الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية

قسم العلوم الاجتماعية

شعبة: علم الاجتماع

الرقم التسلسلي:

رقم التسجيل:DUN070120252295348316

تداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية

- دراسة ميدانية على عينة من الأحياء الجماعية في مدينة بسكرة-

أطروحة مقدمة ضمن متطلبات شهادة دكتوراه LMD في علم الاجتماع

تخصص علم الاجتماع الحضري

اعداد الطالبة:

عبلة زعروري

اشراف الأستاذ الدكتور:

شوقي قاسمي

لجنة المناقشة			
الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
صباح سليماني	أستاذ	بسكرة	رئيسا
شوقي قاسمي	أستاذ	بسكرة	مشرفا ومقررا
حنان مراد	أستاذ محاضر أ	بسكرة	مناقشا
حنان حمادي	أستاذ محاضر أ	بسكرة	مناقشا
بشير طلحة	أستاذ	الأغواط	مناقشا
عثمان فويل	أستاذ محاضر أ	م م ت للهندسة المعمارية والعمران -الجزائر	مناقشا

السنة الجامعية: 2025-2026


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعـــــــرفان

انطلاقا من قوله تعالى {رَبِّ **أوزعني أَن أَشكُرَ نِعمَتَكَ ٱلَّتِيٓ أَنعَمتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَٰلِدَيَّ وَأَن أَعمَلَ صَٰلِحا تَرضَىٰهُ وَأَدخِلنِي بِرَحمَتِكَ فِي عِبَادِكَ ٱلصَّٰلِحِينَ}** "النمل، الآية **19** يطيب لي أن أحمد الله وأثني عليه أن أعانني على إنجاز هذا العمل، والذي أرجو أن يكون خالصا لوجهه الكريم، وأن يرزقني أجره.

{وَمَا تَوفِيقِيٓ إِلَّا بِٱللَّهِ عَلَيهِ تَوَكَّلتُ وَإِلَيهِ أُنِيبُ} "هود، الآية **88**"

كما يسعدني ويطيب لي أن أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذ الدكتور المشرف على الأطروحة "**شوقي قاسمي**" على مساندته وجهده المتميز معي في هذه الأطروحة وحرصه الشديد على أن يتم العمل بأحسن وجه، وعلى وقته الثمين الذي لم يبخل به في تقديم النصح والتوجيه.

كما أتوجه بالشكر الجزيل للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه الأطروحة، وكل أساتذة كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية لجامعة بسكرة.

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا في هذا العمل المتواضع الذي أهديه مع أسمى عبارات الحب والامتنان:

إلى والديا العزيزان حفظهما الله وأطال في عمرهما، وإلى زوجي العزيز والغالي:

"وهـيب" الذي تعب معي وكان سندي من أجل الوصول إلى التفوق والنجاح، اللهم اجعلها في ميزان حسناته، وإلى أبنائي قرة عيني **"نسرين"** و **"سيرين"** و **"عماد الدين"** فهم سبب فرحتي وسعادتي.

فهرس المحتويات

شكر وعرفان	
إهداء	
فـهـرس المحتويات	
قائمة الجداول	
قائمة الأشكال البيانية	
قائمة الصور الفوتوغرافية	
قائمة التمثيلات البيانية	
مقدمة	أ-ج
الفصل الأول: الاقتراب النظري والمنهجي للدراسة	
أولا: الإشكالية	6-5
ثانيا: فرضيات الدراسة ومؤشراتها	10-6
ثالثا: مبررات اختيار الموضوع وأهداف الدراسة	12-11
رابعا: المقاربة السوسيولوجية للدراسة	14-12
خامسا: الدراسات السابقة	27-14
سادسا: الإجراءات المنهجية للدراسة	46-27
الفصل الثاني: الأملاك العقارية المشتركة: تأصيل نظري	
تمهيد	48
أولا: مفهوم الملكية المشتركة	51-48
ثانيا: التطور التاريخي للملكية المشتركة	53-51
ثالثا: أبعاد الملكية المشتركة	55-53
رابعا: خصائص وسمات الملكية المشتركة	57-55
خامسا: مكونات واستخدامات الملكية المشتركة	63-57
سادسا: حقوق وواجبات الساكنة تجاه الأملاك المشتركة	70-63
سابعا: فلسفة الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية	76-71

خلاصة	77
الفصل الثالث: نظام تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر	
تمهيد	79
أولا: نظام تسيير الأملاك العقارية المشتركة	80-79
ثانيا: السياق السوسيو تاريخي لتطور تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر	86-80
ثالثا: أنماط الملكية المشتركة في الجزائر	91-86
رابعا: التنظيم العام لنظام تسيير الأملاك المشتركة	97-91
خامسا: تحديات ورهانات تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر	99-97
سادسا: قراءة تقييمية للتجربة الجزائرية في تسيير الأملاك المشتركة	106-99
سابعا: نماذج لتجارب دولية في تسيير الأملاك المشتركة	116-107
خلاصة	117
الفصل الرابع: عرض وتحليل بيانات الفرضية الأولى	
تمهيد	119
أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الأولى	136-119
ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الأولى	150-136
ثالثا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الدراسات السابقة	154-150
رابعا: نتائج الفرضية الأولى	155
الفصل الخامس: عرض وتحليل بيانات الفرضية الثانية	
تمهيد	158
أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الثانية	179-158
ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الثانية	192-180
ثالثا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الدراسات السابقة	198-193
رابعا: نتائج الفرضية الثانية	199-198
الفصل السادس: عرض وتحليل بيانات الفرضية الثالثة	
تمهيد	202

أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الثالثة	216-202
ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الثالثة	226-216
ثالثا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الدراسات السابقة	228-226
رابعا: نتائج الفرضية الثالثة	230-228
النتائج العامة للدراسة	232-231
خاتمة	235-233
الملخص	236
قائمة المصادر والمـراجـع	244-238
المـلاحـق	

قائمة الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
1	توزيع المجتمع الأصلي حسب الأحياء السكنية	30
2	العدد النهائي لعينة البحث	31
3	توزيع أسئلة (عبارات) الاستبيان	34
4	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير الجنس	37
5	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير السن	38
6	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير الحالة العائلية	39
7	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير المستوى التعليمي	40
8	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير المهنة	41
9	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير الدخل	42
10	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب عدد أفراد الأسرة	43
11	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب نوع استغلال المسكن	44
12	توزيع مفردات مجتمع البحث حسب مدة الإقامة	45
13	مكونات الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة	58
14	مشتملات الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة	60
15	أنماط الملكية المشتركة في الجزائر	91
16	نموذج لمراحل تطور استراتيجيات تسيير الأملاك المشتركة	106
17	تسيير الملكية المشتركة في عينة من الدول	116

قائمة الأشكال البيانية

رقم الشكل	عنوان الشكل البياني	الصفحة
1	نموذج بناء الأطروحة	ج
2	فرضيات وأبعاد الدراسة	7
3	مؤشرات الفرضية الأولى	8
4	مؤشرات الفرضية الثانية	9
5	مؤشرات الفرضية الثالثة	10
6	أبعاد الملكية المشتركة	55
7	خصائص الملكية المشتركة	57
8	مكونات واستخدامات الملكية المشتركة	61
9	مزايا الأملاك المشتركة	62
10	عيوب الأملاك المشتركة	63
11	حقوق الملاك على الأملاك المشتركة	66
12	واجبات الساكنة على الأجزاء الخاصة والمشتركة في الملكية المشتركة	69
13	الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة	70
14	معايير جودة العيش المشترك في الأملاك المشتركة	75
15	معوقات العيش المشترك في الأملاك العقارية المشتركة	76
16	كيفية الاقتراع لاتخاذ القرارات النهائية	93
17	كيفية تعيين المتصرف لتسيير الملكية المشتركة	95
18	مهام وواجبات المتصرف	97
19	أبعاد ومؤشرات الفرضية الأولى	156
20	أبعاد ومؤشرات الفرضية الثانية	200
21	أبعاد ومؤشرات الفرضية الثالثة	230

قائمة الصور الفوتوغرافية

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
1	التعديلات على واجهة المسكن	136
2	استغلال فناء البهو لأغراض شخصية	137
3	استغلال الفضاءات المشتركة لركن السيارات	137
4	الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي ببناء مرأب	137
5	وضع خزان الماء أمام العمارة	138
6	رمي النفايات في المساحات الخضراء	138
7	التعديلات على واجهة المسكن	139
8	سوء استغلال خزائن الكهرباء	139
9	ركن الدراجات في قفص السلم	139
10	لعب الأطفال في الأرصفة	140
11	ركن السيارة أمام العمارة	140
12	الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي بوضع السياج	140
13	رمي النفايات في الفضاءات المشتركة	141
14	التعديلات على واجهة المسكن	141
15	استغلال قفص السلم لوضع مواد البناء	142
16	وضع خزان الماء فوق مدخل العمارة	142
17	استغلال موقف السيارات للعب الأطفال	142
18	الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي بوضع السياج	143
19	تحويل الفضاءات المشتركة لأماكن لرمي النفايات	143
20	التعديلات على الشرفات	144
21	غلق وإضافة نوافذ	144
22	استغلال فناء البهو لنشر الزرابي	145
23	استغلال قفص السلم لأغراض شخصية	146
24	التشارك في استعمال سطح العمارة	146
25	وضع خزان الماء في الفضاءات المشتركة	147
26	استغلال للفضاءات المشتركة للعب الأطفال	147

27	استغلال الفضاءات المشتركة لركن السيارات	147
28	الاستحواذ ببناء مرأب	148
29	الاستحواذ بغرس أشجار	148
30	الاستحواذ ببناء سياج	148
31	استغلال الفضاءات المشتركة لرمي النفايات	149

قائمة التمثيلات البيانية

رقم التمثيل	عنوان التمثيل البياني	الصفحة
1	التعديلات التي تمت على واجهة المسكن	119
2	أنواع التعديلات التي تمت على واجهة المسكن	120
3	استعمال فناء والبهو والسلالم لأغراض شخصية	121
4	شكل استغلال فناء البهو والسلالم لأغراض شخصية	121
5	استغلال خزائن الكهرباء لأغراض شخصية	122
6	أنواع استغلال خزائن الكهرباء لأعراض شخصية	123
7	استعمال قفص السلم لأغراض شخصية	123
8	أنواع استعمالات قفص السلم لأغراض شخصية	124
9	التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة	125
10	أنواع استعمالات سطح العمارة	125
11	أسباب عدم التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة	126
12	الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي	126
13	أساليب الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي	127
14	ملكية خزان الماء	128
15	مكان وضع خزان الماء	128
16	مكان وضع المقعر الهوائي	129
17	أماكن لعب الأطفال	129
18	استغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى	130
19	أنواع استغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى	130
20	تملك وسيلة نقل	131

21	مكان ركن وسيلة النقل	131
22	أشكال استغلال المساحات الخضراء الموجودة بالحي	132
23	تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات	133
24	أسباب تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات	133
25	المشاركة في صيانة الأملاك المشتركة	134
26	كيفية المشاركة في صيانة الأماكن المشتركة	135
27	المساهمة في طلاء العمارة	135
28	أسباب عدم المساهمة في طلاء العمارة	136
29	التواصل مع الجيران داخل العمارة	158
30	كيفية التواصل مع الجيران داخل العمارة	159
31	شكل التواصل مع الجيران داخل العمارة	159
32	التواصل والتفاعل مع سكان الحي	160
33	نوع التواصل والتفاعل مع سكان الحي	160
34	أسباب عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي	161
35	تقييم العلاقات مع الجيران	161
36	تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران	162
37	أسباب عدم تبادل التفاهم والاحترام	162
38	تبادل الزيارات مع الجيران	163
39	أسباب عدم تبادل الزيارات مع الجيران	163
40	التعاون وتبادل المساعدة بين الجيران	164
41	أسباب عدم التعاون وتبادل المساعدة بين الجيران	165
42	التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة	165
43	أسباب عدم التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة	166
44	التشارك في تركيب الأضواء داخل العمارة	166
45	أسباب عدم التشارك في تركيب الأضواء داخل العمارة	167
46	إغلاق باب مدخل العمارة	167
47	أسباب عدم إغلاق باب مدخل العمارة	168
48	الخلافات مع الجيران (داخل العمارة)	168
49	مصدر الخلافات بين الجيران (داخل العمارة)	169
50	المسائل التي تثير التوتر بين الجيران على مستوى الحي	169

51	تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل العمارة)	170
52	تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل الحي)	170
53	كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل العمارة)	171
54	كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل الحي)	171
55	تحول الخلافات بين الجيران إلى تعدي جسدي	172
56	شكل التنازع السائد بين الجيران	172
57	كيفية التصرف حيال التنازع الناشب بين الجيران	173
58	شكاوى الجيران حيال وضع العمارة	173
59	أسباب شكاوى الجيران حيال وضع العمارة	174
60	شكاوى الجيران حيال وضع الحي	174
61	أسباب شكاوى الجيران حيال وضع الحي	175
62	التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة	175
63	أشكال التضامن والتطوع مع سكان الحي في عملية التسيير	176
64	أسباب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي في عملية التسيير	177
65	المشاركة في تحسين المرافق المشتركة	177
66	أسباب عدم المشاركة في تحسين المرافق المشتركة	178
67	تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة	178
68	أنواع تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة	179
69	تحمل مسؤولية صيانة شبكات (الصرف الصحي والماء والغاز)	179
70	الإحساس بالراحة في الحي السكني	202
71	أسباب عدم الإحساس بالراحة في الحي السكني	203
72	الرغبة في بيع وتغيير المسكن	204
73	أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن	204
74	تلقي عروض لبيع المسكن	205
75	عدد العروض المتلقات لبيع المسكن	206
76	تقييم العروض المالية	206
77	تعبير العروض على القيمة الحقيقية لسعر العقار	207
78	أسباب تدني قيمة العقار	208
79	الإقبال على شراء السكنات بالعمارة	208
80	أسباب عدم الإقبال على الشراء بالعمارة	209

81	الإقبال على شراء السكنات بالحي	209
82	أسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالحي	210
83	إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة	211
84	إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالحي	211
85	تأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار داخل الحي	212
86	تقييم قيمة وسعر العقار بالحي	212
87	أسباب انخفاض قيمة وسعر العقار بالحي	213
88	اختلاف قيمة وسعر المساكن داخل الحي	214
89	أسباب اختلاف سعر المساكن داخل الحي	215
90	العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي	216

مقدمة:

يعد علم الاجتماع الحضري أحد التخصصات الحديثة والمهمة، في حقل علم الاجتماع العام، وهو الذي سجل حضوره في خارطة التخصصات العلمية المعترف بها في الجامعات الأمريكية مطلع عشرينات القرن الماضي، مبديا اهتمامه بدراسة التغيرات الحضرية التي أخذت تشهدها المجتمعات المحلية حينها، ومعالجة الكثير من الظواهر والمشكلات التي ظهرت في سياق التحولات الاجتماعية والحضرية التي كانت تشهدها المدن الغربية، على غرار مواضيع: الهجرة، الجريمة والانحراف، التحضر، السكن العشوائي...

ولأن إفرازات التغير السريع والعميق الذي كانت تعيشه المجتمعات الغربية غير منتهي، وكثيرا ما يطرح المزيد من الظواهر والممارسات الاجتماعية غير السوية، فإن علم الاجتماع ما أنفك يتصدى لها ويحرص على تناولها بالبحث والدراسة، ومن بين أهم إشكالات السكن المعاصر والتي كثيرا ما شكلت موضوعا مثيرا لقلق الحكومات نتيجة عجزها عن تلبية الطلب وإشباع الحاجات المتزايدة له، في حين وجد فيه علماء الاجتماع فضاء خصب للبحث العلمي، وذلك من خلال اهتمامهم بأدق تفاصيل حياة السكان داخل الأحياء الجماعية، والمعاناة التي تتكبدها الفئات القاطنة فيها .. إلخ، والتي عبر عنها في دراساتهم كل من: **هنري لوفيفر، شومبارت دلو، ريمون لودري**.. إلخ، والذين شكلت تحليلاتهم معالجة نوعية لإشكالات ظل تناولها لزمن طويل حكرا على تخصصات الهندسة المعمارية، الجغرافيا.. إلخ.

هذا التعاطي النوعي لعلم الاجتماع الحضري مع قضايا واشكالات الواقع المعاصر لم تتوقف عند حدود هذه التفاصيل فقط، إن مجالات الاهتمام والتناول أخذت تمتد تدريجيا نحو الكثير من التفاصيل الجديدة التي انجرت عن تعاظم حدة أزمة السكن واتخاذها أبعاد وتصورات مغايرة لتلك التي عرفت بها في سنوات سابقة على غرار موضوع بحثنا هذا، والذي أصبح اليوم من أهم المواضيع المطروحة على صعيد الكثير من دول العالم، كما هو الحال بالنسبة لكل من فرسا وانجلترا في أوربا، والصين وماليزيا في آسيا وغيرهم من الدول الأخرى، وذلك بعدما ظل هذا الموضوع لسنوات طويلة يقع ضمن دوائر اهتمام الدراسات القانونية والمعمارية بشكل خاص، ولم يكن للاهتمام السوسيولوجي به أي حضور أو اضطلاع، إلا أن التعقد الحاصل في تفاصيل هذا الموضوع وتحوله إلى أزمة مجتمعية، وعجز المقاربات المقدمة من طرف عدد من التخصصات الأخرى عن إدراك حقيقة هذا الواقع الناشئ، جعلت علماء الاجتماع يطرقون باب هذا الموضوع ليصبح في صميم الانشغالات والمشكلات الاجتماعية التي يجب دراستها ومعالجتها بشكل دقيق، وذلك من خلال سعيهم إلى

القيام بعملية افتكاك ابستيمولوجي للموضوع والتعاطي معه وفق منظور سوسيولوجي بحت، باعتبار أن كل ما يتم فيه وحوله هي عبارة عن سلوكيات اجتماعية وممارسات إنسانية.

في الجزائر، لا يختلف واقع البحث في خبايا هذا الموضوع عما أشرنا إليه سلفا، باعتبار أن الاهتمام بهذا الإشكال ودراسته مازال إلى يومنا هذا يقع ضمن اهتمام تخصصات أخرى، الأمر الذي دفعنا إلى محاولة المساهمة فيه من خلال دراستنا هذه، وذلك عبر تبني مقاربة زاوجنا فيها بين العمل النظري والتحقيق الميداني، استوجب منا تقسيم العمل إلى ستة (06) فصول جاءت على النحو الآتي:

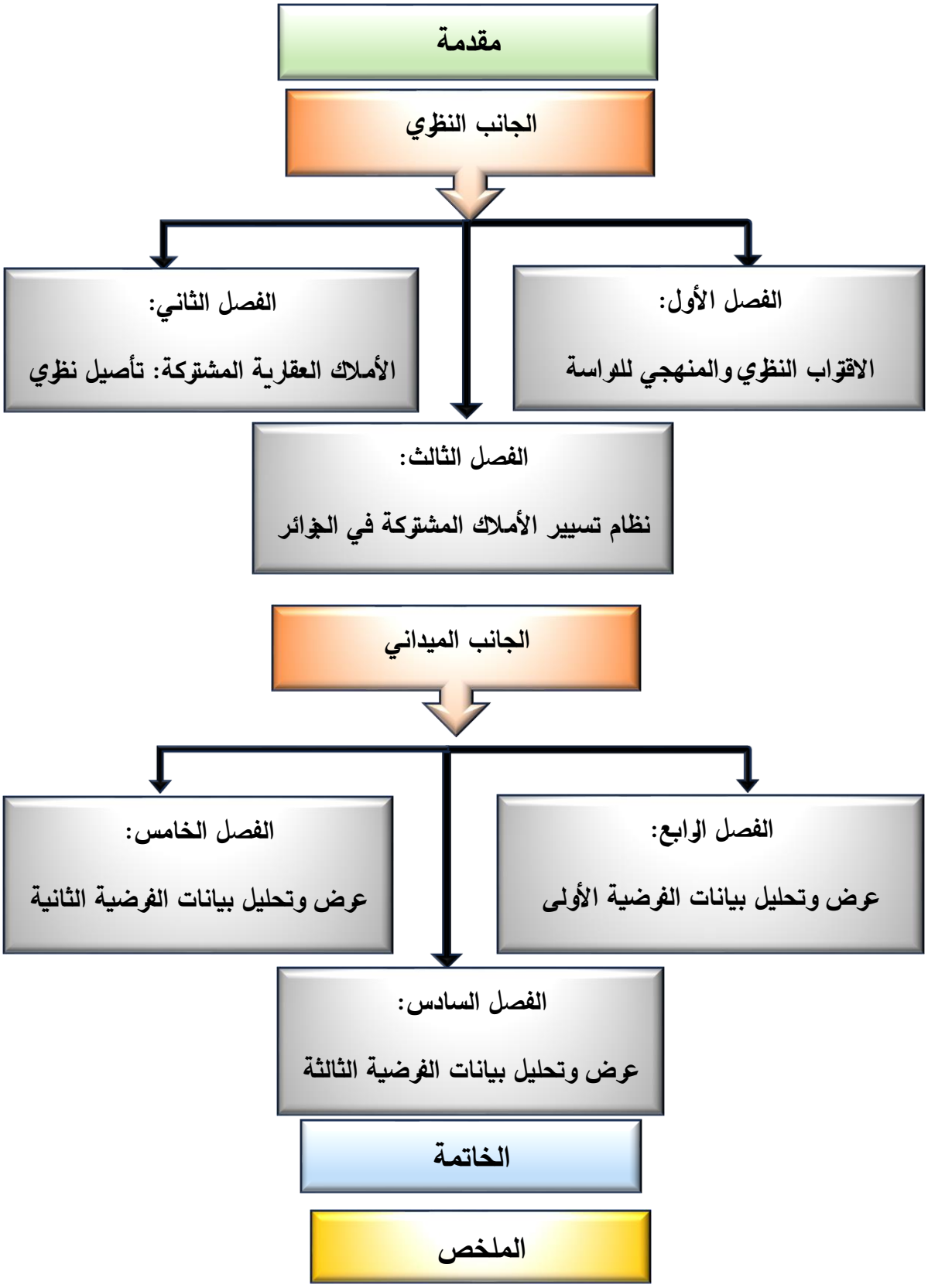
الفصل الأول: خصص لإنجاز الاقتراب النظري والمنهجي للدراسة من خلال عرض الإشكالية وفرضيات الدراسة ومؤشراتها، إضافة إلى مبررات اختيار الموضوع وأهداف الدراسة، لنتطرق بعدها إلى المقاربة السوسيولوجية للدراسة، والدراسات السابقة، وصولا إلى تحديد الإجراءات المنهجية المتبعة في الدراسة.

الفصل الثاني: جاء بعنوان الأملاك العقارية المشتركة: تأصيل نظري، تم التطرق إلى مختلف مفاهيم الملكية المشتركة، وعرض تطورها التاريخي، وتوضيح أبعادها، والتطرق إلى خصائصها وسماتها، إضافة إلى مكوناتها واستخداماتها، مرورا إلى عرض حقوق وواجبات الساكنة تجاه الملكية المشتركة، وانتهاء بعرض فلسفة الأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية.

الفصل الثالث: المسمى بنظام تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر، تم من خلاله إيضاح نظام تسيير الأملاك المشتركة، والسياق السوسيو تاريخي لتطور تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر، ومن بعدها مصادر الملكية المشتركة في الجزائر، مع إبراز أنماط إدارة وتسيير الأملاك المشتركة، وتحديات ورهانات تسييرها في الجزائر، ثم تقديم قراءة تقييمية للتجربة الجزائرية في تسيير الأملاك المشتركة، وأخيرا عرض نماذج لتجارب دولية في تسيير الأملاك المشتركة.

وبما أن الدراسة النظرية وحدها لا تكفي لاكتشاف أدق المعلومات حول الموضوع، لذا وجب إدراج جانب ميداني لإثراء المعارف بتطبيق إجراءات منهجية مبنية على أسس علمية والمتمثل في الجانب الميداني والذي يحوي **ثلاثة (03) فصول**، تخصص كل منها في عرض وقراءة نتائج عملية تفريع ومعالجة البيانات الميدانية لإحدى فرضيات الدراسة، وتحليل وتفسير الاستجابات الواردة من قبل المبحوثين في ضوء الفرضية وفي ضوء الدراسات السابقة، مع تقديم النتائج الجزئية لكل منها متبوعين بالنتائج العامة، ثم الخاتمة.

الشكل رقم (01): نموذج بناء الأطروحة



الفصل الأول

الاقتراب النظري والمنهجي للدراسة

- أولا: الإشكالية
- ثانيا: فرضيات الدراسة ومؤشراتها
- ثالثا: مبررات اختيار الموضوع وأهداف الدراسة
- رابعا: المقاربة السوسيولوجية
- خامسا: الدراسات السابقة
- سادسا: الإجراءات المنهجية للدراسة

أولا: الإشكالية:

يحتل السكن مكانة كبيرة في حياة مختلف الجماعات الإنسانية قديما وحديثا، وذلك نظرا لما يتمتع به من أهمية نفسية واجتماعية تستوجب الاشباع، ما جعله مطلبا رئيسيا ومسألة ملحة تحرص جل الدول والحكومات على الاستجابة لها والتكفل بها، عبر توفير عرض سكني لائق لكل أفراد المجتمع.

