسرة و الاستقرار بعيدا عن العائلة الكبيرة بحثا عن الخصوصية و الحميمية التي هي حق من حقوق الانسان حيث أشار الفيلسوف غاستون باشلار في كتابه جمالية المكان *la poétique de l'espace* " ان المسكن هو المساحة المحببة للإنسان و حامى القيم و الخصوصية" (الوالي، 2022، صفحة 54) و كذلك هروبا من المشاكل التي قد تحدث داخل الاسرة الممتدة نتيجة الظروف التي فرضها الوضع السوسيو اقتصادي في الآونة الاخيرة، و لا يجد امامه خيارا سوى الظفر بمسكن ضمن عمارة متعددة الطوابق لانخفاض تكلفتها مقارنة بالسكنات الفردية و التي أصبحت شحيحة في سياسات السكن في الجزائر في السنوات الأخيرة و اقتصارها على البناء العمودي لسرعة إنجازها و قلة تكاليفه و قدرته على إسكان عدد كبير من العائلات في مساحة صغيرة، اذ عكفت الدولة بمساعدة المرقين العقاريين الخواص الى انجاز مختلف الصيغ السكنية العمودية حسب القدرة الشرائية للمواطنين من اجل حل ازمة السكن التي تشهدها جل المدن بسبب ارتفاع النمو الديموغرافي و تزايد النزوح الريفي.

ان تملك الفرد لشقة في بناية متعددة الطوابق او ما يطلق عليها بالملكية المشتركة تفرض عليه التعايش مع افراد اخرين على اختلاف هوياتهم و انتماءاتهم و ثقافتهم في فضاء واحد تحت سقف واحد و مدخل واحد و العديد من الأشياء المشتركة ، إضافة الى تملكه لشقته ملكية خاصة و له كامل الحرية في استعمالها و استغلالها و التصرف فيها يجد نفسه شريكا مع جيرانه في ملكية المرافق الأخرى و التي تبدأ من عتبة باب منزله الى غاية خروجه من الحي السكني ، و من اجل الولوج الى مسكنه او جزئه الخاص لابد له من المرور بالأجزاء المشتركة.

و تتمثل أهمية الملكية المشتركة كونها مصدر للكثير من المشاكل و الصراعات، و ما يلفت النظر هو جهل اغلب السكان بقوانين الملكية المشتركة ما يؤدي الى وقوع مشاكل كثيرة تؤثر على حسن الجوار إضافة الى تزايد المشاكل الناتجة عن سوء التصرف و عدم الامام بقواعد تسيير الملكية المشتركة كل هذا يؤدي الى تدهور الملكية المشتركة كانهاد الانارة، قلة النظافة، اهتراء المبنى بصورة تدريجية و أحيانا بصورة مفاجئة ، إضافة الى مضار الجوار المألوفة و غير المألوفة بسبب التعسف او الغلو في استعمال الأجزاء المشتركة فتتشابك علاقات الجوار ما يجعلهم يدخلون في صراعات و نزاعات تصل الى رفع الدعاوى امام القضاء للنظر فيها .

و امام هذا الوضع كان لزاما على الدولة حماية هذه الأملاك المشتركة من اجل استدامتها و القضاء على النزاعات و نشر ثقافة التعايش المشترك بين الساكنة من خلال ترسانة من القوانين تحدد الحقوق و الواجبات التي تقع على عاتق الملاك المشتركين و التي لابد من ان يلتزموا بها للحفاظ على املاكهم المشتركة و التي تضمن لهم العيش في اطار مشترك مع جيرانهم خاصة و اننا مجتمع مسلم حيث اعطى الإسلام لحسن الجوار قيمة عظيمة لما لها من دور في استقرار المجتمع.

لقد حدد المشرع الجزائري اليات لتسيير و حماية و صيانة و الحفاظ على الأملاك المشتركة بداية من القانون المدني الذي خصص له مواد من 743 الى 772 و الذي عدل بموجب القانون 83/01 و الذي تضمن 29 مادة تناولت كل ما له علاقة بالملكية المشتركة من تعريف، و تحديد لطبيعة الملكية المشتركة الى الحقوق و الواجبات، الى اليات تسيير و إدارة العقار الجماعي، تليها عدة مراسيم تنفيذية تعالج النقص او الغموض في بعض القوانين السابقة، و عليه لا يمكن الحديث عن اي تسيير للأملاك المشتركة دون هذه الإجراءات التي نص عليها المشرع ، اما في حالة تعذر ذلك على الساكنة لاي سبب من الأسباب و في حالة تقاعس رئيس البلدية في تعيين مسير للحفاظ على الأجزاء المشتركة كما جاء في القانون المدني، هناك الية أخرى للتسيير و المحافظة و صيانة الأملاك المشتركة و التي يقوم بها ما يسمى بالقائم بإدارة الأملاك المشتركة اذ لم تكن هذه المهنة موجودة قبل 1997 (خيارى، 2019) الا بعد صدور المرسوم التنفيذي المؤرخ في

11 ماي 1997 المتضمن شروط إدارة الأملاك العقارية و تسييرها ، كلها اليات من شأنها تنظيم شؤون المجمعات السكنية من توفير السكنية العامة الى المحافظة على النظافة و إرساء ثقافة العيش المشترك.

تعتبر مدينة بسكرة على غرار كل المدن الجزائرية التي حظيت من خلال سياسة الإسكان التي انتهجتها الدولة بالعديد من المشاريع ذات الإسكان الجماعي في مختلف الصيغ حسب المستوى الاقتصادي او القدرة الشرائية لطالبي السكن من اجل سد العجز الحاصل في عملية الإسكان ، فتنوعت السكنات حسب الممتاز و المتوسط و الاجتماعي و على الرغم من الاختلافات في طرق التشييد او الجودة او الجمالية يبقى شيء واحد يجمعهم كونهم يملكون سكن ضمن ملكية مشتركة يحتم عليهم الالتزام بنظام يضمن التسيير الجيد لأماكهم المشتركة و صيانتها و الحفاظ عليها من اجل العيش في بيئة سليمة و صحية تسع الجميع ، فالبنائات مثلها مثل أي شيء ان لم تخضع للصيانة تتداعى و تتدهور و قد تشكل خطرا على ساكنتها. و امام كل الليات و الاستراتيجيات التي حددتها الدولة من اجل تسيير و صيانة الأملاك المشتركة جاءت هذه الورقة للإجابة على التساؤل الآتي:

ماهي تصورات الساكنة حول الملكية المشتركة و ماهي أساليب و استراتيجيات تسييرها؟

و يندرج ضمن هذا التساؤل الرئيسي التساؤلات الفرعية التالية:

1* ما هي تصورات الساكنة حول الملكية المشتركة؟

2* هل يقوم السكان بتشكيل جمعية عامة و تعيين متصرف كما نص عليه المشرع للمحافظة على البناية و التسيير الجيد للأجزاء المشتركة؟

3* هل يستعين السكان بخدمات القائم بإدارة الأملاك العقارية المشتركة في صيانة و إدارة املاكهم المشتركة؟

4* هل يكفي السكان في إدارة املاكهم المشتركة بالمبادرات الفردية و لجان الاحياء المتواجدون في مجتمعاتهم السكنية؟

اهداف الدراسة:

لكل دراسة اهداف يرجى بلوغها من اجل كشف بعض الحقائق فجاءت دراستنا لتقف على الليات التي يلجأ اليها الساكنة في تسيير و صيانة البنائات الجماعية او ما يسمى بالملكية المشتركة من خلال :

- التعرف على تصورات و تمثلات الساكنة حول الملكية المشتركة.
- التعرف على الجمعية العامة او جمعية الملاك المشتركين و كذا المتصرف (السانديك) و دوره في التسيير الجيد و المحكم للأجزاء المشتركة.
- التعرف على مهنة القائم بإدارة الأملاك المشتركة المعتمد من طرف وزارة السكن و العمران و دوره في إدارة و صيانة و حماية الأجزاء المشتركة .
- التعرف على اشكال المبادرات الفردية و الجماعية التي يقوم بها السكان و لجان الاحياء من اجل المحافظة و صيانة مجتمعهم السكني.

اهمية الدراسة:

يعد موضوع الملكية المشتركة من المواضيع التي تلقى شحا في الدراسات السوسولوجية رغم أهميتها كونها تأخذ حصة الأسد في عملية الإسكان و تظهر الأهمية تحديدا في الوضع الذي آلت اليه السكنات الجماعية من تدهور وصعوبات تشكل خطرا على سلامة ساكنتها، هذا بالإضافة الى كثرة النزاعات بين الملاك المشتركين التي تصل في كثير من الأحيان الى نزاعات قضائية تفسد المعنى الحقيقي لعلاقات الجيرة التي أساسها التعايش و التعاون و التضامن، و عليه نتوخى من هذه الدراسة معرفة اهم الآليات التي يتخذها سكان مدينة بسكرة في تسيير و إدارة و صيانة الملكية المشتركة و الحفاظ عليها من اجل العيش في بيئة حضرية إيجابية.