والجزائر على غرار غيرها من دول العالم أولت قطاع السكن اهتماما كبيرا وحرصا خاصا بعد استرجاعها لسيادتها الوطنية، حيث أصبح في صدارة أولويات التنمية الاجتماعية والاقتصادية؛ ما جعله يشهد توسعا في حجم الاستثمارات السكنية من سنة إلى أخرى، وذلك في محاولة لاستدراك التعاظم المسجل في حجم الطلب، وذلك رغم التراجع الذي سجلته وتيرة الإنجاز خلال النصف الثاني من عشرية الثمانينات كنتاج لتداعيات الأزمة الاقتصادية التي مرت بها الجزائر جراء انهيار أسعار النفط في الأسواق العالمية.

ولأن جزء كبير من هذه الاستثمارات السكنية لا سيما بعد سنة 1994 اتجه صوب التوسع في إنتاج نمط السكن الجماعي بمختلف صيغه (عمومي إيجاري، تساهمي، ترقوي...)، وفقا لما نصت عليه توصيات الاستراتيجية الوطنية للسكن آنذاك، وذلك من خلال الاستفادة من خصائصه العقارية والعمرانية والاقتصادية والتقنية، الأمر الذي سمح بتنامي سريع لحصة هذا النمط في المحصلة الكلية للحضيرة الوطنية للسكن.

هذا الرهان على قدر أهميته الكبيرة خاصة على صعيد سرعة الإنجاز، نتج عنه لاحقا بروز إشكالية جديدة تمثلت في قضية صيانة الأملاك العقارية المشيدة وتسييرها وضمان أمنها وسلامتها، حيث أصبح قطاع واسع من هذه الحضيرة الجماعية في الجزائر يعاني من كل أشكال التردي والتدهور رغم حداثة بعضها، وهو ما بات يستدعي ضرورة إضافة استثمارات جديدة هدفها صيانة هذه الثروة العقارية والحفاظ عليها.

ولوضع حد لمثل هذه الوضعية التي كانت تسود الأحياء السكنية الجماعية، وتخفيف الضغط المتزايد على كاهل الخزينة العمومية جراء الأعباء المالية الضخمة الناجمة عن تنامي هذه الحظائر السكنية الجماعية، وعدم قدرتها على إدارة وتسيير هذا المخزون الكبير من المساكن الجماعية، استوجب هذا الواقع المتأزم على السلطات العمومية العمل على إعادة تفعيل نظام تسيير الأملاك العقارية المشتركة عبر إحداث إصلاحات وإدخال تعديلات عليه بما يتناسب ومستجدات الوضع الراهن، وهو الذي يستهدف نقل مسؤولية تسيير هذه الأملاك وصيانتها إلى ساكنة هذه الأحياء وفق آليات تنظيمية هدفها الحفاظ عليها، إلا أن العائد النهائي لهذا النظام واجه عدة صعوبات وعراقيل أدت إلى تعثر التجربة الجزائرية في مجال تسير الملكية المشتركة، كما

يذهب إلى ذلك الأستاذين "**جمال دحدوح**"، و"**شوقي قاسمي**" في دراستهم لهذا الموضوع، إلى جانب العديد من التقارير الرسمية المتاحة في هذا الشأن، الأمر الذي نجم عنه استمرار حالة التردي والتدهور.

هذا الوضع المتردي والذي تعيش على وقعه اليوم الكثير من الحواضر الجزائرية والذي ينم عن تعثر نظام تسيير الأملاك السكنية المشتركة، لفت انتباهنا ودفعنا إلى محاولة طرح هذا الموضوع للنقاش العلمي وذلك عبر استهداف الإجابة على التساؤل الرئيسي الآتي:

ما هي التداعيات الناجمة عن تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية؟

ثانيا: <u>فرضيات الدراسة</u>: عملية الدراسة المعمقة للتراث النظري والدراسة الاستطلاعية لميدان الدراسة، انتهت بنا إلى بلورة الفرضيات الآتية:

1- تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة عزز سوء الاستغلال المجالي للأحياء الجماعية.

2- فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤدي إلى كثرة النزاعات بين السكان.

3- تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤثر على قيمة العقار في الأحياء الجماعية.

وتقدم لنا الأشكال التمثيلية اللاحقة صورة توضيحية أكبر حول فرضيات الدراسة ومؤشرات كل فرضية.

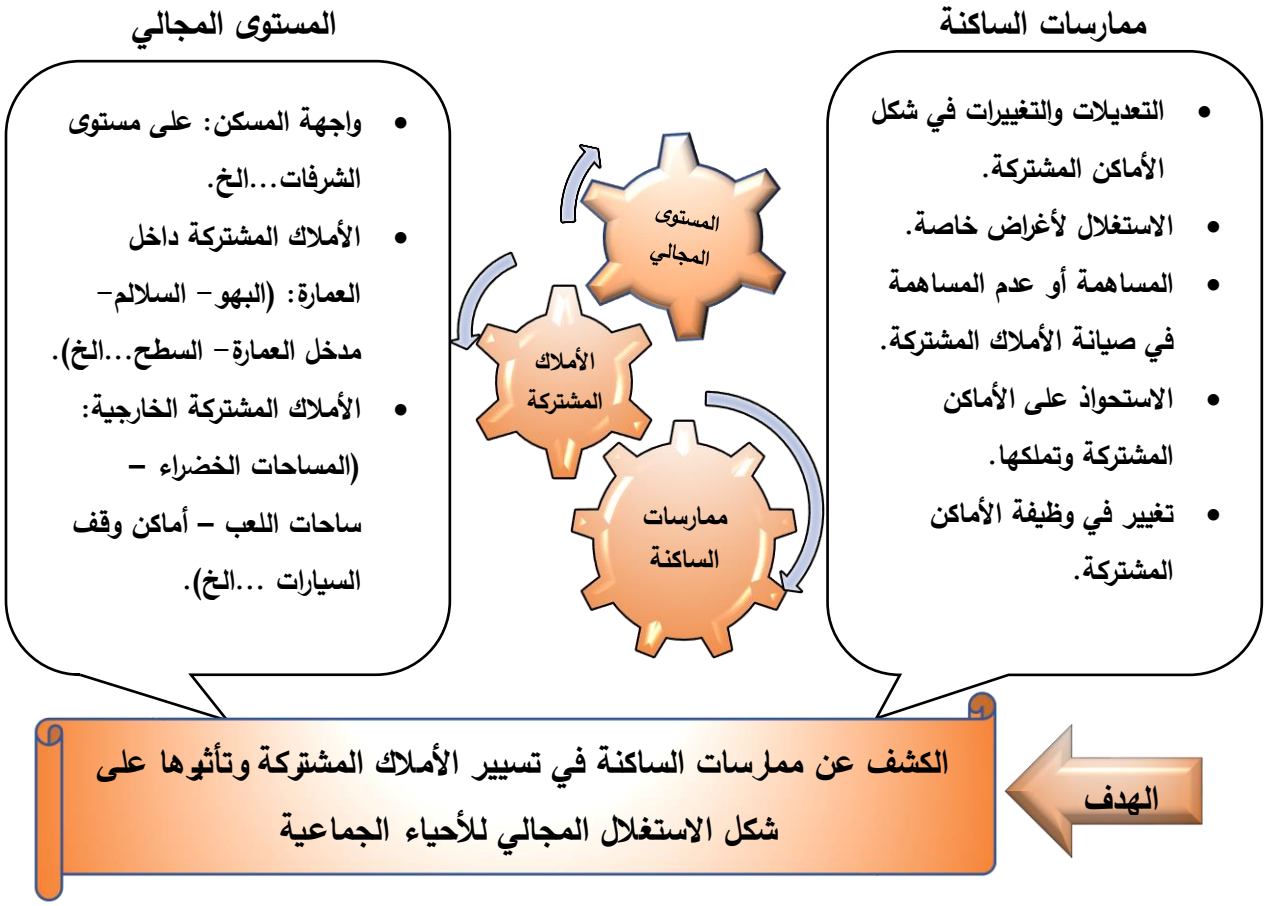
الشكل رقم (02): فرضيات وأبعاد الدراسة



المصدر: من إعداد الطالبة

الشكل رقم (03): مؤشرات الفرضية الأولى

تأثير تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على شكل الاستغلال المجالي للأحياء الجماعية.



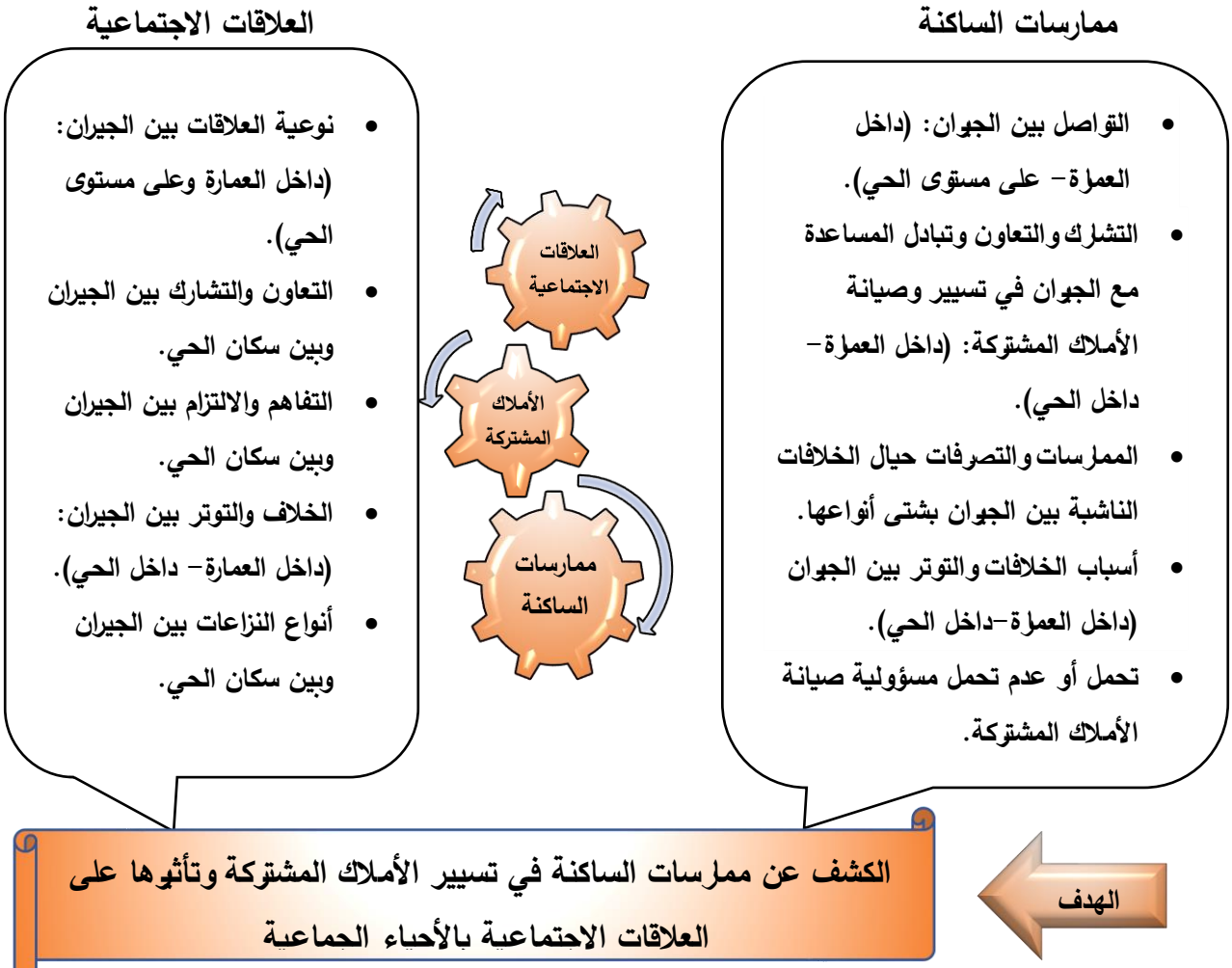
مؤشرات علاقة التأثير:

- تأثير التعديلات والتغييرات على شكل واجهة العمارة.
- تأثير استغلال الأملاك المشتركة داخل العمارة لأغراض شخصية على وظيفتها.
- الاستحواذ على الأماكن المشتركة الخارجية وتأثيره على شكلها.
- التعسف في استغلال الأماكن المشتركة الخارجية وتأثيره على وظيفتها.
- استغلال المساحات المشتركة وتحويل وظيفتها وتأثيره على شكل الاستغلال المجالي الحضري داخل الأحياء الجماعية.
- المساهمة والمشاركة في الصيانة وتأثيرها على المستوى المجالي للأحياء الجماعية.

المصدر: من إعداد الطالبة

الشكل رقم (04): مؤشرات الفرضية الثانية

تأثير فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على العلاقات الاجتماعية بالأحياء الجماعية.



مؤشرات علاقة التأثير:

- تأثير عدم التواصل وتبادل الزيارات على العلاقات الاجتماعية بين الجيران داخل العمارة، وبالحي.
- عدم التعاون وتبادل المساعدات وعلاقتها بكثرة الخلافات والنزاعات بين الجيران وسكان الحي.
- سوء استعمال وتسيير الأملاك المشتركة وتأثيرها على زيادة النزاعات بين الجيران وسكان الحي.
- تجاوزات الجيران في استغلال الأماكن المشتركة وسوء تسييرها وعلاقته بالخلافات بين الجيران وسكان الحي.
- عدم المشاركة والتضامن مع سكان الحي في تحسين المرافق المشتركة، وتأثيرها على كثرة النزاعات بيم السكان.
- تأثير عدم تحمل مسؤولية الصيانة وتسيير الأملاك المشتركة على العلاقات الاجتماعية بين الجيران داخل العمارة، وبين الساكنة بالحي.

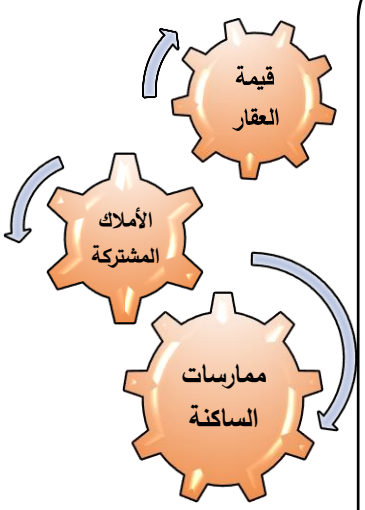
المصدر: من إعداد الطالبة

الشكل رقم (05): مؤشرات الفرضية الثالثة

انعكاس فشل تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على قيمة العقار في الأحياء الجماعية.

ممارسات الساكنة

- بيع وتغيير المسكن.
- عروض البيع داخل العمارة.
- عروض البيع الوحدات السكنية بالحي.
- إقبال على شواء السكنات داخل العمارة.
- إقبال على شواء السكنات بالحي).
- بيع السكنات داخل العمارة.
- بيع السكنات بالحي.



قيمة العقار

- قيمة العرض المالي للعقار داخل العمارة.
- قيمة العرض المالي للعقار بالحي).
- تدني قيمة العقار داخل العمارة.
- تدني قيمة العقار بالحي.
- ارتفاع قيمة الوحدات السكنية داخل العمارة.
- ارتفاع قيمة الوحدات السكنية بالحي.

الهدف

الكشف عن ممارسات الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة وتأثيرها على قيمة العقار بالأحياء الجماعية

مؤشرات علاقة التأثير:

- ارتباط الرغبة في بيع وتغيير المسكن بوضعية المرافق المشتركة (داخل العمارة وبالحي).
- تأثير حالة الوحدات السكنية على عروض البيع.
- تأثير حالة العمارة على سعر الوحدات السكنية.
- تأثير حالة وموقع الحي على قيمة العرض المالي بالحي.
- ارتباط الإقبال على بيع وشراء السكنات بوضعية الأملاك المشتركة (داخل العمارة وبالحي).
- ارتباط إتمام عمليات بيع وشراء السكنات بوضعية الأملاك المشتركة (داخل العمارة وبالحي).
- تأثير وضعية المرافق المشتركة (داخل العمارة وبالحي) على سعر العقار.

المصدر: من إعداد الطالبة

ثالثا: مبررات اختيار الموضوع وأهداف الدراسة: من المتعارف عليه أن الدراسة العلمية لمشكلة ما من طرف الباحث هي مسألة لا تنبع من فراغ، بل لها مبررات، وأهمية لتحقيق أهداف الدراسة.

1- **دوافع اختيار الموضوع:** يرجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى:

- اهتمام الباحث بمثل هذه الدراسات المندرجة ضمن مجال اختصاصه، وذلك كمحاولة لحل بعض مشكلات المجتمع الحضري، فهي إشكالية نعاني منها في حياتنا اليومية؛ إذ أن أغلب السكان يعيشون في السكن الجماعي، فهو النمط العمراني الغالب في المدن الجزائرية اليوم، المليء بالمشاكل التي يجب دراستها للوصول إلى حلول لها لتحسين المجال الحضري، وموضوع شديد الحساسية لما له من علاقة مباشرة بمجال التخصص (علم اجتماع الحضري)؛ أي أنه يندرج ضمن المجال الحضري وسنحاول تطويره من خلال إثرائه بمعلومات جديدة، تضيف للتخصص زادا ومكسبا معرفيا وأكاديميا.
- يعتبر موضوع الدراسة من المواضيع المثيرة للجدل والنقاش محليا ودوليا، فهو يعالج مشكلة حقيقية يعاني منها ساكنة الأحياء الجماعية في الوقت الراهن، وذلك بالكشف عن مشاكل الملكية المشتركة، وقلة الدراسات التي تناولت موضوع الملكية المشتركة من الناحية السوسيولوجية رغم أهميته وتأثيره على المجتمع والفضاء الحضري، فمن خلال الاطلاع على الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع نلاحظ أن جلها دراسات قانونية هدفها تحليل المراسيم والقوانين التي تخص الملكية المشتركة.

2- **أهداف الدراسة:** تهدف هذه الدراسة إلى الوصول إلى حقائق سوسيو حضرية؛ تكشف تداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، وذلك من خلال تسليط الضوء على المشاكل الناجمة عن تعثر تسيير الأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية على أرض الواقع، من خلال معالجة مشاكل الأملاك المشتركة من ناحية التسيير والاستغلال، ودراسة تأثير تعثر تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على المستوى المجالي للأحياء الجماعية، من خلال دراسة مظاهر التدهور الذي تعاني منه الأملاك المشتركة، وتأثيره على شكل استغلال المجال الحضري، وكشف الآثار الناجمة عن فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على العلاقات الاجتماعية بالأحياء الجماعية، وكشف انعكاسات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على قيمة العقار بالأحياء الجماعية، وتحديد المقترحات التي يمكن من خلالها مواجهة المشكلات التي تواجه الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية نتيجة سوء تسييرها من طرف الساكنة.

3- **أهمية الدراسة:** من جهة أخرى تكتسي أهمية هذه الدراسة من خلال الإضافات العلمية والعملية المتوقع تقديمها:

- تعالج قضية باتت اليوم جزءا من القضايا الاجتماعية التي يعيشها المجتمع الحضري بالأحياء السكنية الجماعية، حيث يكتسب الموضوع أهمية كبيرة فهو حديث الساعة ولا يزال يثير الكثير من التساؤلات والنقاشات، لذا فنحن بحاجة لدراسات مماثلة تدرس ممارسات وسلوكيات الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة، وتفعيل دور وإسهام علم الاجتماع في تقصي وتحليل المشكلات التي تواجه المجتمع الحضري، ولهذا البحث أهمية من حيث حداثة الموضوع، فهو يعالج أهم المشكلات المعاصرة، فلقد أصبح موضوع الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية ذا أهمية كبيرة لتأثيره المباشر على حياة السكان، وبناء على مراجعة الأدبيات العلمية حول الموضوع تبين وجوب إجراء المزيد من الأبحاث والدراسات حول موضوع مشكلات الأملاك المشتركة والإحاطة بها، بهدف إثراء الإطار النظري، والوصول إلى تحقيق تراكم معرفي في مجال علم الاجتماع الحضري.
- هو موضوع مستمد من واقعنا المعاش، فلقد أصبح مشكل الأملاك المشتركة وإهماله قضية تؤرق جميع المستويات، وبالتالي فأهمية البحث تكمن في كونه بداية لوضع استراتيجيات أساسية لضبط عملية تسيير الأملاك المشتركة وآلية تطبيقها بما يتلاءم مع الواقع العمراني لتفادي الإهمال والتدهور الذي تعاني منه الأحياء الجماعية في المدينة، وتزايد التعديات على الأملاك المشتركة، بالاستفادة من نتائج دراستنا من الناحية العملية التي تعرفنا على مشكلات فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية والإحاطة بها، والبيانات التي سيوفرها هذا البحث ستكون مفيدة للجهات والهيئات المهتمة بالتطوير والتخطيط الحضري.

رابعا: المقاربة السوسيولوجية: تشكل المقاربة النظرية سند مرجعي يوجه مسار الباحث في إنجاز عمله وفي موضوعنا هذا تبين لنا من خلال عملية البحث حداثة المقاربات النظرية التي تمت حول هذا الموضوع، وذلك نظرا لاقتران هذه المشكلة بعملية العمران الحديث الذي تم بعد الحرب العالمية الثانية، والدليل على ذلك ما ذهب إليه عملاق السوسيولوجيا الحضرية في فرنسا "**هنري لوفيفر**" بأنها "**مشكلة ثانوية**" بمعنى أنها ليست ضمن اهتماماتهم، ولكن بعد تطور السكن الجماعي الذي نجم عنه مشكل تسيير الأملاك المشتركة، ظهرت اجتهادات لدراسة هذا الموضوع ومن أهم الاجتهادات التي تمت ضمن هذا الإطار المقاربات النظرية التالية:

- **المقاربة الأولى "التجانس الاجتماعي":** فضلت بعض البحوث الاجتماعية التركيز على تفسير واحد للتوافق بين الملاك، مفاده أن فكرة "**التجانس الاجتماعي**" المعزز بالهيكل القانوني، هو ما يسنح للملاك بالاتفاق

على استخدام المساحات المشتركة وإدارة الملكية المشتركة، وقد وضحت بعض الدراسات هذه الحتمية، مثل دراسة **ف. غودار F. Godard، وجيه.ر. بينداريز J.R. Pendaries.**

- **المقاربة الثانية "صراعات الملكية":** وتسمى أيضا "**التعبير الصراعي**"، وتتيح لنا فهم أفضل لعلاقات القوة بين مجموعات الملاك المشتركين ذوي المصالح المتعارضة التي تدين بها لمبدأ الأغلبية، ويستند هذا المنظور النظري المختار على تحليل سياسي اجتماعي لعلاقات القوة داخل الملكيات المشتركة، وتركز على "الاختلافات المطلقة" التي تبلورها الصراعات وتكشفها التوقعات المتنوعة بشأن الملكية.

بمعنى آخر، أن القرب المكاني لا يمحو الاختلافات الاجتماعية القائمة بين السكان؛ ولكنه يؤثر على ما يشكل الهويات الاجتماعية (المكانة، وأنماط الحياة، والقيم ...إلخ)، وهكذا، تؤدي الملكية المشتركة أحيانا إلى تعايش غير مسبوق؛ فالأسر التي تختلف اختلافا كبيرا وفقا لفئات التصنيف الاجتماعي المعتادة، تجد نفسها جنبا إلى جنب.

هذا الوضع يدفعهم إلى مقارنة أنفسهم ببعضهم البعض، وتصنيف أنفسهم بناء على علاقتهم ببعضهم البعض، وكما هو الحال في أي نظام حي، تنشأ الاختلافات ثم المعارضات، والتي تغذيها الصراعات اليومية حول التعليم، وتصورات النظافة والقذارة، والضوضاء ...إلخ؛ وتتشكل مجموعات مكونة من أفراد يدركون نقاطا مشتركة، يمكننا أن نفترض أن هذه العمليات التي تميز عمل أنظمة الأحياء، تأتي لتعقيد عمل أنظمة "صنع القرار".

- **المقاربة الثالثة "فقدان الديناميكيات الجماعية للملكية المشتركة":** إذ يظهر أن القرارات المتعلقة بالملكية المشتركة هي في المقام الأول نتيجة التعبئة الجماعية، التي يؤطرها القانون (الجمعية العامة)، كما يظهر أن العمل العام يشكك في شرعية أصحاب المصلحة في الملكية المشتركة (مدير العقار، ومجلس الإدارة)، وبذلك يزعزع استقرار الديناميكيات الجماعية للملكية المشتركة، ويفاقم الصعوبات التي تسعى إلى معالجتها، لكن الصلة بالعمل العام غير مؤكدة.

فهناك علاقة متبادلة بين صعوبات الإدارة والديناميكيات الاجتماعية؛ فالصعوبات تغير الأداء الاجتماعي للملكيات المشتركة، ثم تقع هذه المجتمعات في حلقة مفرغة حيث تغذي الآليات الاجتماعية وصعوبات الإدارة بعضها البعض، الاتجاه الملحوظ هو تفاقم الصراعات وتحويل اختلافات الدرجة إلى اختلافات مطلقة، حيث تتعزز الخلافات الاستراتيجية والمعارضة الاجتماعية، التي يغذيها القرب المكاني ببعضها البعض.

- **المقاربة الرابعة "عدم اليقين" المتأصل في الملكية المشتركة":** تمثل إحدى النظريات التي طورت في هذا المجال، يجب النظر الى الملكية المشتركة كنظام علاقات غير مستقرة، في بيئة يتزايد فيها عدم اليقين.