1- الدراسات السابقة:

- دراسة ميدانية للباحث سعيداني احمد و اخرون تحت عنوان: **LES CITES D'HABITAT COLLECTIVE : STRATEGIES ACTIONS DES OCCUPANTS POUR AMELIORER LEUR CADRE DE VIE** حاولت الدراسة تبيان كيفية إدارة السكان لأحيائهم السكنية الجماعية و كيفية التعامل مع الصعوبات التي يواجهونها من خلال معرفة الإجراءات الفردية و الجماعية المتعلقة بتحسين أحيائهم السكنية و قد خلصت الدراسة الى ضرورة تشجيع المبادرات غير الرسمية بدل ائقال كاهلهم بالمتاعب القانونية و الإدارية التي تستغرق وقت طويل كي تترسخ في المدن .
- أطروحة دكتوراه للباحث داني هشام بعنوان: **ملكية الأجزاء المشتركة و طرق تسييرها في التجمعات الحضرية**، تناول من خلالها الكيفية التي يملك بها السكان للأجزاء المشتركة و كيفية تسييرها خلصت الدراسة الى وجود معرفة سطحية لمفهوم الملكية المشتركة و افتقارهم لثقافة التعامل القانوني مع متطلبات العيش المشترك.

2- مفاهيم الدراسة:

1-2 مفهوم الملكية المشتركة: هي الحالة القانوني التي يكون عليها العقار المبنى او مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة اشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة. (ديدان، القانون المدني، 2008، صفحة 108)

2-2 السكن الجماعي: ويطلق عليه بالسكن العمودي و نعني به بنايات مقسمة الى عدة طوابق و عدة شقق يعيش ضمنها مجموعة من الاسر في اطار وحدة سكنية كبيرة مع ارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة، وجدت كحل لازمة السكن.

كما يعرف على انه تجميع لعدة مساكن تبني في عمارات ذات اربع او خمس طوابق في الارتفاع ، و هي ذات شكل مربع او مستطيل او دائري يستعمل السكان فضاءات هذه العمارات جماعيا (دميلي، 2007، صفحة 178).

3-2 الساكنة: او السكان و نعني به مجموع الأشخاص او الاسر الذين يقطنون شقق في عمارة او مجموعة عمارات في حي سكني معين كملاك او مستأجرين او مستعيرين و يشتركون مع جيرانهم في العديد من المرافق او الفضاءات المشتركة.

2-4 التصورات:

1-4-2 التصورات لغة: او التمثيلات هو استحضار شيء محسوس في العقل دون التصرف فيه. (معجم المعاني)

2-4-2 التصورات الاجتماعية:

يعرفها موسكوفيسي " بأنه إعادة اظهار الشيء للوعي مرة أخرى رغم غيابه في المجال المادي و هذا ما يجعله عملية تجريدية محضة الى جانب كونه عملية ادراكية فكرية"

اما جون بياجي فيعرفها على انها " الميكانيزم الذهني الذي يسمح ببناء الصورة الذهنية من خلال ارجاع ما هو ماضي الى الحاضر كفكرة او موضوع او حادثة معينة بشكل رمزي" (الدين و ميلود حسين احمد، 2023، الصفحات 983-984).

فالتصور الاجتماعي هو بناء عقلي اذ يعيد الفرد بناء الأشياء من بيئته في ذهنه و على طريقته فالتصورات تتأثر بخصائص كل من الشخص المتصور و الموضوع المتصور اللذين بدورهما يتأثران بالأفكار و القيم و الايديولوجيات و المعايير الاجتماعية التي يتم اكتسابها عن طريق الاتصال بالآخرين (بوطاجين و سليمان، 2014، صفحة 173).

2-5 آليات تسيير و إدارة الملكية المشتركة: و نقصد بما الطرق التي يتم من خلالها تسيير و إدارة و تدير شؤون العمارة او مجموع العمارات في حي سكني معين سواء في فضاءها الداخلي او الخارجي من طرف ساكنيها، من خلال صيانتها و حمايتها و المحافظة عليها كي تؤدي وظيفتها التي وجدت من اجلها، و قد تكون هذه الطرق قانونية أي رسمية او طرق عشوائية غير رسمية.

3- الاطار النظري للدراسة:

3-1-1 مشتملات الملكية المشتركة: تحتوي الملكية المشتركة كما جاء في المادة 744 و المادة 745 من القانون المدني على:

3-1-1-1 الأجزاء الخاصة: هي الأجزاء التي يمتلكها كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره ، كالأرضيات المبلطة، سقوف البيوت الأبواب و المداخل الخاصة و النوافذ مغاليق الشبائيك، الطلاء الداخلي للجدران الأجهزة و الصنابير و الاقفال ... و بشكل عام ما يندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لا غير .

3-1-1-2 الأجزاء المشتركة: هي التي يمتلكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك حسب حصة كل سهم و المخصصة للاستعمال او لانتفاع جميع الشركاء او كثير منهم (ديدان، القانون المدني، 2008، الصفحات 108-109)، فمثلا هناك أجزاء يتقاسمها جارين كالحائط الذي يفصل الشقتين و أخرى ملك للجميع كالواجهة و هناك أجزاء مشتركة للعمارة فقط كالسلام، المصعد، السطح ... و أخرى لجميع العمارات في الحي السكني كالطرق و الأرصفة ومساحات اللعب و مواقف السيارات (خيارى، 2019)

3-2 أصناف الملكية المشتركة:

3-2-1 أجزاء مشتركة من الصنف الأول: الأرض المشيد عليها العقار، الباحات و طرق المرور شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و انابيب المياه و الغاز و الكهرباء و مساكن البوابين المحلات الموجودة في احد المباني و التي تستعمل للمصلحة العامة

3-2-2 أجزاء مشتركة من الصنف الثاني: الأسس و الجدران الضخمة زخارف الواجهات و الشرفات و السطوح المحلات و المساحات و الأبواب و الممرات و الادراج و أماكن الخدمات العامة كأماكن العدادات صناديق القمامة اقفاص السلام المداخن و مجاري التهوية... .

3-2-3 أجزاء مشتركة من الصنف الثالث: و تشمل المصاعد و آلاتها و اقفاصها الموجودة في العمارات (666/83، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، 1983).

3-3 حقوق الشركاء في الملكية:

3-3-1 الحقوق على الأجزاء الخاصة: لكل شريك في الملكية الحق في استعمال و استغلال و التصرف في جزءه الخاص شرط عدم الاضرار بحقوق الشركاء الآخرين و لا يمس واجهة العمارة او يعرضها للخطر او يضر بمتانتها او يعكر هدوءها هو او أي احد من عائلته او ضيوفه.

3-3-2 الحقوق على الأجزاء المشتركة: يمكن لكل شريك في الملك او شاغل له ان يستعمل المحلات التي يملكها و الأجزاء المشتركة حسب ما اعدت له دون إعاقة الشركاء الآخرين اما الاستغلال و التصرف فيها فلا يمكن له ذلك فلا يجوز له ادخال تغييرات على الأجزاء المشتركة كالمصاعد و قنوات توزيع المياه و الغاز و الكهرباء و لا يجوز له ان يؤجر سطح العمارة او الواجهة بمعزل عن جزءه الخاص (666/83)، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، (1983) الا اذا كان الاستغلال جماعي و باتفاق جميع الملاك فانه يسمح لجمعية الملاك المشاركين في ايجار سطح العمارة او الواجهة من اجل اللوحات الاشهارية على ان تودع الأموال المحصلة في صندوق مخصص لصيانة الملكية المشتركة (دروزي، 2008، صفحة 45)

3-4 واجبات و التزامات الملاك المشتركين تجاه الملكية المشتركة:

3-4-1 واجبات المالك الشريك تجاه شركائه: لما فرض نمط السكن العمودي واقع العيش المشترك كان لزاما على المشرع تنظيم علاقات الجوار و ذلك من خلال التزام المتساكنين بما يلي:

3-4-1-1 عدم الغلو في استعمال الحق (احترام حسن الجوار): يقصد بالغلو الاستعمال القانوني لهذا الحق الذي يتم بشكل يسيء للغير ما يترتب عليه احداث ضرر للغير او للممتلكات دون قصد كاستخدام الشرفات و المقصورات كأماكن لنشر الثياب و الزرابي او الصاق لافتات اشهارية على الأبواب او الشرفات او استخدام آلات ذات أصوات مرتفعة (بلقاضي، 2001، صفحة 59)

3-4-1-2 عدم التعسف في استعمال الحق: و يقصد به الاستعمال غير المشروع للحق و الذي يلحق ضررا بالجيران و يكون نتيجة التماهي في الانتفاع بالحق في غير موضعه (شعلي، 2008، صفحة 93) كأن يهدم الجدار الذي بينه و بين جاره بدون سبب فالاستعمال التعسفي للحق يعد خطأ خاصة اذا وقع بقصد الاضرار بالغير، او للحصول على فائدة قليلة يقابله ضرر بالغير، او ان كان الغرض الحصول على فائدة غير مشروعة. (مزوغ و حبار، 2023، صفحة 521)

3-5 تصنيف الأعباء و التكاليف المترتبة عن الأملاك المشتركة: لقد تم التطرق للأعباء في التشريع الجزائري بداية يقانون 83-01 و المراسيم التي أتت بعده كمرسوم 83-666 و مرسوم 14-99 و تنقسم الأعباء التي تترتب على الشركاء في الملك او الشاغلين له الى صنفين:

3-5-1 أعباء من الصنف الأول: و المتعلقة بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة و يتحملها جميع الشاغلين كالراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة لإدارة العمارة ، اجر البواب ان وجد و المستخدمين الذين يمكن ان يوظفهم المتصرف ، دفع مبالغ الاستهلاك الماء و الكهرباء الخاصة بالأجزاء المشتركة و نفقات العدادات العامة ، شراء المواد اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام و المصاعد، نفقات صيانة و اصلاح الانارة ... توزع هذه الأعباء بين الشاغلين و يتم تسديدها لدى المتصرف.