إن التأثير المتتالي للفشل الفردي يزيد من عدم القدرة على التنبؤ بتدهور المباني، في هذا السياق يجب ان نتساءل عما إذا كانت الملكية المشتركة تعمل كهيكل ثقة: هل هي من تلك "الأنظمة المجردة"، التي وصفها **انتوني جيدنز**، والتي يستخدمها أفراد غير مطلعين على آلياتها الداخلية لكنهم يؤمنون بموثوقيتها؟ "تتخذ الثقة في الأنظمة شكل التزامات مجهولة المصدر تحافظ على الإيمان، تعفي الأفراد من توقع العواقب الضارة المحتملة لارتباطهم داخل النقابة، إنها تجنبهم الالتزام المتبادل.

قبل وضع نظام الملكية المشتركة كان الأفراد أحيانا يتعاونون في ملكية وصيانة مبنى. كانت هذه ترتيبات محلية متأصلة في الأفراد المعنيين. ومنذ ذلك الحين، كفل القانون إمكانية مشاركة الافراد في المبنى دون معرفة بعضهم البعض، مع الحفاظ على استقلاليتهم التامة عن الملاك الآخرين. تفترض فعالية هيكل الوصاية صحة هذا الأمر، حيث يجب على الأفراد المعنيين الالتزام به، وعلى كل منهم إدراك قيمته. لذا يتلخص قياس هذه الفعالية في طرح هذين السؤالين: هل لا يزال الإطار القانوني الرسمي ساريا في ظل الملكية المشتركة المتعثرة؟ هل تقوض تقلبات بعض الملكيات المشتركة الثقة في الملكية المشتركة بشكل عام؟

بما ان الملكية المشتركة تقوم على هيكل أرضي، لا على مشروع مشترك، فإن الإفلاس مستبعد. وما دامت لم تتحول إلى نظام ملكية فردية فهي باقية: اذ يستحيل تصفية أو حل النقابة. ويعود ذلك، بطبيعة الحال إلى استدامة العقار، ولكنه يعكس أيضا إيمان المشرع بموثوقية الهيكل القانوني، ولكن عندما تناقض الحقائق الاستدامة، فإن هذه الاستحالة تضع الملاك المشتركين في موقف لا يحسدون عليه. فإذا بدت الملكية المشتركة هشة اليوم، **أليس ذلك تحديدا بسبب استبعاد المخاطر في البداية؟**[1]

خامسا: <u>الدراسات السابقة</u>: تكمن أهمية عرض الدراسات السابقة والتطرق إليها في تكوين رؤية وفكرة حول موضوع الدراسة، والاستفادة من نتائج دراساتهم و تفادي الوقوع في أخطائهم، وتسهم أيضا في التعرف على أنواع المناهج التي تم استخدامها والأدوات والتقنيات المتبعة في جمع البيانات، إضافة إلى أنواع وأساليب التحليل المنتهجة، وقد تم التوصل إلى دراسات سابقة ومشابهة، إما من حيث تناولها لأحد متغيرات الدراسة، أو لتقارب أهدافها مع أهداف موضوع البحث، كما تجدر الإشارة إلى أن معظم الدراسات التي تطرقت لمتغيرات الدراسة هي دراسات قانونية، كما أن هناك بعض الدراسات الأجنبية التي تناولت موضوع الدراسة ولكنها دراسات ماستر أجنبية* لا يمكن إدراجها كدراسات سابقة، ولكن استفدنا منها في فهم وتكوين زاد معرفي عن موضوع الدراسة،

[1] - Marie-Pierre Lefeuvre : **<u>La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance</u>,** Et. PUCA, Sep 1999.

*Clément Fabre, **<u>Le syndic de copropriété en procédure collective</u>**, (Master 2 Droit Fondamental des Affaires, Université Toulouse 1 Capitole, 2020).

وسيتم عرض أهم الدراسات حسب كل من المعيار المكاني (الجزائرية والعربية ثم الأجنبية)، والاختصاص (القانون، تسيير المدينة، الهندسة المعمارية، علم الاجتماع)، والمعيار الزمني (القديمة إلى الحديثة)، وللإشارة هناك دراسات أخرى تم توظيفها والاستفادة منها ميدانيا، ولم يتم التطرق إليها في هذا المحور.

1- الدراسات الجزائرية: قدر عددها بـ ست (06) دراسات، توزعت على أربع (04) تخصصات (القانون، تسيير المدينة، الهندسة المعمارية، علم الاجتماع) راعينا في عرضها التسلسل الزمني من القديمة إلى الحديثة.

1-1 الدراسة الأولى: تحت عنوان: **آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري**، قدمت هذه الدراسة من طرف "**دروازي عمار**"، سنة (2009)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، بجامعة باتنة"[1].

- **إشكالية الدراسة:** انطلق الباحث في إشكاليته بتساؤل رئيسي مفاده: ما المقصود بالملكية المشتركة، وما هي الآليات الموضوعة من طرف المشرع الجزائري لإدارتها وحمايتها؟ وتكمن أهمية وأهداف البحث في دراسة الآليات المدرجة من طرف المشرع الجزائري لإدارة وحماية الملكية المشتركة.
- **الإجراءات المنهجية:** اعتمد الباحث في دراسته على المنهج التاريخي من خلال دراسة تطور نظام الملكية المشتركة، والمنهج الوصفي في سرد التشريعات الجزائرية الخاصة بنظام الملكية المشتركة.
- **النتائج المستخلصة:** من النتائج التي توصل إليها من خلال دراسته:

- العلاقة التي تتكون داخل هذا النوع من الملكية هي علاقة اجتماعية واقتصادية، تستوجب وجود قواعد قانونية تضبطها وتحافظ عليها، ووجوب تواجد نوع من الوعي الثقافي والحس المدني والابتعاد عن اللامبالاة.
- القوانين التي تم سنها لتعديل المرسوم 76-146 هي قوانين مبهمة ومتناقضة، لم ترق للغرض المرجو منها فهي لا تتماشى مع الواقع المعاش.
- عيوب الملكية المشتركة أكثر من مزاياها لما لها من تأثير سلبي على سلوك الفرد (الانحراف، الجريمة).
- الأسباب التي أدت إلى ظهور العمارات في المدن الأوروبية، لا يمكن اعتمادها في الجزائر إلا في بعض المدن كالعاصمة.
- إجراء دراسات في شتى المجالات لتفادي مشاكل ندرة السكن، والتأثيرات السلبية لأنماط البناء المتبعة.

---

*Benoît Duponchelle, **La protection du copropriétaire dans la gestion de l'immeuble en copropriété depuis la loi ALUR**, (Mémoire en vue de l'obtention du Master 2 mention Droit de l'immobilier Parcours Droit et financement de l'immobilier, Faculté de Droit, d'économie et de gestion, Université de Valenciennes et du Hainaut-Cambrésis, 2018).

[1]-عمار دروازي، **آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري**، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تحصص: قانون عقاري، جامعة باتنة، 2009).

1-2 الدراسة الثانية: تحت عنوان: "**الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني**"، قدمت من طرف "**تباني روميساء**"، سنة (2022)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث LMD في قسم القانون الخاص، بجامعة قسنطينة.[1]

- **إشكالية الدراسة:** أثارت الباحثة اشكالية تتمحور حول مدى إلمام المشرع الجزائري بالأحكام العامة للملكية المشتركة وإدارتها بضمان تفعيل مضمونها عمليا والمساهمة في تجاوب الفرد الجزائري مع الأحكام التشريعية، وتكمن أهمية وأهداف البحث في التعريف بالنصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة بالنسبة للمرقين العقاريين والمستفيدين من العقارات ضمن نمط البناء المشترك، ومحاولة دراسة الواقع المعاش في الملكية المشتركة، ومدى توافق ذلك مع القوانين المنظمة لها، ومحاولة معالجة المشاكل المفرزة من العيش المشترك في الملكية المشتركة.
- **الإجراءات المنهجية:** استخدمت الباحثة المنهج التحليلي الوصفي في دراستها.
- **النتائج المستخلصة:** من النتائج التي توصلت إليها من خلال دراستها:

- الأجزاء المشتركة تابعة للأجزاء الخاصة، فهي وجدت لخدمة الأجزاء الخاصة، ولا يجوز التصرف فيها بصفة مستقلة عن الأجزاء الخاصة.
- قام المشرع بتنظيم وضبط حقوق والتزامات المالكين المشتركين من خلال أحكام ونصوص قانونية، إضافة إلى نموذج عقد نظام الملكية المشتركة المتضمن بنودا تعاقدية وبنود تنظيمية.
- وضع المشرع قيودا على حقوق الشركاء في الملكية المشتركة، بهدف الحفاظ على العقار المشترك، وعلى المصلحة الجماعية للشركاء، كما للشاغل في العقار المشترك نفس السلطة ونفس القيود المفروضة على المالكين، بموجب بنود عقد نظام الملكية المشتركة.
- صعوبة التأقلم مع النوع الجديد من الملكية جعل العلاقات بين الملاك هي علاقة تجاور وتغليب المصلحة الفردية.
- كثرة النزاعات بين الشركاء بسبب التعدي والاستئثار والتصرف المادي في الأجزاء المشتركة وإعاقة الشركاء من الاستفادة من حقهم فيها، والإضرار بالمظهر الجمالي للعمارة بالرغم من اعتبارها جزءا مشتركا بنص قانوني.

[1] - روميساء تباني، **الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني**، (رسالة لنيل شهادة الدكتوراه LMD، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التوثيق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2022).

- غياب ثقافة الملكية المشتركة لدى الملاك، والتقيد بضوابط حسن الجوار، واحترام الحقوق والواجبات تجاه بعضهم البعض.

1-3 الدراسة الثالثة: تحت عنوان: "**الاستيلاء على الفضاء العام في مجمعات السكن الجماعي، شكل من أشكال التكيف أم التحايل على المعايير؟ دراسة حالة لمناطق التوسع الحضري في عنابة (شمال شرق الجزائر)**"، قدمت من طرف "**حياة مبروك، أنيسة زغيش، قدور بوخميس**"، سنة:2005.[1]

- **إشكالية الدراسة**: الإشكالية التي أثارها الباحثون تتمحور حول مسألة الاستيلاء واستخدام الفضاء العام في المجمعات السكنية، وتكمن أهمية وأهداف البحث في تسليط الضوء على مسألة استغلال واستخدام الفضاء العام في المجموعات السكنية الكبيرة من طرف ساكنتها والصراعات الناتجة عن تحويل استخدامه، وتحديد بعض الأشكال المتعددة لاستعادة الفضاءات من قبل السكان.
- **الإجراءات المنهجية**: استخدم الباحثون الدراسة الاستطلاعية، والملاحظة المباشرة، وتقنية المقابلة، وتمثل مجتمع البحث في المجمعات السكنية الحضرية الجديدة، واختاروا المناطق الحضرية الجديدة لمدينة عنابة، وشمال شرق الجزائر، كما اختاروا عينة عشوائية تشمل 300 مبحوث، واستهدفت دراستهم ثلاث فئات من السكان: الأطفال، والمراهقين، والبالغين.
- **النتائج المستخلصة**: من النتائج التي توصلت إليها الدراسة:

- تحويل المساحات المعمورة مثل الواجهات وغيرها من المناطق المبنية والاستحواذ على الأماكن العامة (المساحات الخارجية) بشكل خاص.
- تعدد واختلاط الاستخدامات للأماكن المبنية وغير المبنية، ينتج عنه تغيير في وظيفتها.
- خلق صراعات بين الأنشطة نتيجة التحويل في الاستخدامات، والتغيير في وظيفة المساحات المعمورة والأماكن العامة.
- قلة فعالية التشريعات الحالية، شجع السكان على عدم الامتثال لها وفرض تحويلات الاستخدام للمساحات الداخلية والخارجية.
- الممارسات الاجتماعية والمكانية هي مصدر الفوضى وتدهور جودة الحياة، واضطرابات المساحات، وصراعات بين السلطات العامة والسكان، وبين أفراد السكان.

[1] -Hayet Mebirouk, Anissa Zeghiche et Kaddour Boukhemis, **Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme D'adaptabilité ou contournement de normes ? Cas des ZHUN d'Annaba (Nord-Est algérien)**, (Norois Environnement, aménagement, société), 2005.

1-4 الدراسة الرابعة: تحت عنوان: "**إستراتيجيات تملك الفضاءات العامة في الأحياء الحضرية الجديدة في الجزائر**"، دراسة نشرت من قبل: "**أحمد مسعودي، حسام الدين شعلان**"، في مجلة: رفوف، جويلية 2022.[1]

- **إشكالية الدراسة:** الإشكالية التي أثارها الباحثان تتمحور حول مسألة الاستيلاء على الفضاء العام من طرف الساكنة في الوسط الحضري في ظل وجود إستراتيجيات معلنة وخفية، ويتفرع عن هذا الإشكال التساؤلات الفرعية الآتية:
  - ما هو تأثير ممارسات التملك من طرف الساكنة على شكل الفضاء العام (الأملاك المشتركة)؟
  - ما هي تأثيرات هذه الممارسات على العلاقات الاجتماعية بين الأفراد؟
  - كيف يتم استغلال الفضاءات (المبنية وغير المبنية) في الواقع؟

وتكمن أهمية وأهداف البحث في تسليط الضوء على أهم استراتيجيات الأفراد (المعلنة والخفية) في مسألة الاستيلاء على الفضاء العام، وكشف أشكال وطرق التملك كممارسة اجتماعية عقلانية ومخططة تؤثر على البيئة الحضرية.

- **الإجراءات المنهجية:** تمثل مجتمع البحث في مدينة تلمسان كمنطقة حضرية، واختار الأحياء السكنية الجماعية كعينة للدراسة، واستخدم الباحثان تقنية المقابلة، وتقنية الصورة.
- **النتائج المستخلصة:** من النتائج التي توصلت إليها الدراسة:
  - تغيير وظائف بعض الفضاءات العامة أدى إلى تدهور المنظر الجمالي للمدن.
  - عدم الاستقرار داخل المجمعات السكنية نتيجة كثرة الصراعات بين الساكنة.
  - اتساع رقعة التملك ناتج عن غض نظر السلطات العمومية عن هذه الممارسات وإنتاج مدن مليئة بالمشاكل بسبب عدم إشراك الساكنة والمجتمع المدني في وضع المخططات وعدم إجراء دراسات جدية والاستعانة بالخبراء.
  - غياب الرقابة الإدارية، وإبقاء القوانين الرادعة لمن يقوم بهذه الممارسات حبيسة الأوراق والأدراج.
  - وجوب رسم حدود واضحة لحماية الأملاك المشتركة من الانتهاكات، للقضاء على التصورات الخاطئة حول مفهوم الفضاء الخاص والعام.
  - تناسق الأجزاء المضافة مع شكل المبنى ووظيفته يتوقف على الظروف المادية للساكنة.

[1] - أحمد مسعودي جسام، **إستراتيجيات تملك الفضاءات العامة في الأحياء الحضرية الجديدة في الجزائر**، (مجلة: رفوف، مخبر المخطوطات، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد:10، العدد:02، جويلية 2022).

1-5 الدراسة الخامسة: "مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية وإشكالية التحسين الحضري في الجزائر- دراسة حالة المسيلة"، قدمت هذه الدراسة من طرف: "**بوهلال مراد**" سنة (2023)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث LMD، تخصص تسيير مدينة وتنمية مستدامة، في جامعة المسيلة.[1]

- **إشكالية الدراسة**: أراد الباحث من خلال هذه الدراسة التوصل إلى إبراز أسباب تدهور الأحياء السكنية الجماعية بالمدن الجزائرية رغم تدخل السلطات المحلية بتوفير اعتمادات مالية من أجل تحسينها، والرفع من مستوى أدائها الوظيفي، ويتفرع عن هذا الإشكال الفرضيات الآتية:

- تدخل المستعمل على الإطار المبني، وغير المبني، يسبب تدهورا للحالة الفيزيائية للتجمعات السكنية الجماعية، نتيجة عدم تلبية التصاميم الداخلية للمساكن الجماعية، لحاجيات المستخدم.
- عدم فعالية التدخلات المطبقة من أجل صيانة، أو ترميم أو تحسين الأحياء الجماعية، ولا يظهر أثرها على أرض الواقع؛ لوجود خلل في مرحلة من مراحل هذا التدخل.
- سبب تدهور التجمعات الحضرية، هو نتيجة التغييرات التي يحدثها المستعمل خارج الأطر القانونية، وعدم تطبيق القوانين الخاصة بالحفاظ على المحيط الحضري.

- **الإجراءات المنهجية**: الشق الميداني من الدراسة اتسم باستخدام الباحث للمنهج الوصفي في دراسته، ومجتمع البحث تمثل في مدينة المسيلة، واختار ثلاثة أحياء جماعية كعينة للدراسة، واعتمد على عدة تقنيات كالوثائق، الخرائط، والصور الفوتوغرافية، والإحصائيات، كما استخدم الملاحظة المباشرة، والاستبيان، وتقنية المقابلة الحرة، والمتعمقة.

- **النتائج المستخلصة**: ومن النتائج التي توصل إليها من خلال دراسته:

- تمثل التصاميم الداخلية للمساكن الجماعية، والتهيئة الخاصة بها (التصميم والتخطيط والمتابعة، وغياب إستراتيجية محكمة)، من أسباب تدهور الحالة الفيزيائية للتجمعات الحضرية.
- التجمعات السكنية أنتجت فضاءات خارجية واسعة وغير معرفة ولا تلبي حاجات المستخدم، مما يؤدي إلى تدخل المستعمل في مجاله الحضري (الإطار المبني، وغير المبني) خارج الأطر القانونية، بإجراء تغييرات وجعلها متعددة الاستعمالات رغم تعدد العقوبات المطبقة ضده.
- الطريقة الحالية لعمليات التحسين الحضري، والتدخلات العمرانية غير فعالة لا تحل المشاكل.

[1] - مراد بوهلال، **مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية وإشكالية التحسين الحضري في الجزائر، دراسة حالة المسيلة**، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث LMD، في ميدان علوم الأرض والكون، جامعة المسيلة، 2023).

1-6 الدراسة السادسة: تحت عنوان: **ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية "دراسة ميدانية بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم"**، قدمت من طرف "**داني هشام**" سنة: (2022) أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث LMD في علم الاجتماع، بجامعة عبد مستغانم"،[1] تعد هذه الدراسة الوحيدة التي عثرنا عليها والتي أنجزت في تخصص علم الاجتماع.

- **الإشكالية:** تتمحور إشكالية الدراسة التي أثارها الباحث حول طرق تسيير سكان الأحياء السكنية الجماعية للأجزاء المشتركة وكيفية تملكهم لها؟ ويتفرع عن هذا الإشكال الفرضيات الآتية:

- السكان لا يملكون إدراك ووعي بالحقوق التي يملكونها والواجبات المترتبة عليهم اتجاه الأجزاء المشتركة لأنهم لم يشاركوا في إنتاج هذا النمط من البناء، ولم تتح لهم فرصة اختيار طبيعة سكنهم وموقعه نتيجة لإكراهات اقتصادية واجتماعية.
- عدم الاهتمام بالأجزاء المشتركة وتدهورها نتيجة عدم خضوعها لقانون العمارة، وتملكها تابع لخصوصيات السكان وثقافتهم المحلية والشعبية.

وتكمن أهمية وأهداف البحث في إدراك مفهوم الملكية المشتركة بالنسبة لساكنة الأحياء السكنية الجماعية، ومحاولة دراسة العلاقات القائمة بين سكان التجمعات الحضرية والمعمار المبني وكيفية تملك وتسيير الأجزاء المشتركة من خلال الحياة اليومية ومدى توافق ذلك مع القوانين المنظمة لها، وآليات تسييرها على الواقع.

- **الإجراءات المنهجية:** استخدم الباحث الاقتراب الكيفي في دراسته، أما مجتمع البحث فقد اختار حيا واحدا من صيغة عدل، واعتمد الباحث على أسلوب العينة العشوائية في اختيار العينة، واعتمد على تقنية المقابلة النصف موجهة، وعلى تقنية الملاحظة المباشرة، كما استخدم تقنية التصوير والتسجيل.
- **النتائج المستخلصة:** ومن النتائج التي توصل إليها من خلال دراسته:

- الدولة لم تعد المتدخل الوحيد في العملية الإنتاجية للسكن.
- هناك مشاكل في آلية التملك والتسيير للفضاءات العمرانية، مما خلق صورة مشوهة للمدينة بصفة عامة كما أنه يعتبر عائق لعملية التنمية.
- السلطة هي المخططة والقائمة على تصميم وبناء المدينة وتتحكم في القوانين وآليات التسيير، بينما المجتمع هو من يسكن ويعيش داخل المدينة.

---

[1] - هشام داني، **ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية "دراسة ميدانية بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم**، (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث LMD في علم الاجتماع، بجامعة عبد مستغانم)، 2022.

- سياسة السكن المنتهجة في الجزائر لا تعتمد على الواقع في إنجازها، مما خلق أزمة سكنية حادة، حيث أهملت الدولة الرؤية الفلسفية والاجتماعية للسكن الأمر الذي سبب العديد من الآفات والمشاكل.
- سكان المدن والحضر لم يوفر لهم المناخ المناسب لكي يكتسبوا السلوك الحضري، وعملية تملك الفضاءات السكنية هي عملية تخضع إلى الثقافة الاجتماعية لسكانها القائمة على قيم الخصوصية والحرمة والحشمة الأمر الذي يستدعي سلوكيات من أجل إعادة التملك والحماية والتعبير داخل الفضاء العمراني للسكن وكل الفضاءات المجاورة له.
- السكان لا يملكون ثقافة التعامل القانوني مع ظروف ومتطلبات العيش داخل التجمعات الحضرية، يفتقدون آليات وشروط استعمال أو استغلال الأجزاء المشتركة، ويرفضون الأعباء المترتبة عن عملية تسيير تلك الأجزاء، ويعتبرونها مفروضة عليهم فهم يتعاملون حسب ثقافتهم الشخصية وليس حسب الثقافة القانونية.
- يجب تهيئة السكان وجعلهم يدركون آليات ونمط العيش داخل النمط العمراني، لكيلا يحدث تصادم بين الساكن ونمط العيش المفروض عليه في الواقع.
- يجب أن يلتزم المخطط العمراني بعدم إغفال الخصوصية الثقافية والاجتماعية لمن يستخدم السكن، مع ضرورة تحرك الآلة الإدارية لضبط ملفات طالبي السكن والشاغلين الحقيقيين له.
- يجب غرس ثقافة تسيير الأجزاء المشتركة لدى السكان لكي تبقى راسخة مع الزمن، فجمالية المدينة وصورة التحضر تنعكس من خلال ترقية وتنمية الحي السكني، لأنه الصورة والمرآة العاكسة للمجتمع والمدينة.

2- <u>الدراسات العربية</u>: تتمثل في دراسة واحدة (01)، في تخصص القانون.

<u>الدراسة الأولى</u>: تحت عنوان: "**نظام ملكية الطبقات (النظام الأساسي للعقارات للمقاربات المشتركة) وفقا لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000(دراسة مقارنة)**"، قدمت من طرف: "**تركي محمود مصطفى القاضي**"، في مجلة الباحث العربي، 2020".[1]

- **<u>إشكالية الدراسة</u>:** الإشكالية التي أثارها الباحث تتمحور حول ما هي طبيعة نظام الملكية المشتركة قانونيا، وما هو مضمون هذا النظام؟ وتكمن أهمية وأهداف البحث في فائدة وضع آليات إدارة الملكية المشتركة بالنسبة للملاك، وفائدته بالنسبة للأملاك بالحفاظ على المباني، بصيانتها وحمايتها من كل الأخطار.

[1] - تركي محمود مصطفى القاضي، **<u>نظام ملكية الطبقات (النظام الأساسي للعقارات للمقاربات المشتركة) وفقا لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000(دراسة مقارنة)</u>**، (مجلة الباحث العربي، مجلد 1، عدد 2)، 2020.

- **الإجراءات المنهجية:** اعتمد الباحث في دراسته، على المنهج الوصفي والتحليلي لمضمون قانون تنظيم الملكية المشتركة في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000، والمنهج المقارن في مقارنة القانون العراقي بقوانين الدول العربية والأجنبية.
- **النتائج المستخلصة:** من النتائج التي توصل إليها من خلال دراسته:

- تطور الملكية المشتركة المتميزة بتعدد علاقات الجوار بين الملاك المشتركين في العقار، يعتمد على وجود نظام قانوني متكامل مهمته تنظيم المصالح الفردية والجماعية للملاك المشاركين، وإيجاد حلول للمشكلات اليومية في ظل هذا النوع من الملكية.
- يقوم نظام الملكية المشتركة على الأساس الاقتصادي والاجتماعي، فهو وسيلة معظم أفراد هذا العصر في الحصول على مسكن أو شقة أو محل.

3- الدراسات الأجنبية: تتمثل في دراستين (02).

3-1 الدراسة الأولى: تحت عنوان: "**تأثير ممارسات إدارة المباني على أسعار الممتلكات السكنية في هونغ كونغ**"، قدمت من طرف "**يونغ يو، دانيال شي، وينغ هو**"، سنة 2008.[1]

- **إشكالية الدراسة:** الإشكالية التي أثارها الباحثون تتمحور حول ما إذا كانت ممارسات إدارة الأجزاء المشتركة للمباني تضيف قيمة للعقارات المعنية؟ تكمن أهداف الدراسة التحقيق في أن ممارسات إدارة الأملاك المشتركة تساهم في إضافة قيمة للعقارات في هونغ كونغ.
- **الإجراءات المنهجية:** اعتمدت الدراسة على منهج التحليل الاستكشافي، وتمثل مجتمع البحث في مدينة هونغ كونغ، واختارت شقق في منطقتي "ياوتسيم مونغ" (Yau Tsim Mong)، و"المنطقة الشرقية" (Eaestern Districts)، كما اختارت عينة عشوائية تشمل 189 مبنى سكني، وتم دراسة مجموعة من 10 ممارسات إدارة المباني في هذه الدراسة.
- **النتائج المستخلصة:** من النتائج التي توصلوا إليها من خلال الدراسة:

- الاحتفاظ بخطط البناء العامة لها تأثير على أسعار الممتلكات.
- يتم بيع الممتلكات في الأحياء الجماعية التي تغطيها سياسات التأمين من جميع الأخطار للمناطق المشتركة، بنسبة أعلى من تلك التي لم يتم تغطيتها بالتأمين.

[1] - Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho **The effects of building management practices on residential property prices in Hong Kong**, (Journal of Building Appraisal VOL.4 NO.3, 6th November, 2008.

- قيمة العقار تم تعزيزها من خلال ممارسات كالاحتفاظ بالرسومات المعمارية للمبنى وسجلات الحوادث.
- وضع خطة الطوارئ وتكرار التدريبات على النجاة من الحرائق لها علاقة إيجابية مع سعر الممتلكات.
- ليس كل ممارسات إدارة الأملاك المشتركة التي يتم اعتمادها حاليا تقدر إيجابيا من قبل سوق الإسكان.
- تعزيز ثقافة الرعاية بالمباني بالترويج لتحسين القيمة من خلال ممارسات إدارة الأملاك المشتركة بشكل جيد في المجتمع.
- استعداد المالكون لممارسة إدارة الأملاك المشتركة بمبانيهم لرفع وزيادة قيمة ممتلكاتهم.

3-2 الدراسة الثانية: تحت عنوان: **محاولة لتأسيس علم السلوك القانوني والسياسي: ممارسة الملكية المشتركة في طنجة، (2011-2014)**،[1] قدمت هذه الدراسة من طرف: "**ستيفاني جينيو**"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص *العلوم السياسية، مخبر العلوم الاجتماعية*، بجامعة جرو نوبل آبل، سنة: 2019.

➢ **إشكالية الدراسة:** الاشكالية التي أثارها الباحث تتمحور حول إمكانية اعتبار إنتاج القانون من قبل الدولة المغربية في مجال الملكية المشتركة نظاما للتنظيم بين النظم الأخرى؟ ويتفرع عن هذا الإشكال تساؤلات الآتية:

- كيف يمكن ملاحظة أن القانون تم تطبيقه بشكل غير صحيح، أو تم تفسيره بشكل خاطئ؟
- ما هي علاقة قانون الملكية المشتركة مع الدولة كأداة للتشريع؟
- ما هي علاقة قانون الملكية المشتركة مع المجتمع كآلية لتنظيم العلاقات الاجتماعية؟

وتكمن أهمية وأهداف البحث في استغلال قانون الملكية المشتركة لاستجواب قدرات الدولة المغربية على تشكيل التصورات وتوجيه السلوكيات، وفهم ظروف انتشار سيطرة الدولة من خلال تنظيم العلاقات بين الفاعلين في الملكية المشتركة.

➢ **الإجراءات المنهجية:** استخدم الباحث المنهج المقارن في دراسته، من خلال مقارنة الإطار القانوني المغربي بشأن الملكية المشتركة بالإطار القانوني الفرنسي، ومقارنة النظامين من خلال الأدوات التنظيمية، وممارسة الملكية المشتركة والخصائص المشتركة بين النظامين.

➢ **النتائج المستخلصة:** ومن النتائج التي توصل إليها من خلال دراسته:

- يظهر وينشأ القانون من خلال ممارسته من قبل المستخدمين وإعادة تشكيله.

[1] - Stéphane Gignoux, **Essai de praxéologie juridique et politique: l'exercice de la copropriété à Tanger-2014 2011, (**THÈSE Pour obtenir le grade de Docteur De La Communauté Université Grenoble Alpes,2019).

- القانون الحكومي ليس سوى وسيلة من وسائل تنظيم ممارسة الملكية المشتركة، إضافة إلى قواعد أخرى موازية لها تحكم تنفيذ الأنشطة المتعلقة بالملكية المشتركة، خاصة المتعلقة بمعالجة النزاعات.
- العوامل الاجتماعية والاقتصادية هي التي تحدد سجل العامل للفاعلين.
- دور الفاعلين في إعادة وتشكيل وصياغة القاعدة القانونية.
- التعددية التخصصية والنهج الإثنوغرافي، هما الوحيدان القادران على فهم الحقائق الاجتماعية.

4- <u>التعقيب على الدراسات السابقة</u>: لقد تم استعراض الدراسات السابقة ذات علاقة بموضوع الدراسة الحالية: تداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، حيث تبين أنها تخدم الدراسة الحالية، وتم التركيز على اختيار الأحدث منها حيث أنها تتراوح بين الفترة (من2005 إلى2023)، وذلك بغية الاستفادة من أساليب البحث المنتهجة، وأدوات الدراسة المستخدمة، وغيرها من الإجراءات والمعلومات التي من شأنها إثراء الدراسة الحالية، وفيما يلي أوجه الاتفاق والاختلاف بين هذه الدراسات، وكذا مكانة الدراسة الحالية بينهم، وأبرز ما استفادت منه الدراسة الحالية من الدراسات السابقة:

- **<u>أوجه الاتفاق والاختلاف</u>:** سيتم تناول أوجه التشابه وأوجه الاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة التي تم ذكرها سابقا.

- **<u>من حيث مكان إجراء الدراسة</u>:** يوجد تباين بين الدراسات السابقة من حيث مكان إجراء الدراسة، فالدراسات المستعملة أغلبيتها تمت في البيئة المحلية الجزائرية، كدراسة "**داني هشام**"، ودراسة "**بوهلال مراد** "، ودراسة "**تباني روميساء**"، ودراسة "**أحمد مسعودي، حسام الدين شعلان** "، ودراسة "**دروازي عمار**"، ودراسة "**حياة مبروك وآخرون**"، كما هو في الدراسة الحالية)، إلا أن (دراسة "**تركي محمود مصطفى القاضي**"، تمت في البيئة العربية)، أما (دراسة "**Stéphane Gignoux** "، ودراسة **Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho** تمت في بيئة أجنبية).

- **<u>من حيث المجال</u>:** اختلفت الدراسات السابقة من حيث مجال الدراسة، فمنها من طبقت في المجال القانوني بدراسة المراسيم والقوانين كدراسة، "**دروازي عمار**"، و"**تباني روميساء**"، ودراسة "**تركي محمود مصطفى القاضي**"، ودراسة "**Stéphane Gignoux**"، أما بقية الدراسات فقد طبقت على المجال الميداني بالأحياء الجماعية كما هو في الدراسة الحالية.

- **<u>من حيث الأهداف</u>:** تعددت أهداف الدراسات بحسب المتغيرات التي ارتبطت بموضوع الدراسة، من حيث بحث الملكية المشتركة، إلا أن الدراسات القانونية هدفها دراسة وتحليل المراسيم والقوانين الخاصة بالملكية المشتركة، كدراسة "**تباني روميساء**"، ودراسة **دروازي عمار**، ودراسة "**تركي محمود مصطفى القاضي**"، ودراسة

"**Stéphane Gignoux** "، أما دراسة "**بوهلال مراد**"، تهدف إلى استكشاف الخلل الحاصل في عمليات التحسين الحضري بالأحياء الجماعية، وأسباب تدهورها، بينما هدفت دراسة "**داني هشام**"، إلى تناول حالة الأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية كما هي في الواقع، ودراسة "**أحمد مسعودي، حسام الدين شعلان**"، كان هدفها الكشف عن مسألة الاستيلاء على الفضاء العام من طرف الساكنة في ظل وجود استراتيجيات معلنة وخفية، قي حين دراسة **حياة مبروك وآخرون**، هدفها تسليط الضوء على مسألة استغلال واستخدام الفضاء العام في المجموعات السكنية من طرف ساكنته، بينما هدفت دراسة **Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho**، إلى التحقيق في ممارسات إدارة الأملاك المشتركة التي تساهم في إضافة قيمة للعقارات في هونغ كونغ.

أما الدراسة الحالية هدفت إلى التعرف على انعكاسات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، على المستوى المجالي وعلى العلاقات الاجتماعية وعلى قيمة العقار.

- **من حيث مجتمع البحث**: تمثل مجتمع البحث في دراسة **بوهلال مراد**، في حيين جماعيين مستهما عملية التحسين الحضري بمدينة مسيلة (حي 1000 مسكن، وحي 200 مسكن)، أما **دراسة داني هشام**، اختار حي واحد من صيغة عدل، حي 1000 مسكن)، بينما دراسة (**Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho**، اختارت شقق في منطقتي "ياوتسيم مونغ" (Yau Tsim Mong) ، و"المنطقة الشرقية" (Eaestern Districts) ، من مدينة هونغ كونغ)، كما اختارت دراسة **أحمد مسعودي، حسام الدين شعلان**، مدينة تلمسان كمجتمع للبحث، أما دراسة **حياة مبروك وآخرون**، تمثل مجتمع البحث في المجمعات السكنية الحضرية الجديدة (المناطق الحضرية الجديدة لمدينة عنابة، وشمال شرق الجزائر)، أما الدراسة الحالية تمثل مجتمع الدراسة في حيين سكنيين من صيغة التساهمي (حي 302 مسكن، وحي 44 مسكن)، وحي ثالث من صيغة الترقوي (حي 50 مسكن) بمدينة بسكرة.

- **من حيث عينة الدراسة**: اختلفت عينات الدراسة في هذا الموضوع اختلافا واضحا، حيث أن حجم العينة اختلف من دراسة إلى أخرى، وذلك لاختلاف طبيعة الدراسة ومجتمع الدراسة الأصلي، ففي (**دراسة بوهلال مراد**، تم اختيار عينة عشوائية 12% من أرباب الأسر)، أما (**دراسة داني هشام**، اختار عينة عشوائية تتكون من 22 مبحوث)، بينما (**دراسة Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho**، اختار عينة عشوائية تشمل 189 مبنى سكني)، في حين (دراسة **حياة مبروك وآخرون**، اختاروا عينة عشوائية تشمل 300 مبحوث تتكون من الأطفال والمراهقين والبالغين)، أما في الدراسة الحالية تم اختيار أسلوب المسح الشامل، وتكونت عينة البحث من 300 مبحوث.

- **من حيث المنهج:** اعتمدت معظم الدراسات السابقة على المنهج الوصفي، ونجد ذلك في كل من (**دراسة "بوهلال مراد"**، ودراسة "**أحمد مسعودي، حسام الدين شعلان**"، ودراسة "**تباني روميساء**"، وهو المنهج المتبع في الدراسة الحالية)، واعتمدت (**دراسة "تركي مصطفى القاضي** على المنهج الوصفي المقارن)، وهو المنهج الذي تم الاستعانة به في الدراسة الحالية)، كما اعتمدت (دراسة "**داني هشام**" على المنهج الكيفي)، فيما اعتمدت (دراسة "**دروازي عمار**" على المنهج التاريخي، والوصفي)، أما دراسة "(**حياة مبروك وآخرون** اعتمدت على الدراسة الاستطلاعية)، كما اعتمدت (دراسة "**Stéphane Gignoux**" على المنهج المقارن)، بينما اعتمدت (دراسة "**Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho** " على منهج التحليل الاستكشافي).
- **من حيث الأدوات المستخدمة:** تباينت الأدوات المستخدمة في الدراسات السابقة حسب طبيعة كل موضوع، ومجال التخصص فالدراسات القانونية مثل (دراسة "**تباني روميساء**" ودراسة "**تركي مصطفى القاضي** ودراسة "**Stéphane Gignoux**" ودراسة "دروازي عمار"، اعتمدت على الوثائق واستعمال أسلوب تحليل المضمون)، أما الدراسات الميدانية تستخدم عدة أدوات أثناء البحث، فنجد (دراسة "**بوهلال مراد**"، استخدم عدة أدوات منها الوثائق، والخرائط، وتقنية الصورة، الإحصائيات، والملاحظة المباشرة، والاستبيان، والمقابلة)، وهي الأدوات المتبعة في الدراسة الحالية، بينما استخدم ("**داني هشام**" في دراسته تقنية الملاحظة المباشرة، والمقابلة النصف موجهة، وتقنية الصورة، والتسجيل الصوتي)، أما ("**أحمد مسعودي، حسام الدين شعلان**" فقد اعتمدا على تقنية المقابلة، وتقنية الصورة)، كما اعتمدت (دراسة **حياة مبروك وآخرون** على تقنية الملاحظة المباشرة)، بينما استخدمت (دراسة "**Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho** " نموذج السعر الهيدوني Hedonic Price) .Model)
- **من حيث النتائج:** من خلال عرض نتائج الدراسات السابقة يتضح أن هناك اختلاف بين نتائج الدراسات باختلاف أهدافها، فقد أبانت دراسة "**بوهلال مراد**" ، أنه من أسباب تدهور التجمعات الحضرية، غياب استراتيجية محكمة، وتدخل المستعمل في مجاله الحضري خارج الأطر القانونية، وأن عمليات التحسين الحضري غير فعالة وغير قادرة على حل المشاكل، فيما أسفرت نتائج دراسة "**داني هشام**"، عن وجود تصادم بين الساكن ونمط العيش المفروض عليه، وغياب ثقافة تسيير الأجزاء المشتركة لدى السكان، وهذا ما أبانت عنه دراسة "**تباني روميساء**"، وقد أشارت نتائج دراسة "**أحمد مسعودي، حسام الدين شعلان**"، إلى مساهمة تغيير وظائف بعض الفضاءات العامة في تدهور المنظر الجمالي للمدن، وكثرة الصراعات بين الساكنة، نتيجة غياب الرقابة الإدارية وعدم تطبيق القوانين الرادعة، وهذا ما أسفرت عليه دراسة "**حياة مبروك وآخرون**"، فيما أسفرت نتائج كل من دراسة "**دروازي عمار**"، و"**تركي مصطفى القاضي**، ودراسة "**Stéphane Gignoux**"، على أن العلاقة

التي تتكون داخل نظام الملكية المشتركة هي علاقة اجتماعية واقتصادية، تستوجب وجود نظام قانوني متكامل، بينما أبانت دراسة "**Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho**"، أنه ترتفع قيمة العقار التي تم تأمينها من جميع الأخطار، وترتفع من خلال الاحتفاظ بخطط البناء.

5- <u>مكانة الدراسة الحالية من الدراسات السابقة</u>: من خلال هذا العرض للدراسات السابقة يمكن القول أنها ساعدتنا ومكنتنا من تحديد معالم بحثنا، من حيث (الموضوع والهدف ومن حيث مجتمع الدراسة والمنهج المعتمد وأدوات الدراسة)، وتجدر الإشارة إلى أن الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الدراسة، بعيدة عن المتغيرات والمؤشرات التي تم التطرق إليها في الدراسة الحالية، من خلال تناولها لانعكاسات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية على كل من المستوى المجالي، والعلاقات الاجتماعية، وقيمة العقار، إذ لم يتم تناول هذا الموضوع من هذه الناحية أو الاتجاه، في حدود اطلاعنا على الدراسات السابقة، وهذا ما يؤكد على خصوصية الدراسة الحالية وأهميتها النظرية والتطبيقية، ففي حدود المعرفة الحالية تعتبر هذه الدراسة الأولى التي تناولت هذه المتغيرات مجتمعة، ويبرز ذلك من خلال العرض النظري والميداني للدراسة، لذلك فإن المقارنة بين النتائج التي تم الوصول إليها من الدراسة الحالية، والنتائج المستخلصة من هذه الدراسات قد تظهر الفروق في مكانة الدراسة، كما أن هذه الدراسة بدأت مما خلصت إليه الدراسات السابقة، للخروج بدراسة سوسيو حضرية وفق سياق البيئة المحلية الجزائرية.

سادسا: <u>الإجراءات المنهجية للدراسة</u>: يتضمن هذا العنصر تفاصيل الترتيبات المنتهجة في عملية ضبط وتحديد مجالات الدراسة (المكاني، الزمني، والبشري) والعينة المختارة، واستقراء المنهج المستخدم في الدراسة، وعرض الأدوات المستخدمة في الدراسة الميدانية، وكذلك الإجراءات المنهجية المتبعة لتبويب البيانات والمعالجة الإحصائية التي تم اعتمادها، إلى جانب عرض وتحليل وتفسير البيانات الشخصية لمفردات مجتمع البحث.

1-<u>مجالات الدراسة</u>: تتضمن هذه الدراسة ثلاث مجالات وهي المجال المكاني المحتضن لهذا العمل، والمجال البشري المستهدف لتبيان آرائه واستجابته لموضوع الدراسة، والمجال الزمني المستغرق في إنجاز هذا العمل.

1- 1<u>المجال المكاني</u>: يقصد به المجال الجغرافي المستهدف بالدراسة، وفي موضوع بحثنا هذا وقع اختيارنا على الأحياء الجماعية بمدينة بسكرة * كمجال للدراسة الميدانية، ومبرر اختيارنا لهذه المنطقة كمجال

* تقع بالجهة الجنوبية الشرقية من الجزائر، تحدها من الشمال ولاية باتنة، ومن الشمال الغربي ولاية المسيلة، ومن الشمال الشرقي ولاية خنشلة، ومن الغرب ولاية الجلفة، والجنوب الوادي، تقدر مساحتها بـ 21671 كلم مربع فهي بمثابة بوابة الصحراء لربطها بين الشمال والجنوب.

للمعاينة هو كونها تمثل مسقط رأس الباحثة وبالتالي يسهل عليها التنقل وربح الوقت في إجراء المعاينة الميدانية فضلا على توفرها على عدد كبير من الأحياء السكنية الجماعية التي تتوفر على شروط ومتطلبات بحثنا (الأملاك المشتركة).

1-1-1كيفية اختيار مجال المعاينة المكاني: نظرا لصعوبة دراستنا لجميع الأحياء الكنية الجماعية المتواجدة بمدينة بسكرة، فقد كان لازما علينا اختيار عينة منها توفر لنا شروط التمثيل الجيد لمتطلبات الموضوع، ولأن المنطق العلمي السليم يستوجب اختيار العينة بشكل عشوائي، إلا أن تعذر حصولنا على العدد الحقيقي الإجمالي للأحياء السكنية الجماعية المتواجدة بمدينة بسكرة، بسبب تشتت البيانات بين المتعاملين العقاريين العموميين والخواص، بيانات مختلطة لمشاريع منتهية وورشات غير منتهية ومشاريع لم توزع ...إلخ، دفعنا إلى العمل على تفادي هذا الإشكال عبر اختيار مجال معاينة قصدي مكون من ثلاثة (03) أحياء جماعية مختلفة راعينا في عملية اختيارها الآتي:

1- استبعاد صيغة السكن الإيجاري واختيار (السكن الترقوي والتساهمي)، لغرض دراسة متغير قيمة العقار بالأحياء السكنية الجماعية.

2- تتوفر فيها الخصائص المتماشية مع طبيعة الموضوع وأهداف الدراسة، والمتمثلة في إبراز مظاهر تداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية، مما يساعدنا على المقارنة بينها للوصول إلى نتائج دقيقة ويمكن تعميمها.

3- قربها من مقر إقامة الباحثة مما يسهل لنا عملية التنقل إليها خاصة وأن عملية المعاينة تستغرق عدة أيام للتواصل مع المبحوثين، وأخذ صور فوتوغرافية ...إلخ.

4- معرفتنا الجيدة بها وتوفر بعض سبل المساعدة بداخلها (علاقات مع بعض الساكنة حتى تسهل لنا عملية التواصل مع كل السكان.

وبناء على ذلك وقع اختيارنا على كل من حي 44 مسكن وحي50 مسكن وحي 302 مسكن.

1-1-2 البطاقة التقنية للأحياء المستهدفة بالدراسة: تسمح لنا بتكوين صورة واضحة حول كل حي من الأحياء الثلاثة موضوع الدراسة من حيث الموقع الجغرافي والمساحة وأولها هو:

حي 302 سكن اجتماعي تساهمي: يقع حي 302 سكن اجتماعي تساهمي في المنطقة الحضرية الشرقية العالية–بسكرة، والمساحة الإجمالية للأرضية تبلغ 21.181.00 م^2، وهي أرضية مدمجة ضمن الاحتياطات العقارية لبلدية بسكرة، ويتكون الوعاء العقاري للحي السكني من قطعتين، القطعة رقم (01) يحدها من الشمال الطريق الوطني رقم 31، ومن الجنوب شارع، ومن الغرب شارع، ومن الشرق شارع، أما القطعة رقم (02) يحدها من الشمال شارع، ومن الجنوب أرض شاغرة، ومن الغرب شارع، أما من الشرق الحي العسكري، والمخطط التالي يوضح ذلك.



مخطط الكتلة لحي 302 مسكن: تحوي الأرضية المبنية وفقا لمخطط الكتلة المصادق عليه من قبل المصالح المختصة بتاريخ 2007/05/20 على 32 عمارة ذات نوعين (Bande+Angle)، كل عمارة مكونة من 05 مستويات.

حي 44 سكن اجتماعي تساهمي + حي 50 سكن ترقوي:



يقع كل من حي 50 سكن ترقوي و44 سكن اجتماعي تساهمي في المنطقة الحضرية الشرقية العالية–بسكرة، والمساحة الإجمالية للأرضية تبلغ 11.082.00 م^2، وهي أرضية مدمجة ضمن الاحتياطات العقارية لبلدية بسكرة، يحدها من الشمال شارع، ومن الجنوب الطريق الوطني رقم 31، ومن الغرب شارع، أما من الشرق، تحدها أرض شاغرة، والمخطط التالي يوضح ذلك.

مخطط الكتلة: تحوي الأرضية المبنية وفقا لمخطط الكتلة المصادق عليه من قبل المصالح المختصة بتاريخ 2007/05/20 على 10 عمارات، 5 منها خاصة بالسكن الترقوي (مبينة باللون البرتقالي)، و5 عمارات خاصة بالسكن التساهمي (مبينة باللون البنفسجي)، كل عمارة مكونة من 05 مستويات، والمخطط التالي يوضح ذلك.



1-2 المجال البشري: ونقصد به الفئة السكانية التي تم اختيارها لدراستها في هذا الموضوع، والكيفية المتبعة في عملية اختيارها وحجمها ومبرر اختيارها.

1-2-1مجتمع الدراسة: يتمثل مجتمع الدراسة في موضوعنا هذا العائلات الساكنة في جميع الأحياء السكنية الجماعية الواقعة بمدينة بسكرة بمختلف صيغها، والتي يقدر تعدادها بآلاف الساكنة الأمر الذي يستوجب علينا الحرص على اختيار عينة تمثيلية مناسبة؛ حيث وقع اختيارنا على أرباب الأسر كمفردات للمعاينة.

1-2-2 كيفية اختيار عينة الدراسة: نظرا للاعتبارات المكانية التي أشرنا إليها آنفا والتي أدت إلى اختيار كل من الحي السكني الترقوي 50 مسكن، والحي السكني التساهمي 44 مسكن، والحي السكني التساهمي 302 مسكن كميدان للدراسة، فإن عينة دراستنا تتمثل في جميع أرباب الأسر القاطنة بهذه الأحياء الثلاثة، والذين يقدر عددهم بـ 396 مفردة موزعة بنسب متفاوتة من حي إلى آخر، حيث نلاحظ من خلال معطيات الجدول رقم (01) أن الحي التساهمي 302 مسكن يشكل نسبة 76.26% من المجتمع الأصلي، أما الحي التساهمي 44 مسكن يشكل نسبة 11.12% من المجتمع الأصلي للبحث، في حين يشكل الحي الترقوي نسبة 12.62% من مجتمع البحث.

الجدول رقم (01): توزيع المجتمع الأصلي حسب الأحياء السكنية

الأحياء السكنية	تعداد مجتمع الدراسة	طبيعة الحي	النسبة من المجتمع الدراسة
الحي الأول	302	تساهمي	%76.26
الحي الثاني	50	ترقوي	%12.62
الحي الثالث	44	تساهمي	%11.12
المجموع	396	/	%100.00

1-2-3 التقدير النهائي لعينة الدراسة: نظرا لطبيعة دراستنا وأهدافها، تم اللجوء إلى **أسلوب المسح الشامل** لجميع مفردات المجتمع الأصلي، إلا أنه أثناء عملية توزيع الاستبيان على مجتمع البحث تم تسجيل غياب 96 مفردة (غير متاحة للدراسة أو مستبعدة) موزعة عبر الأحياء الثلاثة (03 مفردات غير متاحة في حي 50 مسكن بسبب شغور المساكن، مفردتان مستبعدتان بحي 44 مسكن بسبب استبعاد استمارتين لعدم توفرهما على شروط صحة الاستبيان (عدم الإجابة على بعض التساؤلات)، 91 مفردة بحي 302 مسكن حيث تم توزيع 273 استبيان والباقي لم يرغبوا في التجاوب واستلام الاستمارة والإجابة عليها، إلا أنه للأسف تم

استرداد227 استمارة فقط كما تم استبعاد 16 استمارة لعدم توفر شروط صحة الاستبيان)، 'بعدم الإجابة على كل التساؤلات، والاجابة على بعض الأسئلة بنعم ولا في نفس الوقت"، والجدول التالي يوضح العدد النهائي لمجتمع البحث المعني بالدراسة:

الجدول رقم (02): العدد النهائي لعينة البحث

الأحياء السكنية	عينة البحث	مفردات مجتمع الدراسة المستبعدة وغير المتاحة	عينة البحث النهائي	النسبة من مجتمع الدراسة
الحي الأول	302	91	211	53.28%
الحي الثاني	50	03	47	10.61%
الحي الثالث	44	02	42	11.87%
المجموع	396	96	300	75.00%

نلاحظ من خلال معطيات الجدول رقم (02) أن عينة البحث النهائية تحتوي على 300 مفردة بنسبة 75.00%، من مجتمع البحث الأصلي الذي يبلغ 396 وحدة سكنية، بعد استبعاد 96 مفردة، موزعة على الأحياء الثلاثة، حيث تم استبعاد 91 مفردة بالحي التساهمي 302 مسكن وأصبح مجتمع البحث النهائي في هذا الحي 211 مفردة بنسبة 53.28% من مجتمع الدراسة، أما الحي التساهمي 44 مسكن فقد تم استبعاد مفردتين، وأصبح مجتمع البحث النهائي في هذا الحي42 مفردة بنسبة 11.87% من مجتمع الدراسة، في حين تم استبعاد 03 مفردات بالحي الترقوي 50 مسكن وأصبح مجتمع البحث النهائي في هذا الحي42 مفردة بنسبة 10.61% من مجتمع الدراسة.