3-5-2 أعباء من الصنف الثاني: و تتمثل في نفقات الترميم باختلاف انواعه للجدران الضخمة، الواجهة، الاسطح و الشرفات و المقصورات و قنوات الماء و الكهرباء و الغاز و انابيب المواسير و صرف مياه الامطار و صناديق النفايات و تبييض الواجهة و ترميم منشآت الانارة في الأجزاء المشتركة الضرائب و الرسوم مبالغ التامين ضد الحرائق و الحوادث... يتم توزيع هذه الأعباء حسب حصة كل

منهم و يتم مساهمة الشركاء تبعا لنوع الاشغال اما في اطار ميزانية سنوية او على أساس بيان تقديري في حال القيام بأشغال لصيانة الملك المشترك (المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، 2014)

3-6 اليات تسيير الملكية المشتركة:

عند الرجوع للقانون نجد ان تسيير الملكية المشتركة من مهام الجمعية و المتصرف و ذلك في الحالة العادية ، اما في حالة عدم تحقق ذلك هناك جهاز يقوم بالتسيير في الحالة الاستثنائية و هو تسيير مؤقت الى حين تنصيب أجهزة الإدارة و التسيير، كما نجد مهنة القائم بإدارة الأملاك المشتركة كجهاز خارجي ذو نشاط تجاري يقوم بإدارة و صيانة الأجزاء المشتركة، و كل ما سبق يعد تسيير رسمي و ضروري لحماية الملكية المشتركة من التدهور، لكن دون اغفال نوع اخر من التسيير و ان كان غير رسمي او عشوائي الا انه موجود بالفعل على ارض الواقع خاصة في الملكية المشتركة الصغيرة و تحديدا في المدن الصغيرة و المتوسطة و المتمثل في المبادرات الفردية و الجماعية من خلال جمعيات الاحياء المتواجدة على مستوى التجمعات السكنية الجماعية و التي تسعى من خلال نشاطها لحماية و صيانة الأجزاء المشتركة.

3-6-1 الجمعية العامة: او اتحاد الملاك المشتركون تشكل بقوة القانون بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل و تنتهي في حالة ما اذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد و هي ذات شخصية معنوية و تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها (المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، 2014) ، يتولى الجمع العام في اول اجتماع يعقد وضع نظام الملكية المشتركة ان لم يكن موجودا او تعديله عند الاقتضاء ، كما يقوم بتعيين الوكيل المسير للعقار المشترك و نائبه و المصادقة على الميزانية التقديرية و تحديد حصة كل مالك مشترك ان لم تكن محددة في نظام الملكية المشتركة (المبنية، 2016) تتولى جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين ادارة و تسيير العمارة او المجموع العقاري المشتركة ملكيته و هي المسؤولة عن الاضرار التي تلحق بالشركاء او الشاغلين او تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة و هي مؤهلة للتقاضي مدعية او مدعية عليها و لو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك او الشاغلون (666/83)، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، 1983) تنعقد الجمعية في الحالة العادية مرة واحدة في السنة خلال الأشهر الثلاث التي تلي نشاط نهاية السنة و هو امر وجوبي اما الاستثنائية فتعقد في أي وقت بمبادرة من المتصرف او بطلب من الشركاء في الملكية او الشاغلين لها (المادة 763 فقرة 1-2 من القانون المدني و المادة 19 من المرسوم 666/83) اما القرارات التي تصدرها الجمعية تكون ملزمة للأعضاء او الشاغلين و لو كانوا معارضين او الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم امام الجمعية (المادة 764 مكرر 2 من القانون المدني و المادة 32 من المرسوم 666/83) و يتم استدعاء الشركاء في الملك من طرف المتصرف بواسطة رسائل ترسل الى محل سكن المعنيين قبل 15 يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع يحدد فيه مكان انعقاد الاجتماع و تاريخ و ساعته و المسائل التي سيتم مناقشتها اما في الحالة الاستثنائية تسلم الاستدعاءات يد بيدهما جاء في المادة 20 من المرسوم 666/83، اما القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت من طرف الأشخاص المؤهلون قانونا و تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة و أغلبية الثلثين و الاجماع.

3-6-2 المتصرف: يمكن ان يكون المتصرف مالكا مشتركا طوعيا او يكون محترفا خارج الملكية المشتركة و هو مسؤول عن تنفيذ قرارات الجمعية و يقدم لها تقارير سنوية (Simon, 2022, p. 24)، اذ ينتخب من طرف الجمعية العامة التي يجوز لها فصله اذا اقتضت الضرورة و في حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي للمكان الذي يكون فيه العقار (ديدان، القانون المدني، 2008) و من مهامه تنفيذ قرارات الجمعية العامة و احترام بنود نظام الملكية المشتركة و تطبيق العقوبات إزاء الغير و جميع الإدارات و تحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين اين يوجه استدعاءات للجمعية العامة و يعد جدول الاعمال و له صلاحيات المتابعة القضائية في حالة اخلال احد المالكين او الشاغلين باي التزام من شأنه تحديد جماعة الشركاء او الملكية المشتركة كما يقع عليه تامين

العقار ضد المخاطر، اما في حالة ظهور مشاكل طارئة عليه استدعاء الجمعية العامة او رفع قضية للمحكمة، و لابد قبل ان ينتهي اجل ثلاثة اشهر على اقفال السنة المالية لابد للمتصرف تقييم حساب تسييره للجمعية العامة (اميرة و بن شريطوة، 2024، صفحة 329) و على المالكين المشتركين او الشاغلين مساعدته في مهامه من خلال تحمل المسؤولية و دفع الاشتراكات بانتظام لضمان الصيانة و يمكن عزل المتصرف بنفس شروط تعيينه خاصة شرط الأغلبية.

3-6-3 التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة: امام ما تشهده اغلب الملكيات المشتركة من تدهور نتيجة عدم تنصيب الأجهزة المكلفة بالتسيير من جمعية و متصرف، احدث المشرع الجزائري نظام للتسيير الاستثنائي (بويللة، 2008، صفحة 45) بغية ضمان المحافظة على البنايات و تسييرها حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة بعناية احد الملاك المشتركين كما جاء في المادة 25 من المرسوم التشريعي 03.93 و ذلك بالاستناد على عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشارك المعني (المرسوم التشريعي رقم 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري، 1993) و يدعى هذا المالك المشترك بالمتصرف الاستثنائي (المؤقت) و منه يصبح الشخص القانوني المؤهل لمباشرة إدارة و تسيير الملكية المشتركة و يمارس جميع صلاحيات الجمعية و المتصرف و تنتهي مهام المتصرف الاستثنائي بمجرد تنصيب أجهزة الملكية المشتركة (جمعية الشركاء، المتصرف) بواسطة اعدار يوجه له من طرف الجهاز المكلف بالإدارة و المعين قانونا و يتم ارسال نسخة من هذا الاعذار الى كتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الامر المتضمن التعيين لإعلامها عن توقف التسيير الاستثنائي و عليه يتم تنحيته من منصبه. (بويللة، 2008، الصفحات 46-47-50)

3-6-4 القائم بإدارة الأملاك المشتركة: لم تكن هذه المهنة موجودة قبل 1997 أي بعد صدور المرسوم التنفيذي 97-154 المؤرخ في 1997/05/10 و المتعلق بإدارة الأملاك العقارية ، و يعد قائما بإدارة الأملاك المشتركة كل شخص يحترف النشاطات التالية:

- استئجار المحال ذات الاستعمال السكني المهني التجاري و الحرفي
- تحصيل الإيجارات و الأعباء المرتبطة بها
- المراقبة و الحراسة
- التأكد من استعمال المحل لوجهتها
- القيام بالأشغال و الإصلاح و الصيانة (مرسوم تنفيذي رقم 97/154 المتعلق بإدارة الاملاك العقارية، 1997)

غير ان مهمة المراقبة و الحراسة الغيت بموجب المرسوم التنفيذي (09-15) الذي الغى الرسوم (97-154) ، و هناك مسألة خطيرة تتمثل في التامين ضد الكوارث ففي حالة الزلزال مثلا التامين لا يعوض مثلا سوى مبلغ صغير للمالك (جزءه الخاص) اما من يؤمن الأجزاء المشتركة هو القائم بإدارة الأملاك العقارية لان قيمة العقار مشتركة (خيارى، 2019). و لم ينص المرسوم صراحة على ان القائم بإدارة الأملاك العقارية يمكنه شغل دور المتصرف الا انه الاقدر على القيام بهذا الدور نظرا لمؤهلاته و اعتماده من طرف وزارة السكن (دروازي، 2008، صفحة 116) فقد جاء في المادة 8 من المرسوم (97-154) شروط الحصول على اعتماد القائم بإدارة الأملاك المشتركة كان يتجاوز العمر 30 سنة و ان يتمتع بحسن الخلق و بالحقوق المدنية و الوطنية و ان يثبت مؤهلات متعلقة بالنشاط المقصود اما في المادة 8 من مرسوم 09-05 كان هناك بعض الاختلاف في شروط الالتحاق بالوظيفة كحيازة شهادة التعليم العالي في القانون الاقتصاد التجارة او الحاسبة بالإضافة الى خبرة 3 سنوات متتالية في وظيفة او نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري، و يحصل بموجب وكالته على راتب يحدده بالاشتراك مع موكله بعد استشارة وزير السكن. (مرسوم تنفيذي رقم 97/154 المتعلق بإدارة الاملاك العقارية، 1997)

و قد ورد في المادة 24 من المرسوم (97-154) ان القائم بإدارة الأملاك المشتركة يمثل موكله في مجالس الشركاء في الملكية و يشارك و إياهم في جميع الاعمال التي يخولها التشريع و على هذا الأساس يقترح الباحث عمار دروازي الاستغناء عن المتصرف بشكل كامل و تعويضه بالقائم بإدارة الأملاك المشتركة و منحه كافة الصلاحيات باعتباره متخصص و أيضا معتمد من طرف الوزارة مما يضمن نوع من المصادقية و الاحترافية في مهامه (دروازي، 2008، صفحة 117)

3-6-5 المبادرات الفردية للسكان و لجان الاحياء (جمعية الحي): تدار الملكية المشتركة التي تفتقد لنقابة بشكل مجزأ و في ظل غياب الضمير الجمعي بحيث يشارك المالكون المشتركون بطريقة غير رسمية (Simailoud, 2021, p. 55) من خلال المبادرات الفردية التي تنطلق كفكرة من عقل خلاق و تنبثق من حدث معين لتحواله الى فعل يؤدي دور لإحداث تأثير ما في حياة اشخاص او جماعات (مهناء، 2012) و عادة ما يكون المبادرون اشخاص يتميزون بروح المسؤولية و الحس المدني و يسعون الى حل المشكلات التي تعانها العمارة لانهم يعون كل الوعي الوضع الذي تصل اليه نتيجة الإهمال و اللامبالاة و قد تتخذ المبادرات الفردية عدة اشكال كالسهر على نظافة الحي او العمارة او الوقوف على الانارة او تحفيز الجيران من خلال التعبئة الجماعية للقيام ببعض الاعمال لتحقيق اهداف مشتركة من شأنها النهوض بالحي السكني، لان العمل الجماعي له القدرة على تعبئة الموارد بطريقة يصعب على الافراد تحقيقها بمفردهم اذ يخلق روابط اجتماعية من شأنها تعزيز الشعور بالانتماء و يخلق نظام و دعم للأفراد و العائلات (كيف تعمل مبادرات مرونة المجتمع على تغيير الاحياء (كيف تعمل مبادرات مرونة المجتمع على تغيير الاحياء، 2024) ، و قد تنضوي تلك الجهود تحت مظلة جمعيات الأحياء او لجان الاحياء التي تلعب دورا كبيرا في تنشيط الاعمال الجماعية بفضل احتكاكها بعامة الناس (وهيبة، 2021)، و قد عرفت جمعية الحي تطورا ملحوظا في الفترة الحالية نظرا للدور الاستشاري الذي أصبحت تقدمه بعد ان اصبح لها الحق في المشاركة في قضايا محورية تمس السكان (هشام، صفحة 4) و الفضاء السكني، و لا يركز نشاط جمعية الحي على مجال واحد كما هو الشأن في الجمعيات الخيرية او السياسية او الثقافية... بل تتنوع مجالاته حسب أولويات السكان من حملات التنظيف الى التشجير و تزيين الحي الى مظاهر التكافل و التضامن التي تظهر في ولائم الاعراس او الوفاة من خلال نصب الخيمة و وضع الكراسي و الحرص على تلبية متطلبات المعازيم او المعزين (هشام، صفحة 8) غير ان الاشتراك بها اختياري تطوعي و ليس اجباري بقوة القانون كما في الجمعية العامة.

- الطريقة والأدوات :

1- منهج الدراسة: تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي الذي هو طريقة من طرق التحليل و التفسير بشكل علمي منظم من اجل الوصول الى أغراض محددة لوضعية اجتماعية او مشكلة اجتماعية او سكان معينين (بوحوش و الذنبيات، 2007، صفحة 146) و يدعي كذلك بمنهج المسح الاجتماعي و ما تم اعتماده في هذه الدراسة هو المسح بالعينة باعتباره المنهج الأكثر تناسبا مع اهداف الظاهرة قيد الدراسة من اجل وصف تمثيلات الساكنة حول الفضاء السكني المشترك و كذا وصف الاليات التي من خلالها يقوم السكان بإدارة و تسيير ملكيتهم المشتركة من اجل صيانتها و الحفاظ عليها من الاهتراء .

2-5 مجال الدراسة (الزماني و المكاني) : تحددت الدراسة من 10 ديسمبر 2024 الى غاية 5 جانفي 2025 بمدينة بسكرة و تحديدا بحي 302 مسكن العالية.

3-5 المجال البشري (عينة الدراسة): تم في البداية تحديد الحي الذي ستجرى به الدراسة و من بين السكنات العمودية الموجودة في مدينة بسكرة اخترت و بطريقة قصدية عينة من الاحياء كجزء من مجتمع البحث الذي سنجتمع من خلاله المعطيات (انجرس، 2006، صفحة 301) و هو حي 302 مسكن بصيغة السكن الترقوي المدعم المنجز من طرف الوكالة العقارية و يرجع سبب اختياري للحي

تصورات الساكنة حول الملكية المشتركة و آليات تسييرها في السكن الجماعي

بمذه الطريقة لقربه من مكان عملي و لأنه كذلك يتوسط المدرسة الابتدائية(المجاهد مرزوق لخضر) اين تم الاتصال بمديرها و طلبت منه توزيع الاستمارة على التلاميذ لتسليمها للأولياء من اجل ملئها متمثلة في عينة من 40 مالك مشترك بطريقة عشوائية.

4-5 أدوات الدراسة: لقد تم استخدام استمارة استبيان كأداة أساسية و هي تقنية اختبار يطرح من خلالها الباحث مجموعة من الأسئلة على افراد العينة (سيوعون و جرادي، 2012، صفحة 155) للتعرف على تصورات الملاك المشتركين حول الملكية المشتركة و كذا حول الاليات التي من خلالها يقوم الملاك المشتركين بإدارة و تسيير مجمعهم السكني و قد تم تقسيم الاستمارة الى خمسة محاور تمثل المحور الأول في معطيات أولية حول عينة الدراسة و الثاني حول التصورات التي يحملها الساكنة حول الملكية المشتركة اما الثالث فكان حول الجمعية العامة و المتصرف و المحور الرابع حول القوائم بإدارة الأملاك المشتركة و أخيرا المحور الخامس حول المبادرات الفردية و الجماعية .

5-5 تحليل البيانات:

الجدول 1 : يوضح المعطيات الشخصية الخاصة بأفراد العينة 40 فرد المصدر: شعبان 2025

النسب المئوية%	التكرار		
52.5%	21	ذكر	الجنس
47.5 %	19	انثى	
30 %	12	من 30 الى 40 سنة	السن
40 %	16	من 40 الى 50 سنة	
30%	12	اكتر من 50 سنة	
0 %	0	اعزب	الحالة المدنية
100 %	40	متزوج	
0 %	0	مطلق	
0 %	0	ارمل	
0 %	0	ابتدائي	المستوى الدراسي
2.5 %	1	متوسط	
30 %	12	ثانوي	
67.5 %	27	جامعي	
62.5 %	25	اقل من 5 افراد	عدد افراد الاسرة
37.5 %	15	اكتر من خمسة افراد	

الحالة المهنية للاب	يعمل	39	97.5 %
	لا يعمل	1	2.5 %
الحالة المهنية للام	تعمل	21	52.5 %
	لا تعمل	19	47.5 %
ملكية المسكن	ملك	29	72.5 %
	ايجار	7	17.5 %
	اخرى	4	10 %
الاقدمية في السكن	اقل من 5 سنوات	9	22.5 %
	اكثر من خمسة سنوات	9	22.5 %
	اكثر من 10 سنوات	22	55 %

تظهر نتائج التحليل حسب ما جاء في الجدول 1 ان نسبة الذكور 52.5 % اكثر من نسبة الاناث بقليل 47.5 % و هذا يدل على المشاركة الفعالة للمرأة اذ هناك من تتحمل مسؤولية البيت و الأولاد لان الزوج يعمل بعيدا و هذا حال الاسر العصرية الان ، اما بالنسبة للفئة العمرية فقد فاقت نسبة المبحوثين الذين تتراوح أعمارهم بين 40 و 50 سنة نسبة 40 % و هي الفئة التي لديها أطفال متمدرسين في الابتدائي الذين تم توزيع الاستبيان عليهم، اما بخصوص الحالة المدنية فكل افراد العينة من المتزوجين بنسبة 100 % و هذا يدل على وجود استقرار اسري، كما نلاحظ في الجدول أعلاه ان افراد العينة يتميزون بمستوى تعليمي جيد حيث وجدنا نسبة 67.5 % من المبحوثين ذوي مستوى جامعي في حين لا يوجد و لا مبحوث مستواه ابتدائي، اما عن الحالة المهنية للزوج فنجد كل الأزواج يعملون بنسبة 97.5 % باستثناء واحد فقط بنسبة 2.5 % اما الزوجات فنجد 52.5 % يعملن و 47.5 % ماكثات بالبيت ، اما بخصوص ملكية المسكن نجد نسبة 72.5 % يمتلكون شققهم على اعتبار انهم ينتمون لفئة الدخل المتوسط ما يسمح لهم باقتناء شقة بصيغة السكن التساهمي، اما المبحوثين فهم شاغلون للمسكن في اطار ايجار او استعارة من احد الأقارب او الأصدقاء بشكل مؤقت، اما بخصوص الاقدمية في السكن نلاحظ ان افراد العينة الذين لديهم اكثر من 10 سنوات هم الفئة الأكبر بنسبة 55 % و يبدو انهم السكان الأوائل في الحي السكني.

الجدول 2: يوضح رضى السكان عن الحي السكني المصدر: شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
65	26	نعم
35	17	لا
100	40	المجموع

تصورات الساكنة حول الملكية المشتركة و آليات تسييرها في السكن الجماعي

يوضح الجدول 2 ان نسبة 65 % من المبحوثين راضين عن الحي الذي يسكنون فيه، لانه في وسط المدينة و قريب من كل المرافق و الخدمات بينما عبر 35 % منهم عن عدم رضاهم عن الحي و قد يكون من بين الأسباب ارتباطهم بالحي الأصلي الذي عاشوا فيه.

الجدول 3: يوضح اهتمام السكان بالمظهر الخارجي و الجمالي للحي السكني المصدر: شعبان 2025

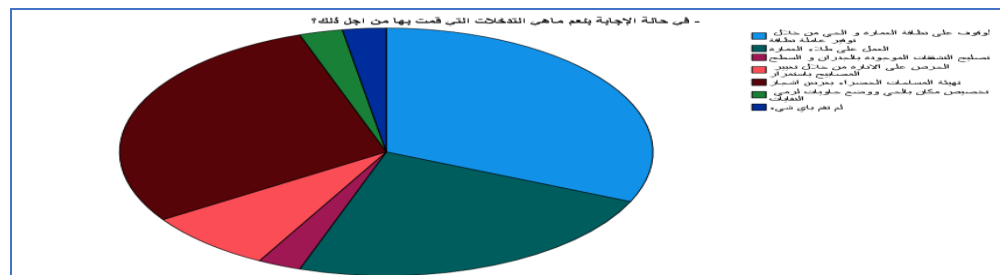
النسبة المئوية	التكرار	
95	38	نعم
5	2	لا
100	40	المجموع

يبدو جليا من خلال الجدول 3 اهتمام المبحوثين بالجانب الجمالي حيث صرح 95 % منهم بانهم يهتمون بالمظهر الجمالي للحي لما له من اثر إيجابي على نفسيتهم.

الجدول 4: يوضح مدى استعداد السكان و سعيهم لان يكون الحي جميل المصدر: شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
97.36	37	نعم
2.63	1	لا
100	38	المجموع

من خلال هذا الجدول نلاحظ نسبة 97.36 % من المبحوثين صرحوا ان لديهم استعداد للحفاظ على جمالية الحي.



الشكل رقم 1: يوضح التدخلات التي قام بها السكان من اجل الحفاظ على عمارتهم و حييهم السكني المصدر شعبان 2025

يبرز الشكل 1 بعض التدخلات التي قام بها السكان من اجل المحافظة على حيهم و كان الوقوف على نظافة الحي اكبر التدخلات بنسبة 35 % حيث يشتكي السكان من قلة نظافة الحي بسبب الإهمال و اللامبالاة من طرف الجيران ناهيك انقطاع الماء و عدم انتظامه، و يكون تنظيف الحي بمبادرات فردية و بوسائل شخصية كما صرح بعض السكان الذين ينزعجون من القذارة فمنهم من صرح خاصة النساء بكس و تنظيف العمارة بأكملها و بمفردها و تشتكي من عدم تعاون الجيران، ليأتي بعدها تهيئة المساحات الخضراء من خلال غرس بعض الأشجار بنسبة 27.5 %، بعدها اتفاق بعض السكان على طلاء العمارة بنسبة 22.5 تليها الحرص على الانارة من

خلال الوقوف على تغيير المصاييح باستمرار بنسبة 7.5 % اما بالنسبة لتصليح التشققات الموجودة اما على الجدران او الأسطح فكانت نسبة ضئيلة قدرت ب 2.5 % و نفس النسبة للمبحوثين الذين لم يقوموا باي شيء.

جدول رقم 5: يوضح استغلال المرافق المشتركة في الحي السكني المصدر: شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
42.5	17	نعم
57.5	23	لا
100	40	المجموع

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه ان نسبة 57.5 % من المبحوثين لا يستغلون المرافق المشتركة كفضاء لعب الأطفال، المساحات الخضراء، موقف السيارات و هناك تدمير واضح لدى الساكنة حول هذه المرافق اذ تبدو هذه النسبة كبيرة فمن المفترض ان يتمتع كل السكان بهذه الفضاءات فهي الموقع الفعلي للتفاعلات الاجتماعية في الحي (Simon, 2022, p. 28) .

جدول 6: أسباب عدم استغلال المرافق المشتركة المصدر: شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
47.82	11	لان هذه المرافق غير مهيئة
34.78	8	انعدام الامن
17.39	4	لتفادي المشاكل مع الجيران
100	23	المجموع

نلاحظ من خلال هذا الجدول ان أسباب عدم استغلال المرافق المشتركة متعددة و يعد انعدام التهيئة لهذه المرافق اكبر سبب على الرغم من حداثة الحي السكني بنسبة 47.82 %، تليها انعدام الامن بنسبة 34.78 % اذ يفتقر الحي (لكاميرا) المراقبة او لسور او سياج او حارس يحمي العمارة او المجمع السكني، اما 17.39 % من المبحوثين صرحوا ان السبب يكمن في تفادي المشاكل مع الجيران.

جدول 7 : اهتمام الساكنة بما يحدث داخل الحي المصدر شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
62.5	25	نعم
37.5	15	لا
100	40	المجموع

تصورات الساكنة حول الملكية المشتركة و آليات تسييرها في السكن الجماعي

يوضح الجدول 7 ان نسبة 62.5 % من المبحوثين يهتمون بما يحدث داخل الحي و يتفاعلون معه في حين هناك 37.5 % ليس لديهم اهتمام او يهتم بما يحدث داخل العمارة فقط كما صرح احدهم و ان كانت تبدو نسبة قليلة الا دلالتها كبيرة فمن المفترض ان الجميع يتعايشون ضمن اطار مشترك و يمتلكون كل شيء بشكل مشترك بداية من الطرق و الأرصفة و مداخل العمارات و الواجهات و السلام... و بما انهم ملكيتهم فعليهم مسؤولية الاهتمام و الحفاظ عليها و هذا يدل على عدم الشعور بتملك الأجزاء المشتركة و انما ملك للدولة او البلدية (البايك) و هذه الذهنية لازالت راسخة عند قاطني السكنات العمودية.