1-3المجال الزمني: ويمثل الفترة التي تم فيها إنجاز هذه الدراسة وهو ينقسم بدوره إلى مجالين أو مرحلتين:

1-3-1الزمن المستغرق في إنجاز الأطروحة: تمتد هذه الحقبة على طول الفترة الممتدة ما بين سنوات 2023-2026 وهي الفترة التي تم فيها إنجاز الأطروحة من جمع المراجع والمعلومات التي تخص موضوع الدراسة، إلى الدراسة الميدانية، إلى تحرير الأطروحة في شكلها النهائي.

1-3-2الزمن المستغرق في إنجاز الدراسة الميدانية: يعتمد الباحث في الدراسات الميدانية على إعداد مخطط زمني يسير عليه لإتمام الدراسة حسب ما هو مطلوب، حيث تم إجراء الدراسة الميدانية من خلال مجموعة من المراحل مقسمة عبر فترات زمنية، من تاريخ: 2024/04/11 إلى غاية 2024/09/27، ولقد مرت الدراسة الميدانية بالخطوات الثلاث التالية:

- مرحلة الاستكشاف: وتضمنت التعرف على مجال الدراسة وبيان حدودها، من 2024/04/11 إلى غاية 2024/04/16
- مرحلة الوصف الدقيق والمعمق للبيئة المراد دراستها، وتمت خلال الفترة الممتدة بين 2024/04/19 إلى 2024/05/11.
- مرحلة النزول إلى الميدان ومباشرة اختبار البيانات، وتمت خلال الفترة الممتدة بين 2024/05/17 إلى 2024/09/27.

2- منهج الدراسة: لتحقيق الدقة والموضوعية في البحث العلمي يلتزم الباحث بتقديم وصف دقيق للإجراءات المنهجية المتبعة في الدراسة، باختيار المنهج المناسب، المتمثل في مجموعة منظمة من العمليات والأساليب غايتها بلوغ الهدف المراد الوصول إليه،[1] وفي دراستنا الحالية وقع الاختيار على **المنهج الوصفي** الذي يعرف بكونه منهج يسمح بدراسة ووصف الظاهرة وصفا دقيقا كما هي في الواقع، بالتعبير عنها كما وكيفا، بهدف الوصول إلى نتائج وتحليلها وتفسيرها علميا،[2] فهو يسمح لنا بوصف الظاهرة موضوع الدراسة بواسطة جمع المعلومات النظرية والمعطيات الميدانية ودراستها من خلال الاعتماد على وصف الظاهرة والجوانب المتعلقة بها، وإجراء عملية التحليل من اجل تفسيرها وفهمها والوصول الى النتائج الدقيقة،[3] هذا الاعتماد على المنهج الوصفي ليست عملية عشوائية، بل لكونه الأكثر تناسبا مع طبيعة متطلبات موضوع الدراسة التي تنطلق من محاولة الكشف عن تداعيات وانعكاسات تعثر تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، فإن المنهج الوصفي يتماشى مع موضوع الدراسة وأهدافها.

كما تم أيضا الاستعانة **بالمنهج المقارن** الذي يعرف حسب عالم الاجتماع "**إيميل دوركايم**" بأنه نوع من التجريب، ويصفه "**جون ستيوارت ميل**" باعتباره منهج يقوم بدراسة ظواهر متشابهة في مجتمعات مختلفة،[4] وقد تم اعتماده في الدراسة الحالية من خلال مقارنة بسيطة بين الأحياء محل الدراسة من خلال مقارنة ردود المبحوثين.

---

[1]- موريس أنجرس، **منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية، تدريبات علمية**، (ط2، دار القصبة للنشر، الجزائر، 2006)، ص98.

[2]- حمد سليمان الشموخي، **تقنيات ومناهج البحث العلمي**، (ط1، دار الفكر العربي، القاهرة،2002)، ص156.

[3]- رشيد زرواتي، **مناهج وأدوات البحث العلمي في العلوم الاجتماعية**، (ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر،2007)، ص87.

[4] - لامية مجدوب، **خصوصية المنهج المقارن وآليات تطبيقه**، (مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 01، 2023)، ص 290.

3- أدوات جمع البيانات: تعتمد مختلف أنواع المناهج العلمية، على وسائل جمع المعلومات والبيانات، التي يعتمد عليها الباحث للإجابة على التساؤلات التي أثارها، وللحصول على المعلومات حول الظاهرة المدروسة، ولتحقيق ذلك تم استخدام ما يلي:

3-1الاستبيان: هي تقنية من تقنيات الاختبار من أجل الحصول على معلومات ويعد الأداة الأساسية لجمع البيانات في بحثنا، بطرح الباحث مجموعة من الأسئلة حول آراء أفراد العينة في ظاهرة معينة، يتم معالجتها كميا،[1]ونظرا لطبيعة مجتمع البحث، ولتسهيل استجابة أفراد البحث تم الاعتماد على هذه التقنية، باعتبارها من أكثر الأدوات المنهجية استخداما في جل البحوث والدراسات الاجتماعية، وقد تم بناء وصياغة الاستبيان بناء على فرضيات الدراسة، فبعد عرض الدراسات السابقة والاطلاع على الأدبيات التي تناولت متغيرات الدراسة، تم ضبط مؤشرات الدراسة بتحويلها إلى أسئلة (مغلقة، متعددة الإجابات، مفتوحة)، مع مراعاة طبيعة أفراد العينة، حيث اعتمد في صياغة الأسئلة على البساطة وسهولة الفهم، وتفادي المصطلحات المعقدة والأكاديمية، وقد تم تقسيم الاستبيان إلى أربعة محاور تضمنت 58 سؤالا.* وقد مر تصميم هذا الاستبيان وبناء محاوره على المراحل المتداولة علميا وهي كالتالي:

3-1-1 الاستبيان في صورته الأولية: تم اللجوء إلى صياغة أسئلة تخدم الغرض المرجو من الاستبيان، والتنويع في نوعيتها وتحديد الخيارات الملائمة لكل سؤال منها، وتم التوصل إلى استمارة أولية تحوي 63 سؤال، تم إعدادها ما بين 2023/12/17 إلى2024/01/19، ثم تم عرضها وتصحيحها من طرف الأستاذ المشرف ما بين 2024/01/22 إلى 2024/02/11، وإعادة إرسالها له يوم:2024/02/15 بعد تعديلها والأخذ بعين الاعتبار كل الملاحظات والتغييرات التي اقترحها المشرف.

- **الصدق والثبات لأداة الدراسة:** المقصود بصدق الاستبيان هو مدى صلاحيته وصدقه لقياس السمات والمؤشرات التي وضعها الباحث، أما الثبات يعني ثبات النتائج المتحصل عليها من خلال الأداة، حيث لو أعيد تطبيقها على نفس العينة في نفس الظروف تبقى النتائج نفسها،[2]فبعد صياغة وإعداد الاستبيان في صورته الأولية، تم الانتقال إلى المرحلة التالية:

---

[1]- سعيد سبعون، **الدليل المنهجي في إعداد المذكرات والرسائل الجامعية في علم الاجتماع**، (ط2، دار القصبة للنشر، الجزائر،2012)، ص155

* أنظر الملحق رقم: 01

[2]- محسن علي عطية، **البحث العلمي في التربية مناهجه، أدواته، وسائله الإحصائية**، (دار المناهج للنشر، الأردن، 2009)، ص ص108-111.

- **مرحلة التحكيم**: تم عرض الاستبيان على مجموعة من الأساتذة المحكمين ذوي الاختصاص والخبرة،* للتأكد من صدق أداة الدراسة، بتحكيم ومراجعة بنوده منهجيا وعلميا، بالتركيز على مراجعة الشكل العام للاستبيان، ومدى كفاية الأسئلة ومدى تحقيقها لأهداف البحث، وتوازن محاور البحث، ومدى وضوح وصحة الصياغة اللغوية للاستبيان، وبعد التعديلات بإعادة صياغة بعض العبارات، وحذف وإضافة عبارات أخرى مقترحة، استغرقت مرحلة التحكيم من: 2024/02/21 إلى 2024/03/19.
- **مرحلة التجريب**: وهي مرحلة تجريب الاستبيان على مجموعة من أفراد مجتمع البحث من أجل معرفة مدى وضوح العبارات الواردة في الاستمارة، ومدى تقبلهم وتجاوبهم مع موضوع الاستبيان، والتأكد من سلامة الأسلوب المستخدم في التواصل مع سكان الحي، والوقوف على الأسئلة المحرجة التي تفادوا الإجابة عليها، لتغيير وإعادة صياغتها، حيث تم تجريبها على عينة عددها 15 مفردة تم اختيارها عشوائيا استغرقت مرحلة التجريب: من:2024/04/19 إلى 2024/04/23.

3-1-2 الاستبيان في صورته النهائية: بعد التعديلات والإضافات تم التوصل في الأخير على الصورة النهائية للأداة تتضمن 58 سؤالا، فالأخذ بملاحظات المحكمين والتجريب الأولي للاستمارة وإدخال التعديلات المطلوبة بمثابة الصدق الظاهري للأداة، وجاءت أسئلة الاستبيان موزعة على النحو التالي:

المحور الأول: تضمن البيانات الشخصية لمجتمع الدراسة، ويتضمن 09 أسئلة، من 01 إلى 09.

المحور الثاني: خاص بمتغير المستوى المجالي المتضمن بعدين هما تحويل الأملاك المشتركة إلى أملاك خاصة، جودة ونوعية حياة السكان يتضمن 15 سؤال، من 10 إلى 24.

المحور الثالث: خاص بمتغير العلاقات الاجتماعية المتضمن بعدين هما التنازع الاجتماعي داخل الملكية المشتركة حول المسؤولية الاجتماعية، والتنازع حول عدم تحمل المسؤولية لتحسين الوضع (عدم التعاون) يتضمن 21 سؤال، من 25 إلى 45.

المحور الرابع: خاص بمتغير قيمة العقار المتضمن بعدين هما تعثر بيع المساكن في الأحياء السكنية، وانخفاض سعر السكن: (العزوف عن الشراء، والبيع بسعر منخفض) يتضمن 13 سؤال، من 46 إلى 58، والجدول التالي يوضح ترقيم أسئلة متغيرات الدراسة:

* أنظر الملحق رقم: 02

الجدول رقم (03): توزيع أسئلة (عبارات) الاستبيان

المحور	الأبعاد	تقسيم الأسئلة	مجموع الأسئلة
البيانات الشخصية	المعلومات الشخصية	09-01	09
المستوى المجالي	تملك الأملاك المشتركة – جودة حياة السكان	24-10	15
العلاقات الاجتماعية	التنازع الاجتماعي – عدم التعاون	45-25	21
قيمة العقار	تعثر البيع – انخفاض سعر العقار	58-46	13
المجموع الكلي			58

3-1-3 توزيع الاستبيان: تم توزيع الاستبيان على عينة الدراسة في الأحياء الثلاثة، فكان أول حي تم توزيع الاستبيان به هو الحي الترقوي 50 مسكن ما بين 2024/05/24 إلى 2024/06/22، وبما أننا اعتمدنا على أسلوب المسح الشامل فقد كان عدد مفردات عينة البحث هي نفسها عدد أرباب أسر مجتمع البحث والمتمثلة في 50 أسرة (50 استمارة) إلا أن شغور ثلاثة مساكن أدى إلى تغير في عدد مفردات مجتمع البحث إلى 47 مفردة وبالتالي (47 استمارة)، حيث تم توزيع 47 استمارة وتم استردادها، والحي التساهمي 44 مسكن تم توزيع الاستبيان واسترجاعه في الفترة الممتدة بين: 2024/06/01 إلى 2024/06/17، فلقد تم استرجاع جميع الاستمارات الموزعة (44 استمارة) إلا أنه تم استبعاد استمارتين لعدم توفر شروط صحة الاستبيان، أما الحي الثالث يتمثل في الحي التساهمي 302 مسكن، الذي واجهنا فيه صعوبات كبيرة بسبب كبر عينة الدراسة وبسبب نوعية الساكنة بالحي، وعزوفهم عن المشاركة في الإجابة على الاستبيان، ولتجاوز هذه الصعوبات تم اللجوء إلى مساعدة بعض الأشخاص في عملية التوزيع والاسترداد للاستبيان، لذلك كانت فترة توزيع واسترداد الاستبيان طويلة نوعا ما حيث امتدت بين: 2024/05/30 إلى غاية 09/27/ 2024، فلقد تم توزيع 273 استمارة إلا أنه تم استرجاع 227 استمارة فقط، كما تم استبعاد 16 استمارة لعدم توفر شروط صحة الاستبيان فأصبح العدد النهائي 211 استمارة من مجموع 273 استمارة.

3- 2المقابلة: تعد الأداة التكميلية الأولى، وهي تقنية تعتمد على مجموعة من الأسئلة يطرحها الباحث على شخص أو مجموعة من الأشخاص، ويتم في هذه العملية تسجيل إجاباتهم،[1]وقد تم استعمال تقنية المقابلة غير المقننة في المرحلة الاستطلاعية مع مسؤول الوكالة العقارية، من أجل أخذ معلومات تعريفية عن الأحياء

[1]– منذر الضامن، **أساسيات البحث العلمي**، (دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن،2007)، ص96.

الثلاثة وحدودها الجغرافية وتعداد السكان به، ثم تلتها مقابلات مع رؤساء الأحياء ومجموعة من الوكلاء العقاريين لجمع معلومات حول متغيرات الدراسة تساعدنا في عملية التحليل وتفسير النتائج فيما بعد.

3-3الملاحظة: تعد الأداة التكميلية الثانية، وهي من التقنيات المباشرة تستعمل في التقصي وملاحظة عينة ما، الغرض من استخدامها جمع معلومات كيفية لرصد وفهم سلوكيات ومواقف المجموعة،[1] وقد ساعدتنا هذه التقنية (الملاحظة البسيطة) في أخذ تصور عام حول وضعية الأملاك المشتركة داخل الأحياء السكنية الجماعية، من خلال التركيز على ممارسات السكان، إضافة إلى تتبع الاستراتيجيات السلوكية التي يتخذها الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة وعلاقاتهم مع بعضهم، وقد ساعدتنا الملاحظة كذلك على رصد سلوكيات وممارسات الساكنة داخل هذه الأحياء، ومعرفة ردود أفعال الساكنة حول موضوع الدراسة وأسئلة الاستبيان.

3-4السجلات والوثائق: تعد الأداة التكميلية الثالثة، تمت الاستعانة أثناء البحث والدراسة بمجموعة من السجلات والوثائق والمعطيات المتعلقة بالأحياء السكنية الثلاث (302 مسكن، 50 مسكن، 44 مسكن) تتمثل في البطاقة الفنية للأحياء السكنية، وقائمة تعداد سكانها، لاستخدامها والاستدلال بها في الدراسة.

3-5الصور الفوتوغرافية: تعد الأداة التكميلية الرابعة، واعتمدت الدراسة على مجموعة من الصور الفوتوغرافية كأداة إيضاحية وتكميلية لإبراز التغييرات التي أحدثها الساكنة على الأملاك المشتركة، والاستعمال السيء للمجال والأملاك المشتركة من طرف الساكنة.

4- الإجراءات المنهجية المتبعة لتبويب البيانات والمعالجة الإحصائية: تم الاستعانة ببرنامج الحزم الإحصائية **($SPSS_{20}$)** لتبويب وتفريغ وقراءة البيانات الكمية التي تم تجميعها بغية تحقيق أهداف الدراسة، وتمت المعالجة الإحصائية للبيانات عبر تتبع عدة إجراءات، فبعد معاينة الاستمارات المسترجعة وتفحصها تم استبعاد 18 استمارة لم تستوفي شروط الاستجابة (التشطيب على أكثر من إجابة على التساؤلات التي تتطلب إجابة واحدة (نعم، لا)، عدم الإجابة على أسئلة محور كامل)، وتم ترقيم الاستمارات من 1 إلى 300 وكتابة اسم الحي حتى يسهل إدخال البيانات في البرنامج، أو العودة إليها في حالة اكتشاف نقص في البيانات أثناء تفريغها في برنامج SPSS، وتم تفريغ أسئلة الاستبيان بإعطاء قيمة لكل إجابة، بينما يتم تفريغ الأسئلة متعددة الإجابات باعتبارها أسئلة فرعية، كما تم استخدام كل من الجداول التكرارية لمعرفة آراء واتجاهات المبحوثين، ولتوضيح الدلالة السوسيولوجية للبيانات بدراسة العلاقات بين المتغيرات، وتم اعتماد على مقياس النزعة المركزية

[1]- موريس انجرس، مرجع سابق، ص 184.

واختيار **الوسيط**، و**المنوال** الذي يوفر معلومات حول الاتجاه المركزي، واعتماد **الانحراف المعياري** كمقياس من مقاييس حساب التشتت، الذي يعطي نظرة ثاقبة لانتشار البيانات، ويعد فهم العلاقة بين هذه التدابير أمرا بالغ الأهمية لتحليل وتفسير البيانات بشكل فعال، كما تم الاعتماد على استخدام اختبار الدلالة الإحصائية كاف مربع، سعيا لتقديم تفسيرات لها دلالات سوسيولوجية بالاعتماد على الدراسات السابقة، والاقتراب النظري المعتمد، والمقابلات والملاحظات الميدانية المسجلة في المرحلة الاستطلاعية.

6- عرض وتحليل وتفسير البيانات الشخصية لمفردات مجتمع البحث: سيتم في هذا العنصر عرض خصائص مجتمع البحث من خلال وصف وتحليل البيانات الشخصية لمفردات مجتمع البحث.

الجدول رقم (04): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير الجنس

الأحياء السكنية / الجنس		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
ذكر	التكرار	120	32	30	182
	%	%56.90	%76.19	%63.83	%60.67
أنثى	التكرار	91	10	17	118
	%	%43.10	%23.81	%36.17	%39.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 150	الانحراف المعياري: =45.25				

تظهر البيانات الإحصائية للجدول رقم (04) المتضمنة **توزيع أفراد مجتمع البحث حسب الجنس** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك اختلاف وتباين في توزيع جنس المبحوثين، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من الذكور (76.19%)، في حين سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من الإناث (43.10%)، أما على المستوى الكلي نلاحظ أن الفئة الغالبة من المبحوثين هي فئة الذكور (60.67%)، اما فئة الإناث (39.33 %)، من خلال المعطيات السالفة الذكر نستنتج أن هناك تفوق عددي واضح للذكور في مجتمع البحث، خصوصا في حي 44 مسكن، إلا أن حي 302 مسكن هو الأكثر توازنا نسبيا.

الجدول رقم (05): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير السن

الأحياء السكنية / السن		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
من (20-30)	التكرار	50	04	10	64
	%	%23.70	%9.52	%21.28	%21.33
من (31-40)	التكرار	70	08	12	90
	%	%33.20	%19.05	%25.53	%30
من (41-50)	التكرار	40	15	15	70
	%	%19.00	%35.71	%31.91	%23.33
من (51-60)	التكرار	25	05	6	36
	%	%11.90	%11.91	%12.77	%12
من 61 فما فوق	التكرار	26	10	4	40
	%	%12.30	%23.81	%8.51	%13.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 64	الانحراف المعياري: 22.31				

تظهر البيانات الواردة في الجدول رقم(05) الخاصة **بتوزيع الفئات العمرية** على مستوى الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن حي 302 مسكن سجل أعلى نسبة في كل من الفئة العمرية من (20-30) 23.70%، وفئة من (31-40) 33.20%، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في كل من فئة (41-50) سنة 35.71%، وفئة (من 61 فما فوق) 23.81%، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في الفئة العمرية من(51-60) 12.77%، أما على المستوى الكلي نجد بأنه هناك 30% من المبحوثين يتراوح سنهم فيما بين (31-40) سنة، وتمثل الشريحة الأكبر من مجتمع البحث وتندرج ضمن فئة الشباب، تليها 23.33% من الذين تتراوح أعمارهم بين (41-50) سنة وهي من فئة الكهول، تعقبها الفئة العمرية من (20-30) 21.33% وتعد من فئة الشباب، في حين تقبع في ذيل الترتيب العمري كل من فئة الشيوخ (أكثر من 61) سنة 13.33%، والفئة العمرية من (51-60) 12.00% وتندرج ضمن فئة الكهول، باستقراء المعطيات السالفة الذكر نستنتج أن حي 44 مسكن يتميز بارتفاع نسبة الفئات العمرية الأكبر سنا، بينما حي 50 يتميز بالتوازن النسبي بين فئاته العمرية، كما يضم أصغر نسبة من الفئة الأكبر سنا، فالملاحظ أن هناك تنوع في الفئات

العمرية لدى المبحوثين، مما يدل على أن مجتمع البحث يتميز بالنضج الفكري والاهتمام بموضوع الدراسة، وهذا عامل إيجابي يخدم البحث بإثرائه بمعلومات تخدم موضوع الدراسة، حيث يعد المؤشر العمري عامل مهم في البحث خصوصا في الدراسات والبحوث الاجتماعية، فهي تعتمد على مؤشر السن باعتباره مترجم لسلوكيات وتصرفات المبحوثين مع الأخرين ومع المجال الذي يعيش فيه حسب المرحلة العمرية التي يمر بها.

الجدول رقم (06): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير الحالة العائلية

الحالة العائلية / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
أعزب	التكرار	30	08	15	53
	%	%14.20	%19	%31.91	%17.67
متزوج	التكرار	140	25	25	190
	%	%66.40	%59.5	%53.19	%63.33
مطلق	التكرار	20	04	04	28
	%	%9.5	%9.5	%8.51	%9.33
أرمل	التكرار	21	05	03	29
	%	%10.00	%11.9	6.38%	%9.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 41	**الانحراف المعياري: 77.53**				

تظهر البيانات الواردة في الجدول رقم: (06) والمتعلقة **بمفردات مجتمع البحث حسب متغير الحالة العائلية** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك اختلاف في توزيع الحالة العائلية بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من العزاب(31.91%)، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة متزوجين (66.40%)، في حين سجل كل من حي 302 وحي 44 مسكن نفس نسبة المطلقين (9.5%)، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة الأرامل (11.9%)، كما نلاحظ نسبة الأرامل والمطلقين متقاربة بالأحياء الثلاثة، وبما أن موضوع دراستنا يدور حول انعكاسات تعثر التسيير على الأملاك المشتركة، فإنهم يمثلون مجتمع البحث المراد دراسته، لأنه يضم مختلف فئات المجتمع، ولديهم دراية بموضوع الدراسة ويمكنهم الإجابة على الاستبيان.

الجدول رقم (07): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير المستوى التعليمي

المستوى التعليمي / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
ابتدائي	التكرار	10	05	02	17
	%	%4.74	%11.9	%4.26	%5.67
متوسط	التكرار	48	15	15	78
	%	%22.75	%35.7	%31.92	%26
ثانوي	التكرار	72	10	12	94
	%	%34.13	%23.8	%25.53	%31.33
جامعي	التكرار	81	12	18	111
	%	%38.38	%28.6	%38.29	%37
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 86	الانحراف المعياري 40.94				

تفصح المعطيات الإحصائية الواردة في الجدول رقم (07) والمتعلقة **بتوزيع مجتمع البحث حسب متغير المستوى التعليمي**، بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، تشير المعطيات أن حي 44 يضم أعلى نسبة في كل من ذوي المستوى الابتدائي (11.9%)، وذوي المستوى المتوسط (35.7%)، أما حي 302 مسكن سجل أعلى نسبة فئة ذوي المستوى الثانوي (34.13%)، بينما بحي 50 مسكن فئة الجامعيين هي الأكبر (38.29%)، أما على المستوى الكلي يتضح لنا أن نسبة (37%) من المجموع العام للمبحوثين هم من ذوي المستوى الجامعي، تليها (31.33%) من ذوي المستوى الثانوي، ثم (26.00%) من ذوي المستوى المتوسط، أما (5.67%) هم من ذوي المستوى الابتدائي، باستقراء البيانات السالقة الذكر نستنتج ارتفاع نسبة فئة الجامعيين في الأحياء الثلاثة خاصة في كل من حي 302 مسكن وحي 50 مسك، أما حي 44 لديه أعلى نسبة من فئة ذوي المستوى الابتدائي، في حين حي 50 يتميز بتركز فئة ذوي المستوى الجامعي، كما يضم أصغر نسبة من فئة ذوي المستوى الابتدائي، كما يتميز بأن لديه نسبة متوازنة بين جميع المستويات، ونسبة كبيرة من أفراد مجتمع البحث مستواها التعليمي يتوقف عند المستوى المتوسط أو الثانوي، فالتفاوت في المستوى التعليمي بين الأحياء المدروسة قد يؤثر على أسلوب التسيير والتعامل مع المجال والمحيط السكني وعلاقتهم مع بعض.

الجدول رقم (08): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير المهنة

الأحياء السكنية / المهنة		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
عامل	التكرار	166	34	40	240
	%	%78.67	%80.95	%85.11	%80
بطال	التكرار	15	-	02	17
	%	%7.11	-	%4.25	%5.67
متقاعد	التكرار	30	08	05	43
	%	%14.22	%19.05	%10.64	%14.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 43	الانحراف المعياري: 121.93				

تشير البيانات الإحصائية الواردة في الجدول رقم (08) والمتعلق **بتوزيع أفراد مجتمع البحث حسب متغير المهنة**، بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك اختلاف في توزيع المهنة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث يضم حي 50 مسكن أعلى نسبة عمال (85.11%)، بينما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من فئة البطالين (7.11%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من فئة المتقاعدين (19.05%)، أما على المستوى الكلي تشير المعطيات أن فئة العمال يشكلون غالبية المجتمع البحثي (80%)، تليها فئة المتقاعدين (14.33%)، وتأتي فئة البطالين (5.67%)، باستقرار المعطيات السالقة الذكر نستكشف أن هناك تنوع في التركيبة المهنية، حيث تشكل فئة العمال النسبة الأكبر، تليها فئة المتقاعدين والبطالين حيث جاءت نسبهما منخفضة مقارنة بفئة العمال، هذا التفاوت والتنوع قد يؤثر على كيفية تفاعل السكان وعلاقتهم مع بعضهم البعض وعلى أسلوب تسيير وإدارة الأملاك المشتركة والتعامل مع المجال والمحيط السكني، حيث قد تختلف اهتماماتهم واحتياجاتهم.

الجدول رقم (09): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب متغير الدخل

الأحياء السكنية / الدخل		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي50 (سكن ترقوي)	المجموع
أقل من 3 ملايين	التكرار	60	05	08	73
	%	%48.43	%11.90	%17.02	%24.33
من 3 ملايين إلى 5 ملايين	التكرار	80	18	12	110
	%	%37.92	%42.86	%25.53	%36.67
أكثر من 5 ملايين	التكرار	71	19	27	117
	%	%33.65	%45.24	%57.45	%39
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 110	الانحراف المعياري 23.64				

تشير البيانات والمعطيات الإحصائية الواردة في الجدول رقم (09) والمتعلق **بتوزيع مجتمع البحث حسب متغير الدخل**، أن هناك اختلاف في توزيع الدخل بالأحياء السكنية الثلاث محل الدراسة، حيث سجل حي 302 أعلى نسبة من ذوي دخل أقل من 3 ملايين (48.43%)، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في فئة ذوي دخل من 3 ملايين إلى 5 ملايين (42.86%)، في حين سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في فئة ذوي دخل أكثر من 5 ملايين (57.45%)، أما على المستوى الكلي سجلت فئة أكثر من 5 ملايين أعلى نسبة (39%)، تليها فئة من 3 ملايين إلى 5 ملايين (36.67%)، ثم فئة أقل من 3 ملايين (24.33%)، باستقراء البيانات المعطيات السالفة الذكر يتضح أن حي 302 مسكن أكثر تنوعا من حيث الدخل مع وجود عدد كبير من الأفراد ذوي الدخل أقل من 3 ملايين، بينما حي 44 مسكن يظهر تباينا كبيرا في فئات الدخل مقارنة بالأحياء الأخرى، أما حي50 مسكن يحتوي على توزيع متوازن بين فئات الدخل المختلفة مقارنة بالأحياء الأخرى، **وأن** تفاوت مستوى الدخل بين الأحياء المدروسة قد يؤثر على أسلوب التسيير والتعامل مع المجال والمحيط السكني وعلاقتهم مع بعض، وهناك تنوع واختلاف في دخل أفراد مجتمع البحث هذا التفاوت والتنوع قد يؤثر على كيفية تفاعل السكان مع بعضهم البعض وعلى إدارة الأملاك المشتركة، حيث قد تختلف اهتماماتهم واحتياجاتهم، فبجمع فئة ذوي الدخل أقل من 3ملايين مع فئة من 3 ملايين إلى 5 ملايين، تشكلان أكثر من نصف مجتمع البحث، وهذا يشير إلى وجود طبقة متوسطة واسعة، خصوصا أن مجتمع البحث يتكون من سكان لحيين بصيغة (تساهمي) المخصصين لذوي الدخل المتوسط، أما فئة الدخل المرتفع المتمثلة في فئة

أكثر من 5 ملايين، تشكل نسبة معتبرة من العينة، حيث أن مجتمع البحث يتكون أيضا من حي ترقوي، وهذا يشير إلى أن صيغة الحي قد تجذب بشكل كبير أصحاب الدخل المرتفع، وهذا التنوع في الدخل قد يؤثر على المساهمة في تسيير المرافق المشتركة وصيانتها والحفاظ عليها.

الجدول رقم (10): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب عدد أفراد الأسرة

الأحياء السكنية / عدد أفراد الأسرة		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
من (1-3) أفراد	التكرار	40	10	13	63
	%	%18.96	%23.81	%27.66	%21
من (4-6) أفراد	التكرار	120	20	18	158
	%	%56.87	%47.62	%38.30	%52.67
أكثر من 6 أفراد	التكرار	51	12	16	79
	%	%24.17	%28.57	%34.04	%26.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 79	الانحراف المعياري 50.86				

تعكس البيانات الواردة في الجدول رقم (10) توزيع عدد أفراد الأسرة بالأحياء الثلاثة المستهدفة للدراسة، أن هناك اختلاف في **توزيع الفئات حسب عدد أفراد الأسرة** بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن في الفئة من (1-3) أفراد أعلى نسبة (27.66%)، بينما سجل حي 302 أعلى نسبة في الفئة من (4-6) أفراد (56.87%)، في حين سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في فئة أكثر من 6 أفراد (34.04%)، أما على المستوى الكلي أعلى نسبة في الفئة من (4-6) أفراد (52.67%)، وتمثل الشريحة الأكبر من مجتمع البحث، تليها (26.33%) من الذين يتراوح عدد أفراد أسرتهم أكثر من 6 أفراد، بينما تضم فئة الذين يتراوح عدد أفراد أسرهم بين (1-3) أفراد (21%)، من خلال المعطيات السالفة الذكر نستخلص أن هناك تنوع في حجم الأسرة لدى المبحوثين، مما يؤدي إلى ظهور انعكاسات سواء على العلاقات بين الأسر أو على مستوى محيطهم ومجالهم السكني.

الجدول رقم (11): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب نوع استغلال المسكن

الأحياء السكنية / نوع استغلال المسكن		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
ملك	التكرار	164	37	27	228
	%	%77.73	%88.09	%57.45	%76.00
إيجار	التكرار	41	05	15	61
	%	%19.43	%11.91	%31.91	%20.33
إرث	التكرار	06	–	03	09
	%	%3.84	–	%6.38	%3.00
إعارة (بدون مقابل)	التكرار	–	–	02	02
	%	–	–	%4.26	%0.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 35	الانحراف المعياري 105.34				

تشير بيانات الجدول رقم (11) والمتعلق بتوزيع أفراد مجتمع البحث حسب نوع استغلال المسكن، بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك اختلاف في توزيع نوع استغلال المسكن بالأحياء السكنية الثلاث محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة الملاك للمسكن (88.09%)، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة لفئة المستأجرين (31.91%)، كما سجل أعلى نسبة من فئة المستفيدين من المسكن عن طريق الإرث (6.38%)، وأعلى نسبة من فئة المستفيدين من المسكن بالإعارة (بدون مقابل) (4.26%)، أما على المستوى الكلي تشير البيانات أن غالبية المبحوثين أكدوا ملكيتهم للمسكن (76%)، تليها (20.33%) من المبحوثين مستأجرين، ثم (03%) من المبحوثين مساكنهم إرث، أما (0.67 %) تتراوح تصريحاتهم بين الاستعارة وملك لعائلة الزوج أو الأقارب، باستقراء البيانات السالقة الذكر نستنبط أن هناك تنوع في التركيبة السكنيةهذا التفاوت والتنوع قد يؤثر على كيفية تفاعل السكان مع بعضهم البعض وعلى إدارة الأملاك المشتركة، حيث قد تختلف اهتماماتهم واحتياجاتهم، فغالبا ما تعكس ملكية المسكن إقامة مستقرة ودائمة في الحي، مما يعزز الشعور بالانتماء إليه، ويدفع بالساكن إلى الاهتمام بشؤون الحي باعتباره جزءا منه، والسعي إلى توطيد العلاقات مع الجيران والتنسيق معهم لتحسين أوضاعه، في المقابل يكون وضع المستأجر أقل استقرارا، حيث يمكنه الانتقال إلى مسكن آخر في حي مختلف، مما يجعله أقل اهتماما بأوضاع الحي وأقل حرصا على بناء

علاقات قوية ومستدامة مع الجيران، كما أنه لا يكون ملزما بالمشاركة في تحسين أوضاع الحي وصيانة مرافقه المشتركة سواء بالمال أو الجهد، على عكس المالك الفعلي للمسكن، الذي غالبا ما يتوقع من جيرانه المساهمة في جهود التنسيق والتعاون والمشاركة في صيانة وتحسين الفضاءات المشتركة بينهم. ونستخلص أن هناك تنوع في نمط استغلال السكن، وهذا ما يجعل إدارة وتسيير الفضاءات المشتركة أمر صعب ومعقد نتيجة عدم إحساس الأجير بالمسؤولية اتجاه الممتلكات المشتركة باعتبار نفسه مجرد فرد غير دائم في التجمع السكني.

الجدول رقم (12): توزيع مفردات مجتمع البحث حسب مدة الإقامة

الأحياء السكنية / مدة الإقامة		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
أقل من سنتين	التكرار	30	-	08	38
	%	%14.22	-	%17	%12.67
من سنتين إلى 5 سنوات	التكرار	60	12	12	84
	%	%28.44	%28.57	%25.5	%28
من 6 سنوات إلى 10 سنوات	التكرار	50	18	17	85
	%	%23.70	%42.86	%36.2	%28.33
أكثر من 10 سنوات	التكرار	71	12	10	93
	%	%33.64	%28.57	%21.3	%31
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%70.33	%14	%15.67	%100
الوسيط: 84.5	الانحراف المعياري 24.99				

تبرز النتائج المختزنة في الجدول رقم (12)، والخاصة **بتوزيع مفردات مجتمع البحث حسب مدة الإقامة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك اختلافا في توزيع المبحوثين حسب مدة الإقامة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في فئة مدة إقامتهم أقل من سنتين (17%)، أما حي 44 مسكن يضم أعلى نسبة في فئة مدة إقامتهم من سنتين إلى05 سنوات (28.57%)، كما يضم أعلى نسبة من المبحوثين الذين مدة إقامتهم من 6 إلى 10 سنوات (42.86%)، في حين يضم حي 302 أعلى نسبة من المبحوثين الذين قضوا أكثر من 10 سنوات بالحي السكني (33.64%).

بتحليل النتائج نجد أن غالبية المبحوثين قد أقاموا في الحي منذ أكثر من خمس سنوات مما يجعلهم يعرفون جيدا وضعية الحي الذي يعيشون فيه، خاصة من ناحية وضعية المجالات المشتركة، والعلاقات الاجتماعية بين الجيران وبين سكان الحي فيما يخص تعاملهم مع الأملاك المشتركة من حيث التسيير والصيانة، وهذا ما يساعدنا في دراسة وتحليل موضوع الدراسة من خلال تحليل إجاباتهم.

الفصل الثاني

الأملاك العقارية المشتركة: تأصيل نظري

- أولا: مفهوم الملكية المشتركة
- ثانيا: التطور التاريخي للملكية المشتركة
- ثالثا: أبعاد الملكية المشتركة
- رابعا: خصائص وسمات الملكية المشتركة
- خامسا: مكونات واستخدامات الملكية المشتركة
- سادسا: حقوق وواجبات الساكنة تجاه الملكية المشتركة
- سابعا: فلسفة الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية

تمهيد: تمثل الملكية المشتركة نمط جديد من أنماط الملكية، لها خصائص وسمات تميزها عن غيرها من أنواع الملكية، ونظرا لاشتمالها على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، جعلها نمط جديد يختلف عن باقي أنماط الملكية، وسنعرض في هذا الفصل عرضا لمفهوم الملكية المشتركة، والتطور التاريخي الذي مرت به، وإبراز خصائصها ومكوناتها، والتفصيل في حقوق وواجبات الساكنة تجاه الملكية المشتركة، وعرض فلسفة الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية، بهدف فهم واستقصاء وتحليل كيفية التعايش ونوع الحياة السائدة في هذا النمط من الملكية.

أولا: مفهوم الملكية المشتركة: إن محاولة بلورة مفهوم جامع للملكية المشتركة يحظى برضى وتوافق عام ظل أمر غير ممكن، لذا سنكتفي بعرض تعريفات قانونية مشتقة من تشريعات بعض الدول الخاصة بالملكية المشتركة، وتعريفات عمرانية، لنخلص فيما بعد إلى ذكر التعريف السوسيولوجي للملكية المشتركة.

1- مفهوم الملكية المشتركة قانونيا: يعرفها **المشرع الفرنسي** حسب المادة الأولى من قانون العقارات المؤرخ في 10 يوليو 1965 على أنها تمثل أي عقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية يتم توزيع ملكيتها بين عدة أشخاص عن طريق وحدات، وتتضمن كل منها جزءا خاصا يمتلكه الفرد، إضافة إلى حصة في الأجزاء المشتركة".[1] أما في **التشريع الألماني** تتمثل في كل من الأرض وأجزاء من المشروع التي لا تشكل جزءا من الشقة أو يمتلكها طرف ثالث؛ بالتالي تكون الأرض، بما في ذلك المرافق الموجودة عليها مثل حمامات السباحة وملاعب التنس، دائما ملكية مشتركة، ينطبق الشيء نفسه على جميع أجزاء المبنى التي لا تشكل جزءا من الشقق أو الوحدات السكنية.[2] كما بعرفها **المشرع الإسباني** في المادة الأولى "هي كل ملكية تجمع بين ملكية خاصة لمساحات يمكن الاستمتاع بها بشكل فردي وملكية مشتركة لأجزاء مشتركة"،[3]حيث تشمل الملكية المشتركة أي جزء من المبنى السكني، الذي يعتبر ملكا مشتركا لبعض أو جميع المالكين.

ويعرف **المشرع الكيبكي** الملكية المشتركة، حسب المادة 1009 هي "الملكية التي يكون لدى عدة أشخاص حق مشترك في نفس العقار، حيث يتم استثمار كل شخص بنصيبه من الحق بشكل فردي، ويتم توزيع حقوق الملكية بين الملاك بشكل قسمات، حيث يشمل كل قسم جزءا خاصا من العقار مقسم ماديا ونصيبا

[1]-Yannik Paquet, **Le lot de copropriété, entre complexité et illusion-Analyse de la nature juridique du lot de copropriété**, (Thèse Pour obtenir le grade de Docteur de l'université Gronoble,2016), p 03.

[2] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، (مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، المجلد 13، العدد 2، 203) 2025)، ص 52.

[3] - Yannik Paquet, op.cit., pp08- 09.

من الأجزاء المشتركة"، فالملكية المشتركة في كيبك هي: "مزيج من الملكية المشتركة بالتعدد، فيما يتعلق بحقوق الملاك في الأجزاء المشتركة، والملكية العقارية السطحية، فيما يتعلق بالأجزاء الخاصة، تقع هذه الأخيرة فوق بعضها البعض، بينما يتم فصلها بواسطة هياكل مشتركة تدعم الأرضيات والأسقف، وكل مالك من الملاك يصبح مالكا سطحيا لشقة".[1] أما في **التشريعات الروسية**، يمكن العثور على مفهوم "الملكية المشتركة لأصحاب الإقامات في مبنى سكني حسب توزيع حصص كل مالك، يطلق على حق المالك الذي ينشأ في هذه الحالة اسم حق الملكية المشتركة المشاركة"، بجانب هذا الحق، يكون للمالك الالتزام بالحفاظ على الملكية المشتركة في حالة جيدة،[2] وبموجب المرسوم الحكومي للاتحاد الروسي رقم 47 بتاريخ 01.28. 2006، فإن مبنى الشقق هو "مبنى سكني من شقتين أو أكثر يكون لها مخارج مستقلة إلى الأرض المجاورة للمبنى، أو إلى المناطق المشتركة في مثل هذه المباني".[3] وحسب المادة1331 في الفصل السابع من **القانون المدني البرازيلي** لسنة 1961، يمكن أن تحتوي البنايات على أجزاء ملكية خاصة، وأجزاء ملكية مشتركة للمشتركين، ويقصد بها "تلك الممتلكات التي يتملك أكثر من شخص سيادة مشتركة على تلك الممتلكات أو أجزاء منها، وتنطوي هذه الممتلكات على عقار وتتضمن وحدات مستقلة، إضافة إلى المساحة المشتركة".[4]

يقصد بالملكية المشتركة في **القانون المصري** بأنها "كل ملكية عقارية تنتمي إلى مجموعة من الملاك، حيث يمتلك كل منهم حصة أو شقة خاصة به في الوحدة العقارية، يكون لكل مالك حقوق ملكية فردية ومشتركة في الممتلكات العامة".[5] أما في **التشريع اللبناني** فيعرفها: "الملكية المتعلقة بالأبنية المقسمة الى عدة طوابق، أو عدة شقق (في الطابق الواحد)، والعائدة الى أكثر من شخص، بحيث يمتلك كل منهم طابقا أو شقة على الأقل ملكية مشتركة".[6] وتعرف الملكية المشتركة حسب **التشريع الجزائري** وفقا للمادة 743 من القانون المدني هي "ذلك العقار المبني أو مجموعة من العقارات المبنية، التي يتم تقسيم ملكيتها إلى حصص بين عدة

[1]-François Brochu," **La copropriété divise et la propriété superficiaire en droit civil Québécois**", colloque international France- Québec sur **"la mise en copropriété de l'immeuble"**, Toulouse, 8 et 9 septembre 2011, p 19.

[2] - Filippova, Malginova, Khodasevich, **Management of Common Property in an Apartment House from Coase Theorem Point of View,** (Advances in Social Science, Education and Humanities Research, volume 420, XVII International Research-to-Practice Conférence dedicated to the memory of M.I. Kovalyov (ICK 2020), p 197.

[3]- V Krasnoyarova, **Apartment building management**, IOP Conference Series: Earth and Environmental Science 2021 pp 01-03.

[4] - Manoel Joaquim Fernandes de Barros & others, **O Direito Condominial no Brasil: Aspectos de Gestãoe Fundamento Legal**, 17March 2023.

[5] – سماح عبد الفتاح عطية عفيفي، **أحكام ملكية أسطح العمارات – دراسة مقارنة**، (كلية الدراسات الإسلامية والعربية، بنات القاهرة جامعة الأزهر، العدد الثاني، ج :01، السنة الثامنة والخمسون، يوليو2016)، ص513.

[6]– رلى صفير، **ملكية الشقق والطوابق في الأبنية المفرزة**، (مجلة الجيش، نحن والقانون، العدد 212، شباط 2003) https://www.lebarmy.gov.lb/ar/content/212-m

أشخاص، وتشمل كل حصة جزءا خاصا ونصيبا من الأجزاء المشتركة".[1] من خلال هذه التعريفات نستخلص أن الملكية المشتركة لا تطبق على العقارات غير المبنية أو التي مازالت قيد الإنجاز، بل تطبق على العقارات المبنية فقط. كما تشير إلى أنه في حالة الملكية المشتركة، يكون هناك توزيع لحقوق الملكية بين المشتركين، حيث يمتلك كل شخص جزءا خاصا من الممتلكات وحصة في المناطق المشتركة، وهذا يعني أن الملكية المشتركة تتضمن جوانب الحقوق الفردية (الخاصة)، والحقوق المشتركة في العقار المبني أو في مجموعة من العقارات المبنية.[2]

2- مفهوم الملكية المشتركة عمرانيا: لا يقتصر مفهوم الملكية المشتركة على المعنى القانوني فقط، بل يمتد أيضا إلى الشق العمراني، حيث تعرف باعتبارها فضاءات مشتركة معماريا ومجاليا، باعتبارها تشكل أحد العناصر الفراغية الضرورية التي يتم مراعاتها أثناء وضع التصاميم المعمارية للمساحات السكنية الجماعية بشقيها الداخلي والخارجي، وتتأثر بالعلاقة بين الإطار المبني وغير المبني، الذي قد يكون مهيأ أو غير مهيأ.

من خلال التعريفات القانونية والعمرانية للملكية المشتركة نلاحظ أنها تتشارك في تركيزها على ثلاث (03) خواص لتمييزها عن الأنواع الأخرى من الملكية، تتمثل في:

1- يتألف المبنى من مجموعة من الوحدات السنية.

2- يتشاركها مجموعة من الساكنة (الملاك).

3- يتألف المبنى من أجزاء خاصة بكل مالك وأجزاء مشتركة بين جميع الملاك.

نلاحظ أن جل المفاهيم التشريعية والعمرانية تركز على الجانب العمراني في تعريفها لمفهوم الملكية المشتركة، وإغفال الجوانب الأخرى.

3- مفهوم الملكية المشتركة سوسيولوجيا: لتحويل الملكية المشتركة **من** مفهوم قانوني إلى مفهوم **سوسيولوجي** عرفها كامارا **(Camara)** على أنها "التواجد المشترك، والمشاركة في العيش معا، وتشجيع التعاون والتفاهم المشترك بين سكانها".[3] كما تم تعريفها من قبل الأستاذ "**شوقي قاسمي**" باعتبارها "عقد اجتماعي مبرم بين الملاك المشتركين في المجال، مضمونه التمكن من التعايش المشترك داخل مجال واحد، بتقاسم الفوائد

[1] - الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في1975/09/26 **المتضمن القانون المدني** (الجريدة الرسمية العدد178 المؤرخ في 1975/09/30)، ص 1037.

[2] -الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في1975/09/26 **المتضمن القانون المدني** (الجريدة الرسمية العدد178 المؤرخ في 1975/09/30)، ص 1037.

[3] - Manoel Joaquim Fernandes de Barros & others, op.cit.

والتكاليف المترتبة عن الاستغلال المشترك من طرف الشركاء الاجتماعيين للفضاء المجالي بمكوناته المشتركة الداخلية والخارجية في التجمع السكني الواحد".[1]

من خلال المفاهيم التي تم عرضها نستكشف أن الملكية المشتركة مفهوم تم توظيفه والتعاطي معه من قبل العديد من المجالات المعرفية منها المجال القانوني، والمجال العمراني، والمجال السوسيولوجي، سيتم تبني مفهوم التشريع الجزائري للملكية المشتركة، الذي تم تناوله سابقا، كمفهوم إجرائي لهذه الدراسة.

ثانيا: التطور التاريخي للملكية المشتركة: فيما يتعلق بسياق التاريخي لنشأة وتطور الملكية العقارية المشتركة، سيتم تتبع تطورها تاريخيا من بداية ظهور هذا النمط العمراني، إلى غاية عصرنا الحالي:

1- الملكية المشتركة لدى الشعوب القديمة: تمثل الملكية المشتركة إحدى أنواع الملكية العقارية، لها جذور في الماضي فهي ليست نوعا جديدا، فحسب الآثار التي وجدها المؤرخون تعود إلى أكثر من 2000 سنة من عصرنا الحالي لدى الكلدانيين والرومان، وإلى الشعوب القديمة مثل التاريخ البابلي، ولكنه لم يكن يخضع إلى قواعد تنظمه، كما وجد في مناطق البحر الأبيض المتوسط الذي كانت تنظمه القواعد العرفية،[2] فمفهوم الملكية العقارية المشتركة المعروف في تلك المجتمعات الإنسانية، في شكل ملكيات مفرزة يعلو بعضها البعض، مرتبط بنظام حق السفل والعلو، فقد ثبت أن هذا النظام موجود منذ عصر الكهوف، من خلال تقسيم صخرة واحدة إلى طابقين، وكان كل طابق يسكنه مالك غير مالك الطابق الآخر ، كما وجد هذ النظام في بابل بالعراق، بتمكين المالك من بيع طابق من الدار والاحتفاظ بالطابق الآخر لنفسه.[3]

2- الملكية المشتركة في العصور الوسطى: وجد نمط الملكية المشتركة في كل من سويسرا وبعض المدن الفرنسية، ولكن تم تنظيمه بموجب فواعد عرفية خاصة بكل مدينة، مثل مدينة أوكسر "**Auxerre**"، أورلنيانس "**Orléans**"، وبريتانيا "**Bretagne**"، كما برز هذا النمط، مع فترة إعادة الأعمار للمدن المدمرة مثل مدينة "**ران**" الفرنسية التي دمرت بسبب الحريق في سنة 1720،[4] لكنها تطورت مع تطور وتزايد النمو السكاني ونتيجة للتمركز السكاني في التجمعات العمرانية الحضرية، حيث ظهرت أحياء سكنية جماعية داخل المدن الأوروبية (المدن الغربية)، إلا أنه لم يكن مفهوم الملكية المشتركة معروف ومنتشر في الكثير من الدول،

---

[1] - شوقي قاسمي، صباح سليماني، **السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة: الحالة الجزائرية أنموذجا**، مرجع سابق، ص77.

[2] – هشام داني، مرجع سابق، ص 122.