جدول 8: يوضح أسباب عدم اهتمام السكان بما يحدث داخل الحي المصدر: شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
33.33	5	ترى ان ملكيتك تنتهي عند باب منزلك
20	3	لا تشعر بالانتماء لهذا الحي
33.33	5	لا تجد الوقت الكافي
13.33	2	لا يوجد تواصل بين سكان الحي
100	15	المجموع

يوضح الجدول 8 أسباب عدم اهتمام المبحوثين بما يحدث داخل حيهم او مجتمعهم السكني و قد صرح 33.33 % من المبحوثين ان ملكيته هي شقته او جزؤه الخاص اما الباقي فلا يعتبرها ملكيته فكثير من سكان المجمعات السكنية الجماعية يعتبرون الأجزاء المشتركة ملك للدولة او البلدية و ليست ملكية مشتركة يتقاسمها مع جيرانه، اما 33.33 % فقد اكدوا ان السبب يكمن في انعدام الوقت نتيجة الريتم السريع للحياة و انشغال الأزواج بالعمل و الجري وراء متطلبات الحياة، بينما صرح 20% من المبحوثين انهم لا يشعرون بالانتماء للحي اما لانهم ملاك جدد او شاغلين للمسكن لفترة وجيزة فقط بينما صرح 13.33 % انه لا يوجد تواصل بين سكان الحي.

جدول 9: يوضح الرضى عن المسكن المصدر : شعبان 2025

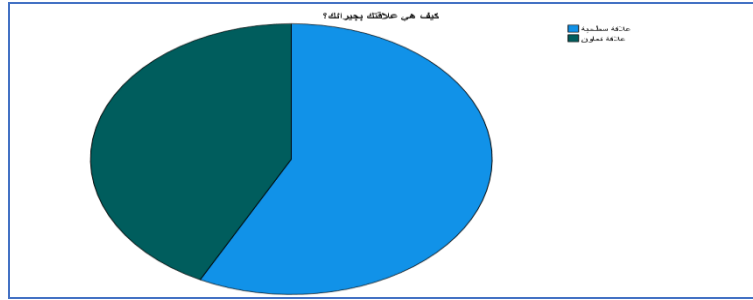
النسبة المئوية	التكرار	
42.5	17	نعم
57.5	23	لا
100	40	المجموع

تبين من خلال الجدول 9 ان نسبة 57.5 % من المبحوثين غير راضين عن شققهم بينما 42.5 يشعرون بالرضى لصعوبة الضفر بشقة وسط المدينة و قريبة من جميع المرافق الضرورية.

جدول 10: يوضح أسباب عدم رضى السكان عن السكن الذي يشغلونه المصدر: شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
56.52	13	ضيق المسكن
26.08	6	عدم ملائمة التصميم الداخلي للشقة
13.04	3	انعدام الخصوصية
4.34	1	غياب الامن
100	23	المجموع

يوضح الجدول 10 أسباب عدم رضى السكان عن مساكنهم، و كان اكثر الأسباب هو ضيق المنزل اذ نجد ان السكنات من فئة 3 غرف و 4 غرف و حتى حجم الغرف صغير و لا يتلاءم مع طبيعة الاسرة الجزائرية و تحديدا البسكية، ثم يأتي عدم ملائمة التصميم الداخلي للشقة بنسبة 26.08 % الامر الذي يضطر البعض الى احداث تغيرات بالمسكن تصل في بعض الأحيان الى تغير جذري للشقة كي تتلاءم مع احتياجات ملاكها، بعدها يأتي انعدام الخصوصية بنسبة 13.34 %، يليها غياب الامن بنسبة 4.34 %.



شكل 2 : يوضح طبيعة العلاقة بين الجيران المصدر شعبان 2025

يبدو من خلال الشكل 2 ان الروابط السطحية و الضعيفة التي تربط الجيران هي الغالبة بنسبة 57.5% بينما علاقات التعاون فكانت نسبتها 42.5 % و يمكن تفسير ذلك الى عدة أسباب منها حجم المدينة و الكثافة العالية للسكان و عدم تجانسهم (غيث، 1982، صفحة 12) ان عدد لا بأس به من المتساكنين هم اجراء او مستعيرين و ليسوا ملاك لذلك هم ليسوا مضطرين الى إقامة علاقات إضافة الى خروج المرأة للعمل و انشغالها طيلة الأسبوع و اكتفاءها بعلاقات أخرى كالصديقات او زميلات العمل يقلل من نشوء علاقات بين جيرانها عكس الماكثة بالبيت تجدها في الغالب مهتمة بخلق علاقات من خلال تبادل الطعام و الزيارات و الوقوف امام عتبة الباب لتجاذب اطراف الحديث و بالتالي نقل تلك العلاقة لجميع افراد العائلة.

جدول 11: يوضح طريقة التواصل بين الجيران المصدر : شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
60	24	عن طريق الالتقاء في مكان بالحي

تصورات الساكنة حول الملكية المشتركة و آليات تسييرها في السكن الجماعي

عن طريق وسائل التواصل الاجتماعي	4	10
لا يتم التواصل نهائيا	12	30
المجموع	40	100

نلاحظ من خلال الجدول 11 ان 60 % من السكان يتواصلون في مكان بالحي قد يكون مدخل العمارة او موقف السيارات من اجل مناقشة بعض المواضيع التي تهم الحي، بينما 30 % صرحوا بانه لا يتم التواصل نهائيا في حين 10 % اقروا ان التواصل يتم عبر وسائل التواصل الاجتماعي اذ يبدو ان هؤلاء ممن تجمعهم صداقة .

جدول 12: يوضح اطلاع المبحوثين على نظام الملكية المشتركة المصدر: شعبان 2025

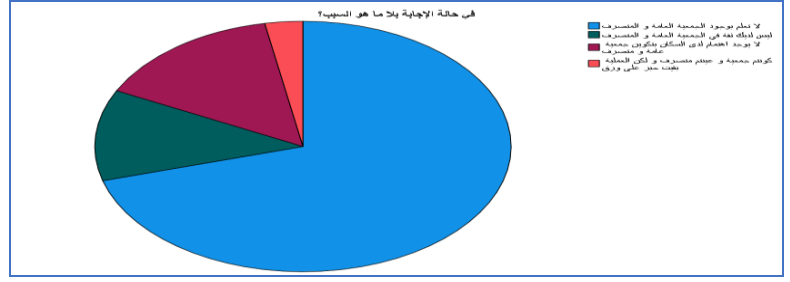
النسبة المئوية	التكرار	
12.5	5	نعم
87.5	35	لا
100	40	المجموع

يوضح الجدول 12 ما اذا استلم الملاك المشتركون لنظام الملكية المشتركة عند استلامهم لمفاتيح شققهم سواء من طرف الوكالة العقارية او من طرف الملاك الاصليون عند البيع او الايجار ويبدو ان الساكنة لم يستلموا نظام الملكية المشتركة و لم يطلعوا عليه و ليست لديهم أي فكرة عنه و قد يعود السبب في كون عمارات الحي شيدت قبل 2014 حيث جاء في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الزامية تطبيق نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية.

جدول 13: يوضح تشكيل جمعية عامة و متصرف لإدارة و تسيير الملكية المشتركة المصدر: شعبان 2025

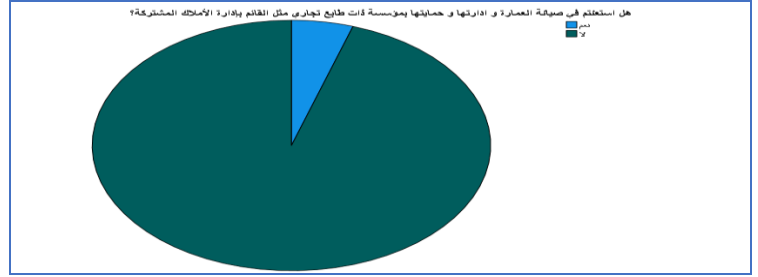
النسبة المئوية	التكرار	
5	2	نعم
95	38	لا
100	40	المجموع

يوضح الجدول 13 ما اذا شكل الملاك المشتركون جمعية عامة و عينوا متصرف يقوم على إدارة و تسيير الملكية المشتركة كما حث على ذلك القانون فكانت الإجابة بلا بنسبة 95 % و يمكن تفسير ذلك بعدم اطلاع الملاك على نظام الملكية المشتركة ... على الرغم من تمني البعض وجود جمعية لتسيير العمارة او الحي السكني اما عن الذين صرحوا بنعم فكانت نسبتهم 5 % و يبدو انهم لا يفرقون بين الجمعية العامة التي اقرها المشرع في القانون المدني في المادة 756 مكرر 2 و جمعية الحي .



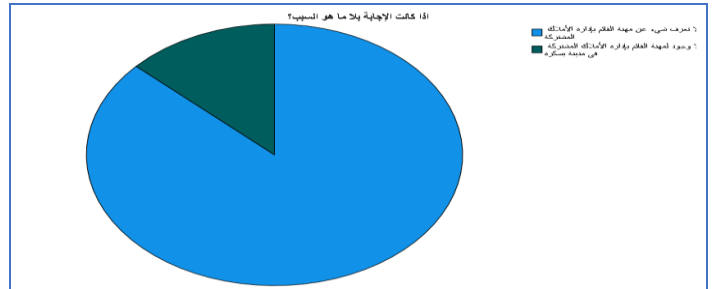
شكل 3: يوضح سبب عدم تعيين الملاك المشتركين للجمعية العامة و المتصرف المصدر: شعبان 2025

بين الشكل أعلاه الأسباب وراء عزوف الساكنة عن تشكيل جمعية عامة و تعيين متصرف (ساندريك) التي من المفترض ان تشكل بقوة القانون و ليس رغبة من السكان اذ نجد نسبة 68.42 % من المبحوثين صرحوا بانهم لا يعلمون بوجود جمعية عامة او متصرف لإدارة العمارة او الأجزاء المشتركة، و نسبة 21.05 % اكدوا انه لا يوجد اهتمام لدى السكان بالقيام بمثل هذه المبادرات، و نسبة 7.89 % ليس لديهم ثقة في الجمعية و المتصرف و شخص واحد بنسبة 2.63 % صرح بانهم كونوا جمعية و عينوا متصرف لكن العملية بقيت حبر على ورق و هذا يدل على ان المبحوث يقصد جمعية الحي و ليس الجمعية العامة.



شكل 4: يوضح استعانة الملاك المشتركين بالقوائم بإدارة الأملاك المشتركة في إدارة الملكية المصدر: شعبان 2025

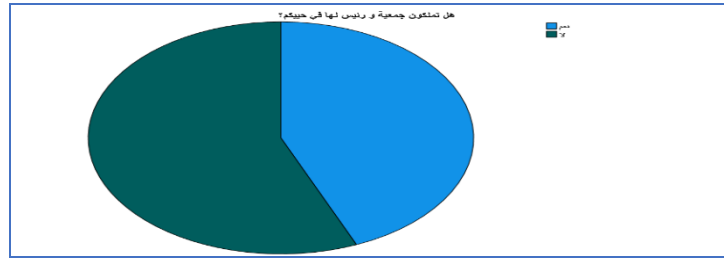
يبرز الشكل أعلاه استعانة المبحوثين بخدمات القوائم بإدارة الأملاك المشتركة في تسيير الملكية المشتركة اذ نجد نسبة 95 % صرحوا بعدم استعانتهم على الاطلاق بينما 5% الذين اجابوا بنعم يبدو ان اجابتهم عشوائية.



شكل 5: يوضح سبب عدم استعانة الملاك المشتركين بخدمات القوائم بإدارة الأملاك المشتركة المصدر: شعبان 2025

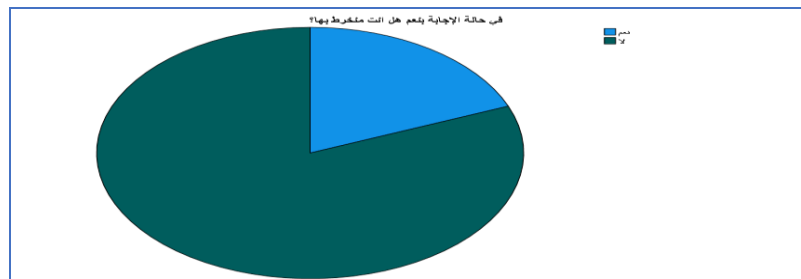
نلاحظ من خلال الشكل أعلاه ان نسبة 86.84 % لا يعرفون شيء عن مهنة القوائم بإدارة الأملاك المشتركة بينما صرح 13.15 % انه لا وجود لمثل هذه المهنة و خدماتها في مدينة بسكرة على الرغم من وجودها منذ 1997 .

تصورات الساكنة حول الملكية المشتركة و آليات تسييرها في السكن الجماعي



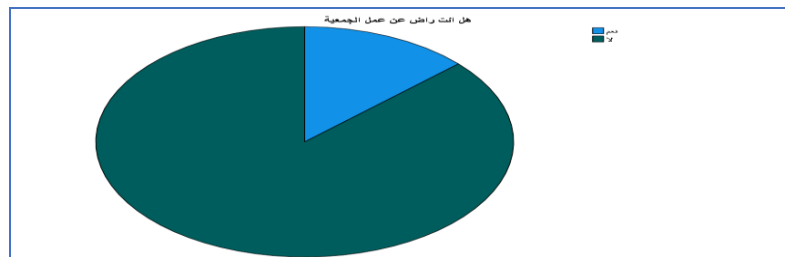
شكل 6: يوضح وجود جمعية حي بالملكية المشتركة المصدر: شعبان 2025

يبرز الشكل 6 وعي السكان بوجود جمعية حي بمجمعهم السكني حيث نجد نسبة 57.5% من المبحوثين يؤكدون على عدم وجود جمعية مع انه يوجد من يتمنى وجودها لانهم يعون أهميتها في الحفاظ على الحي و صيانتها اذا اقتضت الضرورة بينما هناك من يقر بوجودها بنسبة 42.5% و هذا التناقض ان دل على شيء انما يدل على انعدام فعاليتها و نشاطاتها داخل الحي.



شكل 7: يوضح انخراط السكان في جمعية الحي المصدر: شعبان 2025

يبرز الشكل 7 نسبة انخراط المبحوثين الذين اكدوا على وجود جمعية بالحي فكانت 11.76% فقط منخرطين و 88.23% غير منخرطين بما على الرغم من معرفتهم بوجودها و قد يعود الى قلة او انعدام نشاطها و غياب دورها في التعبئة الجماعية.



شكل 8: يوضح مدى رضى السكان عن نشاط جمعية الحي المصدر: شعبان 2025

يوضح الشكل أعلاه نسبة 88.23% من المبحوثين الذين صرحوا بوجود جمعية بانهم غير راضون عن عمل الجمعية لأنها لا تؤدي دورها منهم من صرح بانه لا يعرف حتى أعضائها فهي موجودة فقط على الورق و منهم من أكد ان رئيس الجمعية ليس الرجل المناسب لتسيير الجمعية و نسبة 11.76% صرحوا بانهم راضون عن عمل الجمعية.

جدول 14: يوضح أسباب عدم رضى السكان عن جمعية الحي المصدر: شعبان 2025

النسبة المئوية	التكرار	
6.66	1	لان نشاطات الجمعية مناسبتها(تنشط في المناسبات فقط)

الجمعية موجودة و نشاطاتها غير موجودة	4	26.66
افتقار الجمعية للدور الفعال في التعبئة الجماعية (التشجيع على العمل الجماعي)	10	66.66
المجموع	15	

يوضح الجدول 14 ان السبب الأساسي في عدم رضى السكان عن جمعية الحي يكمن في افتقار الجمعية نفسها للدور الفعال في التعبئة الجماعية و تشجيع السكان للقيام بمبادرات جماعية من اجل صيانة مبانيهم و المحافظة عليها من خلال اعلامهم و جمع الاشتراكات و تخصيص أيام لتنظيف الحي و تهيئة بعض المرافق التي تشهد تدهورا واضحا، بعدها نجد نسبة 26.66 % من المبحوثين من اكد على وجود الجمعية على الورق فقط اما نشاطاتها فغائبة تماما تليها نسبة 6.66 % يرون ان الجمعية تنشط فقط المناسبات .

ويمكن للمؤلف أن يصف الأدوات والطرق المستخدمة في شكل مخطط، جدول أو رسم بياني لشرح الأساليب التي استخدمت، في حالة التعقيد فقط، بغرض التبسيط ؛ ويمكن تقسيم هذا القسم إلى أقسام فرعية، حيث تختلف محتوياته وفقاً لموضوع المقالة.

- النتائج ومناقشتها :

من خلال ما تم دراسته نجد ان هناك نوع من الاستقرار الاسري داخل حي 302 مسكن فكل المبحوثين متزوجون و لديهم دخل كما يتميزون بمستوى دراسي جيد و يشعرون بنوع من الرضى عن شققهم و عن الحي الذي يقطنون به سواء كانوا ملاكا ام شاغلين، الا انهم يتذمرون من بعض المشاكل كقلة النظافة و انعدام تهيئة المرافق المشتركة ما جعلهم ينحصرن في جزءهم الخاص الامر الذي انعكس على طبيعة العلاقات الاجتماعية داخل العمارة الواحدة او الحي السكني.