[3] – فتيحة شمام، **أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري**، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه "علوم" في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو)، 2022، ص 03.

[4]– هشام داني، مرجع سابق، ص ص 122-123.

وكان هذا النوع من تقسيم الملكية العقارية المشتركة يفتقر إلى نصوص تشريعية تنظمه،[1] كما وجد هذا النوع من الملكية في معظم مناطق حوض البحر الأبيض المتوسط التي يتم تنظيمها عن طريق قواعد عرفية.[2]

3- <u>الملكية المشتركة في العصر الحديث</u>: أول ما عرف هذا المفهوم وفق نمطه الحالي كان في التنظيمات الفرنسية، ثم بدأ في الانتشار، ففي عام 1804، تم تضمين بنوده في القانون الفرنسي حيث يتضمن الإذن لامتلاك طوابق منفصلة وتنظيم الصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة للمبنى، وتم تبني هذه البنود في القوانين الفرنسية المدنية النابليونية، فأول قانون أعطى تصورا حديثا لهذه الملكية هو القانون الفرنسي في28 جوان 1938م،[3] كما عرفت الملكية المشتركة تطورا بفعل التغييرات الاقتصادية المتمثلة في ارتفاع قيمة العقار المخصصة للبناء، بعد الحرب العالمية الأولى، مما نتج عنه ظهور "الشراكة العقارية"،*لحماية المستأجر من المضايقات وعدم الاستقرار، أما التأثيرات الاجتماعية المساهمة في ظهور هذا النوع من الملكية تعود إلى طبيعة الإنسان الاجتماعية،[4]كما كان للتنظيمات الفرنسية تأثير على بقية دول العالم، حيث ترجم هذا النظام إلى معظم اللغات، فانتقلت فكرة الملكية المشتركة إلى بقية الدول الأوروبية ومن ثم إلى أجزاء أخرى من العالم. في تلك الحقبة اختلفت المصطلحات المستعملة للدلالة على الملكية المشتركة من دولة لأخرى، ففي ألمانيا كانت معروفة باسم "ملكية الشقق"، أما في إنجلترا فاتخذت مفهوم" الملكية المشتركة"، بينما في إسبانيا تم استخدام مصطلح "الملكية الأفقية"، هذا التباين والاختلاف في التسميات يعكس التأثير الفعال للتشريعات الفرنسية على تطور الملكية المشتركة واتشارها على مستوى عالمي.[5]

4- <u>الملكية المشتركة في التشريع الإسلامي</u>: عرفت الملكية المشتركة في الشريعة الإسلامية في أبسط صورها، تحت مسمى السفل والعلو، أي ملكية سفلى للدار وملكية علوها، ولأن الحاجة قديما لم تكن تعتمد على البناء العمودي، وذلك لأن الأبنية قديما لم تكن تتعدى في الغالب السفلي وطابق واحد فوقه، وكانت الشريعة الإسلامية تذهب إلى استقلال ملكية السفلى عن ملكية العلوي،* وأوجبت على كل منهما (مالك السفل ومالك العلو)، المحافظة وصيانة ما يملكه، وعدم الإضرار بالمالك الآخر،[6] وعبر عنها في الفقه الإسلامي بنظام

---

[1] - Yannik Paquet, op.cit., p 08

[2] – عمار دروازي، مرجع سابق، ص 18.

[3] -Yannik Paquet, op.cit., p 08.

* الهدف من الشراكة العقارية هي توفير للشركاء شقق قي المباني الجماعية للانتفاع بها، ثم تملكها بعد إتمام الأقساط التي عليهم.

[4] – هشام داني، مرجع سابق، ص ص 123-124.

[5] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، <u>تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية</u>، مرجع سابق، ص 53.

* يقصد به أن مالك السفل يملك وحده الأرض والبناء عليها، ومالك العلو يملك الوجه الأعلى من سقف السفل والبناء الذي فوقه وحده.

6 – سماح عبد الفتاح عطية عفيفي، مرجع سابق، ص 510.

الشقق والطوابق، وقد تحدث عنه الفقهاء في كتبهم التشريعية، من خلال تنظيم هذا النوع من الملكية، وإيجاد نظام شرعي يتكفل بهذه الوضعية لتمليك الشقق والطبقات، والأحكام التي تحكمه في الفقه الإسلامي، ويشترك كل من نظام تمليك الشقق مع نظام العلو والسفل في تضمن المبنى نوعين من الحقوق العينية؛ تتمثل في:

- **حق الملكية المفرزة (الخاصة)**: تشمل الشقة أو الطبقة وتتكون من الحواجز الفاصلة بين الحجرات، وكل ما يكسو الأسقف والأرض والجدران، والأدوات الصحية وأنابيب الكهرباء والمياه الداخلية.
- **حق الملكية المشاعة (الملكية المشتركة)**: تشمل باقي المبنى (هيكل البناء، المداخل والسلالم والسطح، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك، كالممرات والمصاعد والمواقف ...إلخ)، ويختلف نظام تمليك الشقق والطبقات مع نظام العلو والسفل في تغليب حق الملكية الخاصة على الملكية المشتركة في نظام السفل والعلو، إذ أن الملكية في نظام السفل والعلو رأسية،*بينما نظلم الشقق والطبقات يشمل الملكية الرأسية والأفقية معا*، ويختلفان أيضا في الجزء المشترك (الملكية المشتركة)، ففي نظام العلو والسفل فإن هذا الجزء المشترك ملكية خاصة للشركاء، ولو كانت على الشيوع، بخلاف نظام تمليك الشقق والطبقات، فهي ليست ملكية خاصة بل هي ملكا للدولة.[1]

أوجدت الشريعة الإسلامية ونظمت نظام الطبقات، وبقي قائما عبر العصور إلى غاية العصر العتماني، ثم تم ادخال نظام الملكية العقارية المشتركة، وإعطائه صيغة قانونية منظمة من طرف التشريع الفرنسي، الذي اقتبسه من الدولة العثمانية.[2]

ثالثا: أبعاد الملكية المشتركة: يتميز نمط الملكية المشتركة بأبعاد تميزه عن باقي أنماط الملكية تكمن خصوصيتها في المساحات المشتركة (مثل مواقف السيارات، المساحات الخضراء المحيطة بالمباني، سلالم المباني، المصاعد، ...) التي يتشاركها جميع السكان، في هذه الحالة، تبدأ التخصيصات الفردية للمساحات من مدخل شقته. ومن بين الأبعاد التي تميز الأملاك المشتركة عن غيرها نجد:

---

* يقصد به أن الملك الثاني فوق الملك الأول، والثالث فوق الثاني، ...إلخ.

* يقصد به الطبقة المكونة من عدد من الشقق لملاك مختلفين، ويدمج بين الملكية الرأسية والأفقية، كالمبنى المكون من طبقات يتكون كل طابق من شقتين أو أكثر لملاك مختلفين.

[1] – محمد الأمين حمدادو، ليلى بعتاش، **تمليك الشقق والطبقات بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري –دراسة مقارنة–**، (مجلة المعيار، مجلد:23، عدد:45)، 2019، ص ص 1030–1031.

[2] – سفيان شعلي، **الملكية العقارية المشتركة**، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008)، ص 10.

1-البعد المكاني: تتكون الأملاك المشتركة من مساحات خاصة (المساكن أو الوحدات السكنية) وكذلك مساحات مشتركة (مثل المساحات الخضراء، مواقف السيارات، إلخ) يتم استغلالها من قبل المجموعة ككل[1]، ويتكون من إطار مبني وغير مبني (العمارة والفضاءات الخارجية)، فللأملاك المشتركة الأثر البالغ على المجال، فهو يستهلكه عموديا ويوفر فيه مقارنة بالنمط الأفقي.[2]

2- البعد الوظيفي: تشمل الأملاك المشتركة فضاءات مشتركة تفرض على المستخدمين حقوق وواجبات، وتتميز بخاصية تخصيص كل جزء من مكوناته (الداخلية والخارجية) بوظيفة خاصة به،[3] فقد يتخصص كل جزء من مكوناته بوظيفة خاصة به أو بوظائف متعددة، فهناك فضاءات ذات وظيفة واحدة مثل (الطرق ومواقف السيارات وممرات الراجلين)، وفضاءات متعددة الوظائف مثل (المساحات الخضراء ومساحات اللعب)، وفضاءات غير محددة الوظيفة أي غير موجهة لاستقبال أية وظيفة مثل (الفضاء الناتج عن تموضع العمارات، وما يحيط بها).[4]

3- البعد الاجتماعي: يشجع هذا البعد على ازدهار الحياة الاجتماعية (من خلال المساحات المشتركة) دون التأثير على ازدهار الفرد (من خلال مساحته الخاصة)،[5] كما يسهم في تقريب التجهيزات العمومية التي يحتاجها السكان لتسهيل ظروفهم المعيشية ولقضاء احتياجاتهم، بتوفير المراكز التجارية والإدارية،[6] فهو فضاء للالتقاء وممارسة النشاطات الجماعية والفردية، ويوفر احتياجات الساكنة.

4- البعد الاقتصادي: يتكون هذا النموذج من الملكية على إنشاءات وتجهيزات عصرية عالية التقنية (الماء، الكهرباء، الغاز...)، ويتيح فرصة الاقتصاد في تكاليف العقار، باستثمار الأراضي بأسلوب عقلاني دقيق، فالملكية المشتركة لها فائدة اقتصادية من حيث التخطيط الجيد وامتصاص النمو السكاني السريع.[7]

---

[1] -Mehallaine Nabila, **La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain Cas d'étude: la ville Souk-Ahras.** (Mémoire de Magister, Option: Habitat et développement urbain durable, Faculté Des Sciences De La Terre Département D'architecture, Université Badji Mokhtar، Annaba, 2015)، pp 07-08.

[2] – عماد معنصر، **البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة حالة المدينة الجديدة "علي منجلي" –قسنطينة**، (موضوع مقترح لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012)، ص 27.

[3] – شوقي قاسمي، صباح سليماني، **السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة: الحالة الجزائرية أنموذجا**، مرجع سابق، ص ص79-80.

[4] – فائد البشير، **السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة" دراسة تقييمية ونقدية" حالة مدينة بوسعادة**، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2009)، ص 13.

[5] -Mehallaine Nabila, op.cit, pp 07-08.

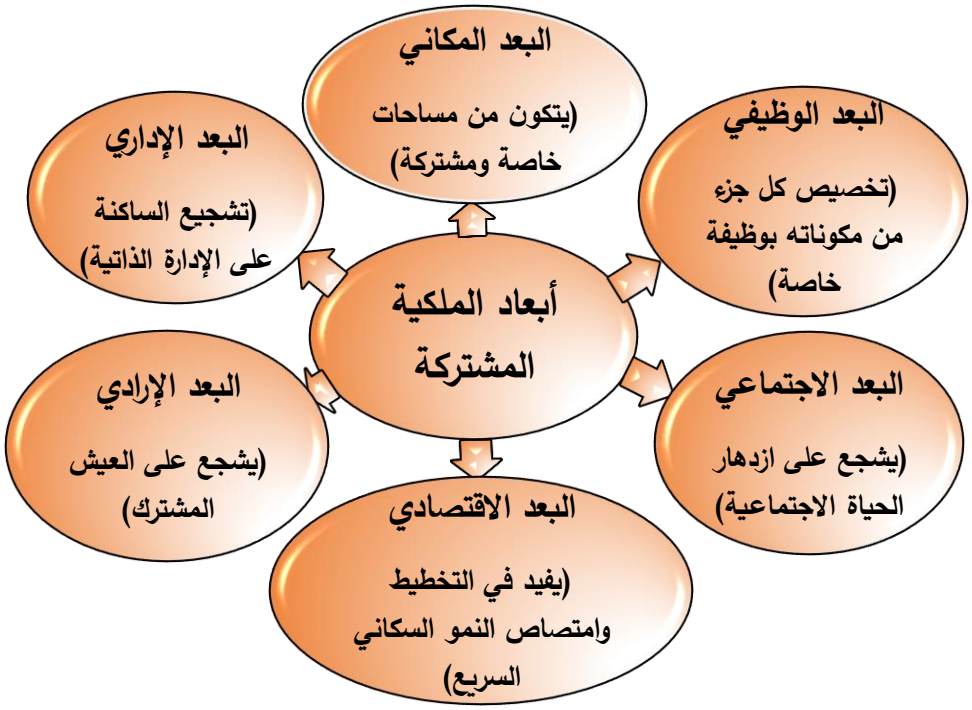
[6] – عماد معنصر، مرجع سابق، ص 26.

[7] – سهى حمزاوي، **أثر البناء المعماري العمودي على واقع الحياة الاجتماعية للأسرة والطفل– قراءة سوسيولوجية**، (مجلة العمارة وبيئة الطفل، مخبر "الطفل، المدينة والبيئة"، جامعة باتنة1، الجزائر، العدد 03، السنة الثالثة، جوان 2017)، ص ص31-32.

5- البعد الإرادي: تتميز الأملاك المشتركة بضرورة وجود رغبة للعيش بطريقة جماعية (العيش المشترك)، فهو يشجع على العيش الجماعي والمشترك، أي قبول الآخر وتبادل الاحترام، وتغليب المصلحة العامة على المصلحة الفردية، فكلما توفر البعد الإرادي لدى الساكنة للتشارك في العيش بالأحياء الجماعية زادت فرصة تحقيق الحياة الاجتماعية وزوال معيقات نجاح فلسفة العيش المشترك بالسكن الجماعي.

6-البعد الإداري (الإدارة الذاتية): العيش في هذا النوع من الملكية (الملكية المشتركة)، يفرض على ساكنته إدارة مكان إقامتهم وأسلوب حياتهم ويتجلى هذا البعد في (التنظيم الداخلي، اللقاءات، المهام، ...إلخ.) من خلال تتبع الأبعاد المميزة للأملاك المشتركة نلاحظ أنها أبعاد مكملة لبعضها البعض، مما يجعل هذا النمط من الملكية يتميز عن غيره من أنماط الملكية، ويسهم في رواجه وانتشاره كنمط حضري حديث يميز المدن الجزائرية.

الشكل رقم (06): أبعاد الملكية المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة 2024

رابعا: خصائص وسمات الملكية المشتركة: من خلال التعريفات السابقة للملكية المشتركة، وتتبع تطوره التاريخي يمكن استخلاص مجموعة من الميزات والخصائص التي تتمتع بها الملكية المشتركة ومن أبرزها:

- حداثة نشأة نظام الملكية المشتركة، تعود أصول هذا النوع من نظام الملكية إلى القانون الفرنسي الصادر في 1938/06/28، وقد تم اعتماده في القانون المصري وانتشر هذا النوع من نظام الملكية في العديد من

الدول، بما في ذلك القانون المدني الجزائري في المواد من743 إلى772 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

- الملكية المشتركة تخص الأنظمة العقارية الجماعية المشتركة، حيث يجب أن يكون فيها مجموعة من الملاك وليس مالك واحد، ولا تظهر الملكية المشتركة في مبنى فردي مملوك من مالك واحد، حتى وإن كان المبنى مقسما إلى شقق أو طوابق، فالشرط الأساسي هو تعدد الملاك في العقار الواحد، وليس تقسيمه المادي.[1]
- ازدواجية الملكية فمن الضروري وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة في الملكية المشتركة في المبنى، أي وجود أجزاء خاصة تخص كل فرد على حده، مثل الشقق والمحتويات الداخلية التي تخدم احتياجات المالك الفردي. وبالإضافة إلى ذلك، هناك أجزاء مشتركة تم تصميمها للاستخدام المشترك بين جميع الملاك في المبنى. وتشمل هذه الأجزاء الجدران الأساسية، وموقف السيارات، والسلم، والمصعد، والسطح، وأية مناطق مشتركة أخرى في العمارة.[2]
- عدم إمكانية قسمة وتجزئة الأجزاء المشتركة، بالرغم من أن ملكيتها تعتبر مشتركة بين الملاك، وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر 75-58.
- وفق نظام الملكية المشتركة للمالك حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته، بينما حقه في التصرف مقيدا فليس له حق التصرف في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضها البعض.[3]
- اتصاف الأجزاء المشتركة بالاستعمال الجماعي من طرف الملاك الشركاء، وهذا ما نص عليه المشرع العراقي، والمشرع المصري.[4]
- الأجزاء المشتركة تتصف بالدوام؛ حيث تبقى الأجزاء المشتركة مملوكة رغم انتقال ملكيتها من شخص آخر.

كما تتميز الملكية المشتركة بخاصية رئيسية وهي تقسيم العقار إلى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة وفقا للتشريعات المعمول بها، حيث يكون المالك في هذا النظام مالكا لحصة في الأجزاء المشتركة التي تعود ملكيتها لجميع المالكين، بينما يعود ملكية الأجزاء الخاصة إلى كل مالك على حده، حيث يتمتع المالك بحقوق الملكية

---

[1]- سماح عبد الفتاح عطية عفيفي، مرجع سابق، ص514.

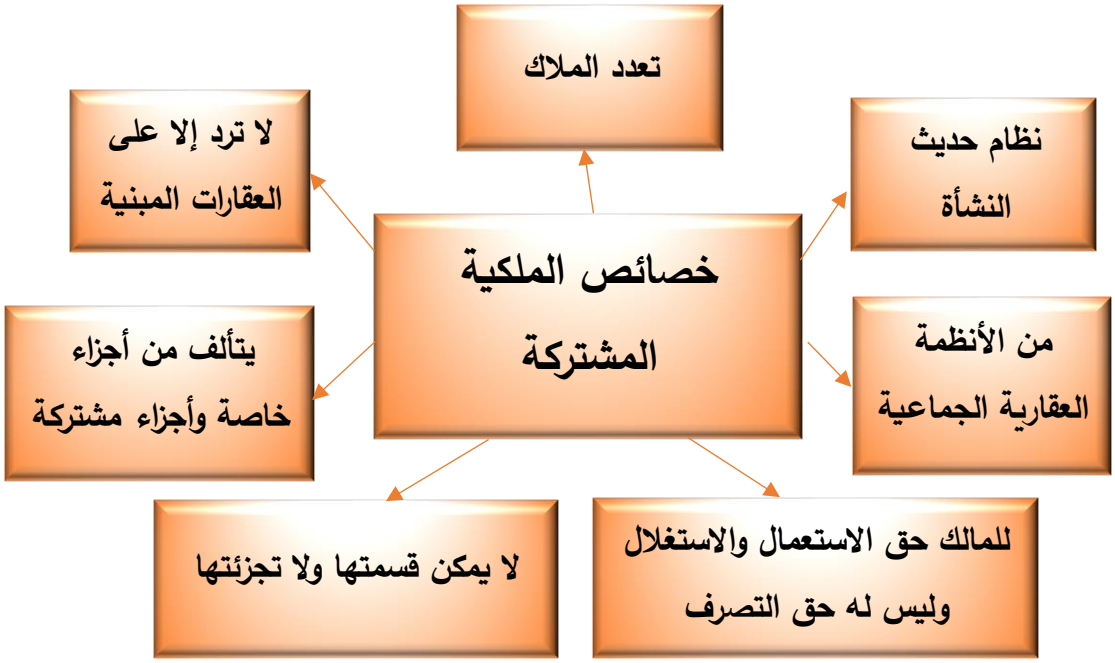
[2] - مراد خمار، **نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة**، (أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي الرباط ،2012)، ص19.

3 - عمار دروازي، مرجع سابق، ص ص 07-08.

4 - صهيب إبراهيم محمد، أحكام الشيوع في ملكية الشقق والطوابق وفقا للقانون العراقي، (مجلس القضاء الأعلى، المعهد القضائي، جمهورية العراق، 2022)، ص23

في الأجزاء الخاصة ويشترك في الملكية المشتركة مع الملاك الآخرين، مع وجود بعض القيود لضمان احترام الاستخدام المناسب للعقار وحقوق الملاك الآخرين.

الشكل رقم (07): خصائص الملكية المشتركة



المصدر: شوقي قاسمي& عبلة زعروري، "**تأثير سلوكيات الساكنة على الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية**"، (ورقة بحثية مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول: المدينة الجزائرية: مشكلات الحاضر ورهانات المستقبل، يوم: 2024/02/21، جامعة محمد خيضر، بسكرة).

خامسا: مكونات واستخدامات الملكية المشتركة ومزاياها وعيوبها: إن طبيعة الملكية العقارية في السكن الجماعي يفرض وجود إلى جانب الأجزاء الخاصة أجزاء مشتركة تابعة لها، الأمر الذي يدعونا إلى تعريف وتحديد الأجزاء الخاصة ومشتملاتها أولا، ثم تعريف الأجزاء المشتركة ومشتملاتها.

1- الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة ومشتملاتها: تشكل الأجزاء الخاصة من أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة والمعدة للاستعمال المنفرد لكل شريك في الملكية دون غيره، وتشمل حصصه في المحلات بجميع مرافقه التابعة له،* فهي أجزاء خاصة من المبنى مخصصة للاستخدام الحصري لكل مالك مشترك، (حرية الملاك المشتركين في استخدام أجزائهم الخاصة).[1] وتتضمن الأجزاء الخاصة كل الأجزاء الموجودة في كل المحلات الخاصة المتضمنة داخل هيكل البناية الجماعية وهي كالتالي:

* للمزيد من المعلومات، عليك بالاطلاع على المادة 1/744 من القانون المدني، والمادة الثانية من المرسوم:83-666.

[1] - Daniel Tomasin, **La division en lots de copropriété, Dans Droit et Ville** ,/2 (N° 72)، Éditions Institut des Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, 2011,, p63

الجدول رقم (13): مكونات الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة

الرقم	الأجزاء الخاصة	تكوينها
01	جميع التلبيسات	البلاطات– الأرضيات المبلطة– الأرضيات الخشبية.
02	سقوف البيوت	الألواح الخشبية– الجبس– الزخارف– قطع النجارة.
03	الحواجز الداخلية وأبوابها	أبواب السطوح – مداخل السكنات – النوافذ – مغاليق الشبابيك – حواجز ودعامات الشرفات والنوافذ – زجاج الشرفات – الهياكل المقصورات.
04	الطلاء الداخلي	الطلاء الداخلي للجدران السميكة – الطلاء الداخلي للجدران الفاصلة.
05	الأنابيب والقنوات	الخطوط الداخلية المخصصة لتوزيع الماء – الغاز – الكهرباء – صرف المياه المستعملة والنفايات.
06	الأجهزة وتوابعها	الصنابير– الأقفال وكل ما يتبعها.
07	التجهيزات	التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام – والنظافة والمراحيض
		تجهيزات المطابخ ولواحقها، مثل الأحواض.
		التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين داخل المسكن الخاص.
08	الخزانات	الخزانات الحائطية– حافظات الثياب.
09	الزخرفة	الزخرفة الداخلية– الطلاء– رفوف المداخن والمرايا– الصناديق– الخشبيات.
10	الأجزاء المشتركة الفاصلة	الحواجز والحيطان الفاصلة للمحلات التي تفصل بين الشركاء في الملك المتجاورين.

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على المرسوم14–99 المؤرخ في 04 مارس 2014، **المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية**، الجريدة الرسمية، (العدد14لسنة2014)، ص19.

من خلال تحليل ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 14–99 يمكن رصد وتعداد الأجزاء الخاصة في كل ما يحتويه المسكن من غرف ومطبخ.... الخ، إضافة إلى الجدران والحواجز الفاصلة بين الغرف، والتجهيزات والمرافق الداخلية التابعة له، كما أضاف لها الجدران الفاصلة بين الحصص، بالرغم من كونها مشتركة بين الملاك المتجاورين، بينما أشار المشرع العراقي في المادة (3 و5) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات لسنة 2001، إلى ملكية الجدران أو الحواجز الفاصلة بين شقتين مشتركتين تكون مشتركة بين مالكي

هاتين الشقتين،[1] أما في التشريع الفرنسي القطاعات الخاصة هي تلك المخصصة للاستعمال الفردي لكل مالك، وتؤكد المادتين 08 و09 من القانون رقم 65-557 المؤرخ في 1965/07/10، على حرية أصحاب الملكية المشتركة في أجزائها الخاصة.[2]

2-<u>الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة ومشتملاتها</u>: هي أجزاء من العقار المشترك يملكها الملاك المشتركون والمخصصة لجميع الشركاء في الملكية، كل حسب حصته في كل الأقسام التابعة لجميع الشركاء، قصد الاستعمال والانتفاع بها،* وتنقسم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف وهي كالتالي:

- **<u>الأجزاء المشتركة من الصنف الأول</u>:** تتمثل في الأجزاء المخصصة لاستخدامها من طرف جميع الملاك المشتركين، مثل الأرض المشيدة عليها العقار، وجميع المرافق ذات الاستعمال المشترك بين جميع البنايات.
- **<u>الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني</u>:** تتمثل في الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها، مثل الأسس والجدران الضخمة/ ممرات الدخول، أقفاص السلالم.
- **<u>الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث</u>:** تتمثل حصرا في المصاعد والآلات الخاصة بها، وأقفاص المصاعد المتواجدة بها.[3]

والجدول التالي يوضح مكونات الأجزاء المشتركة للملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك.

---

[1] – صهيب إبراهيم محمد، مرجع سابق، ص21.

[2] - D Galn ,**<u>recherche Copropriétés: vers une transition juridique</u>** (Plan Urbanisme Construction Architecture, 20/11/2015).

* للمزيد من المعلومات عليك بالطلاع على المادة745-1 من القانون المدني، والمادة الخامسة من المرسوم:83-666.