كما نجد ان جلهم لم يطلع على نظام الملكية المشتركة و لا يعرف حتى ما هو و بالتالي لا علم لهم بوجود جمعية عامة و متصرف مهمته تسيير شؤون الجمع و لا علم لهم بضرورة تشكيلها و الاشتراك بها بقوة القانون و هناك من يخلط بين الجمعية العامة و جمعية الحي، كما ان اغلبهم لم يسمع بمهنة القائم بإدارة الأملاك المشتركة، كما ان الفئة القليلة فقط من يبادر بالاهتمام بالملكية المشتركة ممن لديه روح المسؤولية و يتحلى بالحس المدني و ذلك من خلال القيام بالتنظيف بصورة فردية على مستوى العمارة الواحدة و ليس الجمع ككل و هذا يدل على ان السكان لا يشعرون بتملك الأجزاء المشتركة و ان هذه الأخيرة هي من اختصاص البلدية ، و هناك تناقض في تصريح المبحوثين فيما يخص وجود جمعية الحي ففي الوقت الذي اقر فيه بعض السكان عن وجود جمعية بالحي لكنها غير فعالة هناك من انكر وجودها نهائيا على الرغم من وجود بعض السكان من يأمل بان تكون هناك جمعيات تقوم بالتعبئة الجماعية و التحسيس من اجل المحافظة و تدبير شؤون العمارة او الحي السكني، كما أوضحت الدراسة ان فئة المستأجرين يعتقدون انه ليس من حقهم التدخل في قرارات تخص الملاك الأصليين في حين ان القانون شرح و بالتفصيل بان هناك أعباء تقع على الملاك حتى و لو كانوا خارج الوطن و أعباء تقع على الشاغلين مهما كانت صفتهم،

و خلاصة القول و من خلال النتائج المتوصل اليها في هذه الدراسة هو وجود عزوف واضح لدى الساكنة عن تسيير الملكية المشتركة سواء كان ذلك من خلال اليات التسيير الرسمية او غير الرسمية و هذا ما انعكس سلبا على وضعية السكنات الجماعية من تدهور و اهتراء في الفضاء الداخلي و الخارجي، ما استدعى وضع بعض الاقتراحات و التوصيات من اجل الحفاظ على البنايات و تعزيز ثقافة العيش المشترك.

- ضرورة رفع الوعي حول مفهوم الملكية المشتركة و تقريبه من السكان اذ تبين ان اغلب الناس لا يعون هذا المفهوم باستثناء المختصين في مجال القانون او مجال السكن و الإسكان و جعله في متناول الجميع.
- ضرورة توعية السكان بملكيتهم للأجزاء المشتركة و مسؤوليتهم المدنية و الأخلاقية تجاهها حيث ان اغلب المتساكنين لا يدركون ان الأجزاء المشتركة هي ملك لهم ملكية مشتركة مع جيرانهم و لا يعلمون انهم مسؤولون عن الحفاظ عليها و حمايتها و صيانتها.
- الزامية تطبيق نظام الملكية المشتركة في جميع أنماط السكن العمودي حتى التي أنجزت قبل سنة 2014 .
- ضرورة وضع عقوبات صارمة لكل من لا يلتزم بنظام الملكية المشتركة و يعزف عن تشكيل جمعية عامة و متصرف يقوم بتدبير شؤون البناية.
- القيام بعمليات تحسيسية و توعوية من خلال استغلال كافة وسائل الاعلام و الاتصال و التواصل من اجل توضيح أهمية الملكية المشتركة و كيفية عملها و أجهزة تسييرها و ادارتها و نشر ثقافة العيش المشترك و تغليب المصلحة الجماعية على المصلحة الفردية.
- العمل على بناء الفرد و تغيير الذهنية من خلال التربية على أسلوب العيش المشترك و ذلك بإدراج موضوع الملكية المشتركة في المنهاج التربوي لمادة التربية المدنية في الطور الالزامي.
- تشجيع المبادرات الفردية و الجماعية غير الرسمية الرامية للحفاظ على الأملاك المشتركة.
- ضرورة التوقف عن التهرب من تكاليف صيانة الملكية المشتركة و النظر للموضوع من زاوية إيجابية فالعيش في بيئة سليمة و نظيفة و امنة ينعكس حتما على تربية الأطفال .
- تكثيف الدراسات خاصة السوسيوولوجية بكل فروعها لدراسة هذه الظاهرة من كل جوانبها .

- الإحالات والمراجع :

- عبد الحميد دميلى. (2007). *دراسة في العمران السكن و الاسكان*. مخبر الانسان و المدينة، ص 178 .
- سعيد سيعون، و حفصة جرادى. (2012). *الدليل المنهجي في اعداد البحوث و الرسائل الجامعية في علم الاجتماع*. الجزائر: دار القصة للنشر، ص 155 .
- عمار بوحوش، و محمد محمود الذنبيات. (2007). *مناهج البحث العلمي و طرق اعداد البحوث*. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، ص 146.
- محمد عاطف غيث. (1982). *علم الاجتماع الحضري*. الاسكندرية: دار النهضة العربية للطباعة و النشر بيروت، ص 12.

- مولود ديدان. (2008). **القانون المدني**. الدار البيضاء- الجزائر: دار بلقيس، ص 108-109.
- بن عودة نصر الدين، و ميلود حسين احمد. (2023). **دراسة سوسولوجية للتمثلات الاجتماعية**. دفاثر البحوث العلمية، (تاريخ الاطلاع 2024/10/21).
- داني هشام. (بلا تاريخ). **دور جمعية الحي في التجمعات الحضرية**، دراسة ميدانية لمدينة مستغانم، (تاريخ الاطلاع 2024/10/21).
- بريك اميرة، و سناء بن شريطية. (جوان، 2024). **حماية الملكية المشتركة بين الدور المباشر للجمعية العامة و الدور المقيد للمتصرف**. مجلة البحوث في العقود و قانون الاعمال، (تاريخ الاطلاع 2024/08/13).
- عادل بوطاجين، و بومدين سليمان. (6 افريل، 2014). **التصورات الاجتماعية مدخل نظري**. مجلة الدراسات و البحوث الاجتماعية، (تاريخ الاطلاع 2024/12/03).
- عبد الفتاح الزهدي عبد الغفور الوالي. (2022). **المدينة و اللامساواة المجالية**. المجلة الغربية للبحث في العلوم الانسانية و الاجتماعية (تاريخ الاطلاع 2024/10/21).
- ياقوتة مزوغ، و امال حبار. (2023). **التعسف في استعمال حقوق الجار**. مجلة الدراسات القانونية المقارنة (1). تاريخ الاسترداد 5 اكتوبر، 2024.
- بلقاسم بلقاضي. (2001). **النظام القانوني للملكية المشتركة**. البلدة، جامعة سعد دحلب، الجزائر، رسالة ماجستير. تاريخ الاسترداد 25 اوت، 2024.
- ذهبي وهيبه. (2021). **المشاركة السكانية في تنظيم المجال العمومي**. أطروحة دكتوراه . جامعة الجزائر ، الجزائر.
- سفيان شعلي. (2008). **الملكية العقارية المشتركة**. تلمسان، جامعة ابو بكر بلقايد، الجزائر، رسالة ماجستير. تاريخ الاسترداد 10 سبتمبر، 2024.
- عمار دروازي. (2008). **اليات ادارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري**. رسالة ماجستير. باتنة، جامعة الحاج لخضر، الجزائر. تاريخ الاسترداد 12 سبتمبر، 2024.
- فضيلة بوليلة. (2008). **ادارة و تسيير الملكية المشتركة**. ، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر.
- القانون رقم 18:00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية. (16 ماي، 2016). تم الاسترداد من <https://www.facebook.com>
- المرسوم التشريعي رقم 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري. (1 مارس، 1993). **الجريدة الرسمية**.
- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 اخدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. (14 مارس، 2014). **الجريدة الرسمية**.
- مرسوم تنفيذي 666/83. (1983). **الحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية**. **الجريدة الرسمية**.
- مرسوم تنفيذي رقم 97/154 المتعلق بادارة الاملاك العقارية. (10 ماي، 1997). **الجريدة الرسمية**.
- عبد المنعم خياري. (23 اوت، 2019). **الملكية المشتركة (تسيير العمارات و الاحياء في الجزائر)**. قناة الشروق ، حصة عقاركم. الجزائر. تاريخ الاسترداد 13 نوفمبر، 2024، من <https://www.youtube.com/watch?v=X11-77oNAG4t=2229s>
- **كيف تعمل مبادرات مرونة المجتمع على تغيير الاحياء**. (جوان، 2024). تم الاسترداد من www.fastercapital.com

- معجم المعاني. (بلا تاريخ). تاريخ الاسترداد 6 سبتمبر، 2024، من <https://www.almaany.com>
- يسري ناصر مهنا. (5 أكتوبر، 2012). *المبادرات الفردية*. تم الاسترداد من <https://Alsharq.com>
- Simon, E. (2022). *Copropriétés, Panorama des Recherches en sciences sociales*. France: PUCA.
- Tess Simailloud. (2021). *Copropriétés, les petites copropriétés sons syndic , une catégorisation pertinente ?* France: PUCA.