[3] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المرسوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في 2014/03/04، **<u>المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة</u>**، (الجريدة الرسمية، العدد:14 المؤرخة في 2014/03/16)، ص20.

الجدول رقم (14): مشتملات الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة

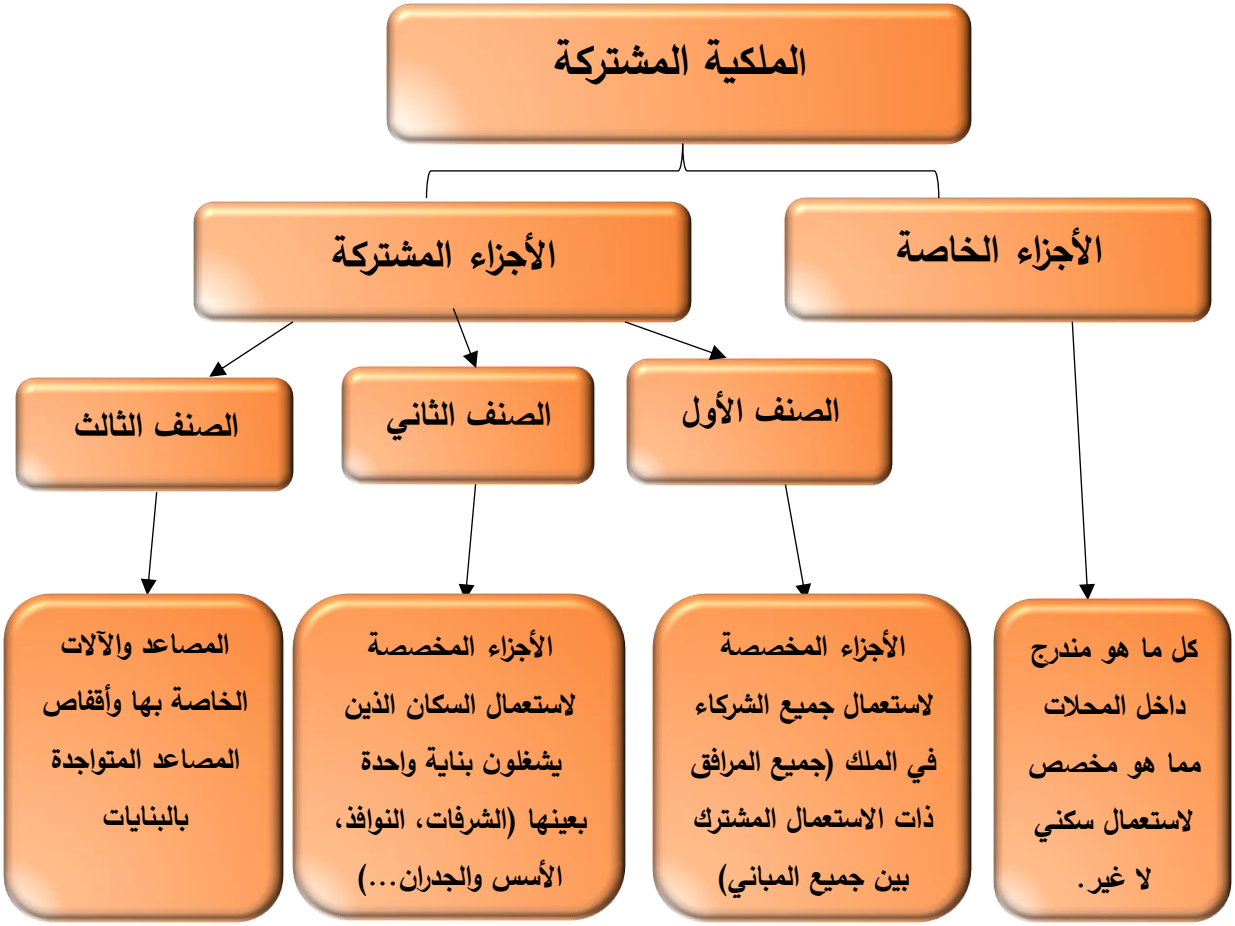
الرقم	الأجزاء المشتركة	تكوينها
01	**الصنف الأول**	الأرضية: الأرض التي يقام عليها المشروع العقاري، والأرض التابعة له (الحضيرة، الحديقة) – الباحات وطرق المرور – كل الشبكات (الأسلاك الكهربائية، الهاتفية) والقنوات (الصالحة للشرب وغير الصالحة له) المؤدية إلى مجموع المباني المعنية– مساكن البوابين المتواجدة في بعض المباني المعنية– المفرغات الصحية المتمثلة في الأقبية– جميع المرافق المشتركة بين جميع البنيات.
02	**الصنف الثاني**	هيكل البناء: (الهيكل الأساسي للمبنى) – زخارف الواجهات والشرفات والمقصورات والسطوح– المحلات والمساحات المشتركة– الأبواب –ممرات الدخول الأبهاء– الأدراج والأروقة– أماكن الخدمات العامة– أقفاص السلالم– الأبواب التي على شكل نوافذ– الإطارات المزججة المتواجدة في الأجزاء المشتركة.
03	**الصنف الثالث**	المصاعد والآلات الخاصة بها– أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات (العمارات).

المصدر: من إعداد الطابة بالاعتماد على المرسوم14-99 **المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة**، الجريدة الرسمية، (العدد14لسنة2014)، ص20.

من خلال تحليل واستقراء ما جاء في المرسوم رقم83-666 من حيث تصنيف الأجزاء المشتركة هناك غموض في المعيار الذي تم التصنيف به للأجزاء المشتركة، حيث أن هذا التصنيف اعتمد على معيار التشارك بين الملاك إلا أنه أغفل أن هناك أجزاء يتشارك فيها الملاك المتجاورين فقط، كما أن الصنف الثالث المخصص للمصاعد يمكن إدراجه ضمن التجهيزات المشتركة أو الخدمات المشتركة ولا داعي لوضعه في صنف مستقل لوحده، كما يمكن إدراجها ضمن الصنف الثاني، أو تصنيفها على حسب موقعها داخل الحي السكني، إلى أجزاء مشتركة تقع داخل الوحدة السكنية، وأجزاء مشتركة تقع داخل العمارة، وأجزاء مشتركة تقع خارج العمارة (داخل الحي السكني) كما يلاحظ أن الجدران الفاصلة بين السكنات، غير مدرجة ضمن الهيكل الأساسي للمبنى إلا أنها مدرجة أجزاء مشتركة بين الملاك المشتركين، في مقابل ذلك نجد أن التشريع الفرنسي وحسب المادة 01 من القانون رقم 65-557 المؤرخ في 1965/07/10 تشمل الملكية المشتركة العناصر المشتركة لجميع أصحاب الملكية، مثل السقف والجدران والسلالم والممرات.[1]

[1] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص 53.

الشكل رقم (08): مكونات واستخدامات الملكية المشتركة



المصدر: شوقي قاسمي& عبلة زعروري، مداخلة بعنوان: "**تأثير سلوكيات الساكنة على الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية**"، مرجع سابق.

3- مزايا وعيوب الملكية المشتركة: تتميز الملكية المشتركة كغيرها من الأنظمة بمزايا وعيوب، وتم تسليط الضوء على الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والأمنية، التي لها علاقة بهذا النوع من الملكية من إبراز مزايا وعيوب هذا النظام.

ويمكن تلخيص مزايا هذا النوع من المباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة، فيما يلي:

- **توفير الراحة والانسجام:** يوفر نظام الملكية المشتركة فرصة لمشاركة المرافق والخدمات بين جميع الملاك، مثل مساحات خضراء، ومساحات اللعب والترفيه...الخ، هذا يسمح بتوفير وسائل الراحة والترفيه لجميع الملاك دون الحاجة لتوفيرها في كل وحدة بشكل منفصل.
- **تعزيز العمل الجماعي:** يعمل نظام الملكية المشتركة على تعزيز الروح الجماعية من خلال التواصل والتفاعل بين الملاك، مما يؤدي إلى تكوين روابط اجتماعية قوية في المجتمع السكني.

- **توفير الجهد والوقت:** يمكن الملاك المشتركين على العمل معا لتحسين وصيانة المرافق المشتركة وتعزيز الأمان والنظافة في المجتمع، عندما يكون لديك نظام مشترك للصيانة، يتم تقديم الخدمات بشكل مركزي وتتحملها الجماعة بأكملها، مما يقلل من الجهد والوقت اللازمين للملاك للتعامل مع قضايا الصيانة اليومية.[1]

الشكل رقم (09): مزايا الأملاك المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة

بالرغم من المزايا والفوائد التي تتمتع بها الملكية المشتركة إلا انها تقابلها صعوبات وعيوب يمكن تلخيصها فيما يلي:

- **صعوبة اتخاذ القرارات:** تعرف الملكية المشتركة صعوبة في اتخاذ القرارات (الإدارة والتسيير)، مما يؤدي في بعض الأحيان إلى تعثر في اتخاذ القرارات الهامة، فقد يكون من الصعب التوافق بين جميع الملاك على قرارات تتعلق بالصيانة والتحسينات، وسياسات الاستخدام للأملاك المشتركة.
- **صعوبة تحديد التكاليف:** قد يواجه بعض الملاك تحمل تكاليف أعلى بالمقارنة مع الفوائد التي يحصلون عليها، خاصة إذا كان هناك تفاوت في استخدام المرافق المشتركة.
- **فرض القيود على تصرفات الملاك:** تفرض قواعد ولوائح الملكية المشتركة بعض القيود على حرية الملاك في تصرفاتهم بخصوص تعديلات العقارات أو استخدامها لأغراض خاصة.[2]
- **غياب الأمن:** كما يمثل البناء الجماعي الذي يحوي عددا كبيرا من الساكنة خطرا كبيرا من الجانب الأمني، قد تمس البناء ذاته أو تمس المالكين، عند حدوث كوارث طبيعية كالزلازل مثلا، أو الحريق والحروب

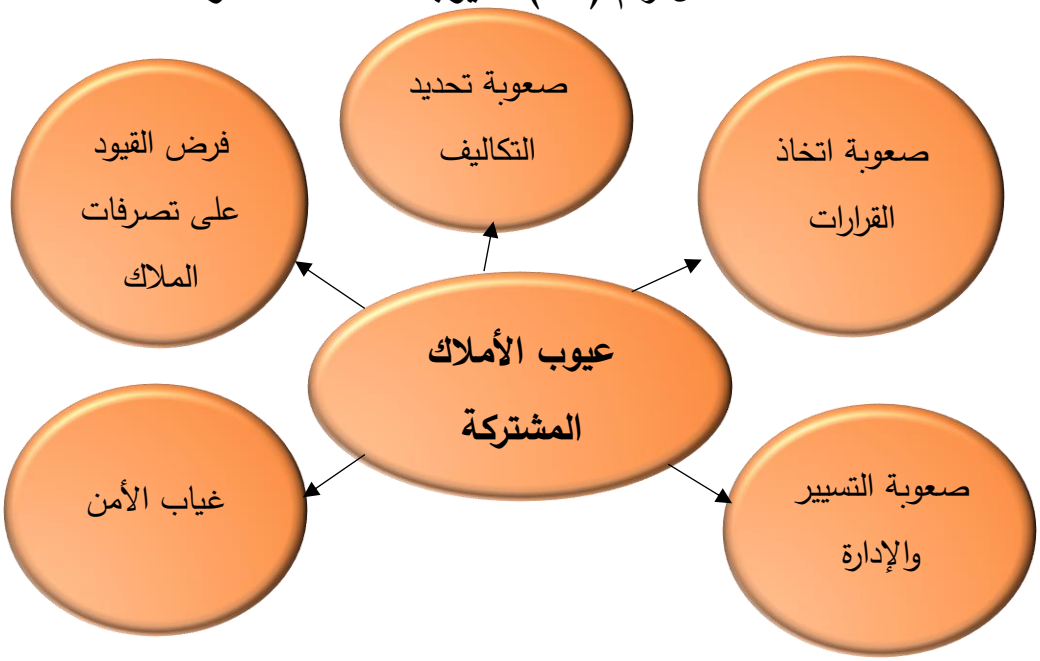
[1] – عمار دروازي، مرجع سابق، ص ص08-09.

[2] – مراد بوهلال، مرجع سابق، ص20.

تكون نسبة الوفيات مرتفعة، فنظام الملكية المشتركة يمثل حالة صعبة ومعقدة من الجانب الأمني، بشكل عام إن تحقيق الأمان في سياق الملكية المشتركة يتطلب إدارة وتسيير فعال للتغلب على التحديات الأمنية المرتبطة بهذا النوع من الأنظمة.

- **نظرا لكثافة السكان بالمباني الجماعية**، ونقص الصيانة، قد تعاني من قصر مدة حياتها عكس المباني الفردية التي تدوم حياتها مدة أطول، ولا تحتاج إلى صيانة دورية، فالمباني الجماعية يقدر متوسط حياتها بـ 50سنة، وتحتاج إلى صيانة خاصة ودائمة.[1] من الجدير بالذكر أن هذه المزايا والعيوب التي تشوب الملكية المشتركة، قد تختلف تبعا لظروف وطرق تسييرها من طرف ملاك الممتلكات المشتركة.

الشكل رقم (10): عيوب الأملاك المشتركة



المصدر: شوقي قاسمي& عبلة زعروري، مداخلة بعنوان: "**تأثير سلوكيات الساكنة على الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية**"، مرجع سابق.

خامسا: حقوق وواجبات الساكنة في الملكية المشتركة والأعباء المترتبة عنها:

تمثل الملكية العقارية المشتركة نوع خاص من أنواع الملكية، تحتوي على مجموعة من الملاك، وتتكون من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، يترتب عليها حقوق وواجبات على الملاك المشتركين، ولمعرفة هذه الحقوق والواجبات، سنعرضها كالآتي:

1- عمار دروازي، مرجع سابق، ص ص 9- 10.

1- حقوق الساكنة على الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة: للمالك الشريك حقوق على حصته من خلال الانتفاع بها، وله حق التصرف بها وهي كالآتي:

- للمالك الحق في **استعمال** مسكنه هو وعائلته، كما له الحق في **استغلاله** عن طريق إيجاره للغير، وتحصيل قيمة إيجاره، فالأجزاء الخاصة في الملكية مخصصة للماك دون غيره مع جميع المرافق التابعة له،[1]شرط استعمالها وفق الغرض المعدة له، وألا تمس بصلابة ومتانة العقار، وألا يضر بحقوق بقية الشركاء.*فلا يجوز له إدخال تغييرات على جزئه الخاص يؤثر على طبيعة والمظهر الخارجي للعقار (الواجهة)، كما للمالك الشريك الحق في **التصرف** في حصته بنقل ملكيتها لغيره أو بترتيب حق عيني عليها.[2]

2- حقوق الساكنة على الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة: للملاك المشتركين الحق بالتمتع بالأجزاء المشتركة في العقار المشترك، وتتمثل في جملة من الحقوق سيتم تناولها من خلال تبوبها إلى الحق في الاستخدام والحق في التصرف، وهذا ما سيعرض فيما يلي:

- **حق الاستخدام (الاستعمال والاستغلال والتصرف):** للمالك حق الاستعمال بحرية المحل الذي يملكه، وله سلطة الانتفاع بالأجزاء المشتركة، ولكن بشرط ألا يضر بحقوق باقي الشركاء فلهم حقوق متساوية على هذه الأجزاء، فلا يجوز تغيير أو إدخال أي تعديل في هذه الأجزاء المشتركة دون موافقة الشركاء الآخرين،[3] فله حق استعمال المصاعد والسلالم للصعود، كذلك سطح العمارة، إضافة إلى موقف السيارات... الخ، شريطة عدم إدخال تغييرات على هذه الأجزاء المشتركة، إلا بموافقة المستعملين والشركاء الآخرين.* أما إذا كانت التغييرات التي يدخلها صاحب الحق على الأجزاء المشتركة لا يلحق ضررا باستفادة باقي الشركاء، ولا تهدد سلامة الهيكل العام للبناء، ولا تغير في مظهره وشكله، فبإمكانه إنجازها دون إذن، وتتم على حسابه الخاص.[4]

وللمالك المشترك الحق في استعمال الأجزاء المشتركة في حدود ما خوله له القانون فعليه مراعاة عدم عرقلة، أو استعمال الأجزاء المشتركة خارج الاستعمال المألوف لها، ولكن بسبب جهل المالك لحقوقه والالتزامات المترتبة عليه، نجده يتعسف في استعمال واستغلال بحرية لبعض الأشياء المشتركة باعتبارها جزء من أملاكه

---

[1]- روميساء تباني، **الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني**، مرجع سابق، ص ص 43-44.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة 749 من القانون المدني، والمادة 11 من المرسوم رقم:6666/83.

[2]- بلقاسم بلقاضي، **النظام القانوني للملكية المشتركة**، (أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001)، ص ص36-38.

3- الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المرسوم 83-666 المؤرخ في1983/11/15 **المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات**، (الجريدة الرسمية العدد47 المؤرخ في 1983/11/15).

* للمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة12 من المرسوم 83-666.

[4]- بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 48.

الخاصة، كما يقوم بالاستحواذ على الأماكن المشتركة، أو يقوم بإجراء تعديلات عليها دون مراعاة الشركاء الآخرين، وفي المقابل يهمل بعض الأملاك المشتركة باعتبارها ليست تحت مسؤوليته، وهذا نتيجة لجهل المالك لما له من حقوق وما عليه من واجبات تجاه الأملاك المشتركة، وعدم تمييزه والتفريق بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، ويحق للمالك المشترك استغلال شقته بحرية، وتأجيرها مقابل مبلغ معين، كما للمستأجر الحق في استغلال الأجزاء المشتركة ومشاركتها مع الملاك الآخرين؛ *حيث لا يمكن منعه من استغلال الفضاءات المشتركة مثل (مدخل العمارة، المصعد والسلالم، وموقف السيارات ساحات اللعب...الخ).[1] كما يحق للملاك الشركاء بالتنازل والتخلي عن الأجزاء المشتركة والأجزاء التابعة لها، بموافقة وإجماع كافة أصوات الشركاء في الجمعية العامة، شرط أن تصب العائدات من هذه العملية إما مباشرة في صندوق الجمعية العامة، أو في حساباتهم الخاصة بعد حسب نصيب حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة*.[2] ويحق للمالك التصرف في شقته أو ملكه (بيع –رهن–هبة) شرط اشتمال هذا الحق في التصرف في كل ما يخصه من أجزاء مشتركة.[3]

- **<u>حق تغيير قوام العقار (التعلية وإعادة البناء)</u>**: للملاك الشركاء الحق على الأجزاء المشتركة، فلهم حق تغيير قوام وشكل عقارهم، من خلال ممارسة حق التعلية أو حق إعادة البناء في حالة التهدم، فحق التعلية يبرز من خلال توسيع العمارة التي يسكنها الملاك الشركاء، ببناء مبان جديدة بجانبها أو بتعلية طوابقها، ولكن بإجماع جميع الشركاء في الجمعية العامة، وبموافقة ملاك حصص الطابق العلوي. كما يحق للملاك الشركاء تجديد العمارة المهدمة جزئيا أو كليا، بإعادة بنائها، أو بإصلاح الجزء المهدم والمتضرر منها، شرط الحصول على أغلبية أصوات أعضاء الجمعية العامة، وتعويض الدائنين المسجلين في حالات التهدم هذه.[4]

---

* للمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المرسوم التنفيذي رقم94–69 المؤرخ في19مارس 1994يتضمنالمصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه، فيالمادة21 من المرسوم االتشريعي93–03 المؤرخ في1مارسسنة1993 والمتعلق بالنشاط العقاري حيث تنص المادة 08 منه على ما يلي "يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر.

[1]– هشام داني، مرجع سابق، ص 135.

* للمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة 30–1 من المرسوم رقم:83–666.

[2]– بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 48.

[3]– هشام داني، مرجع سابق، ص 135.

[4]– بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 49.

الشكل رقم (11): حقوق الملاك على الأملاك المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة، 2024.

2- <u>واجبات الساكنة على الأجزاء الخاصة والمشتركة في الملكية المشتركة</u>:

إن العيش في الملكية المشتركة تفرض على المالك التزامات تجاه الملكية الخاصة، والتزامات تجاه الأجزاء المشتركة وهي كالآتي:

2-1 <u>الالتزامات تجاه الأملاك الخاصة وتجاه الملاك الشركاء</u>: تتجلى التزامات الساكنة تجاه الأملاك الخاصة والملاك الشركاء في مجموعة النقاط الآتية:

- **التعديلات والتغييرات**: يجب على المالك الالتزام بإجراء التعديلات على الأجزاء الخاصة تحت مراقبة مختص في هذا المجال، وبموافقة من الجيران، كما يتحمل مسؤولية هذه الأشغال وأعبائها.
- **تغيير الوظيفة**: لا يجوز أن يمارس المالك أي تجارة تنطوي على أخطار، أو تضايق وتضر الساكنة، كما لا يمكن أن يغير وظيفة المحل كاستعمال الدكان والمتجر كمسكن.[1]
- **الضوضاء**: يجب على الساكنة وزوارهم أو الأناس الذين في خدمتهم توفير الهدوء بالبناية، فلا يجب إزعاج شاغلي العمارة بشتى أنواع الضجيج (الليلي والنهاري)، أو باستعمال الآلات والأدوات مثل المضخات الكهربائية ....إلخ.[2]
- **تربية الحيوانات**: يلزم الساكن ويحظر عليه اقتناء وتربية الحيوانات الخطيرة، حماية للساكنة من أي ضرر أو إزعاج قد تصدره هذه الحيوانات.
- **استعمالات النوافذ والشرفات والمقصورات**: لا يجوز للمالك بنشر الثياب والزرابي على النوافذ والشرفات، بل بإمكانه النشر في المقصورات التابعة للمطبخ، كما لا يجب تثبيت أي شيء يوضع على أطراف المقصورات والنوافذ والشرفات، وعدم سقي أصص النباتات بطريقة تسبب إزعاج للجيران والمارة، وتسبب اتساخ الواجهة.
- **الصيانة والإصلاح**: يجب على المالك بإجراء إصلاحات وصيانة الأجزاء الخاصة، وشبكات المياه والصنابير، ويتحمل مسؤولية التأخر في تصليحها، ويجب تنظيف جهاز التسخين وتنظيف المداخل، ولا يجوز استخدامها إلا للغرض المخصص لها.
- **تحمل المسؤولية**: يتحمل كل مالك مسؤوليته تجاه الآخرين، بتحمل الأضرار الناتجة من إهماله أو نتيجة أفعال كل من هو مسؤول عنهم.[3]

من خلال ما سبق ذكره فالمالك له التزامات تجاه الأملاك الخاصة من حمايتها وصيانتها والحفاظ عليها، كما له التزامات تجاه الملاك المشتركين بعدم الإضرار بالجيران (التزامات الجوار)، وتحمل المسؤولية.

2-2 واجبات الملاك اتجاه الأملاك المشتركة: بعد عرض واجبات المالك في الملكية الخاصة سيتم عرض واجباته تجاه الملكية المشتركة، وما يترتب عليه من أعباء:

---

[1]- الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المرسوم14-99، **المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة**، مرجع سابق، ص21.

[2]- شوقي قاسمي، صباح سليماني، **السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة: الحالة الجزائرية أنموذجا**، مرجع سابق، ص 81.

[3]- الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المرسوم14-99، **المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة**، مرجع سابق، ص ص21-22.

- **الالتزام بالمساهمة في نفقات حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة:** إن طبيعة البناء في الملكية المشتركة يحتاج إلى صيانة وترميم دوري، بغية الحفاظ عليه وابقائه في حالة جيدة للانتفاع به من طرف شاغليه، فعلى المالك القيام بالإصلاحات والترميمات اللازمة في أجزائه الخاصة، وأن يتحمل النفقات الخاصة بالخدمات المشتركة، والالتزام بصيانة الأملاك المشتركة إما عن طريق جمعية الملاك أو عن طريق قرار يتخذه أغلبية الملاك الشركاء.[1]وبالنسبة للأجزاء المشتركة التي ينتفع بها جميع الملاك المشتركين، فيتم تقسيم النفقات حسب حصة كل مالك في الأجزاء الخاصة، أما بالنسبة للأجزاء التي تتفاوت منفعتها من شخص لآخر فتوزيع نفقاتها بمقدار المنفعة من الأجزاء المشتركة، بهدف منع التهرب من دفع نفقات الصيانة وتحقيق العدل بين جميع الملاك المنتفعين بالأجزاء المشتركة.
- **عدم إحداث تعديلات أو تغييرات على الأجزاء المشتركة:** على المالك الالتزام باستعمال الجزء المشترك دون إجراء أي تعديل أو تغيير على الأجزاء المشتركة، إلا بموافقة الملاك الشركاء، ولكن يجوز له إدخال تغييرات على الجزء المشترك دون موافقتهم، في حالة إذا كان التغيير أو التعديل يسهم في تسهيل استخدام واستعمال تلك الأجزاء المشتركة، دون إحداث تغيير في وظيفتها وفيما خصصت له، وألا يلحق هذا التغيير أو التعديل الضرر بالملاك الشركاء، وتكون هذه التغييرات على حسابه ونفقته الخاصة.[2]

[1]– صهيب إبراهيم محمد، مرجع سابق، ص 11.

[2]– عاصم حمودة أسعد شحيبر، **إدارة الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق– دراسة مقارنة**، (مجلة العلوم السياسية والقانون، العدد:29، المجلد: 5، المركز الديمقراطي العربي، برلين، ألمانيا. 2021، ص 206.

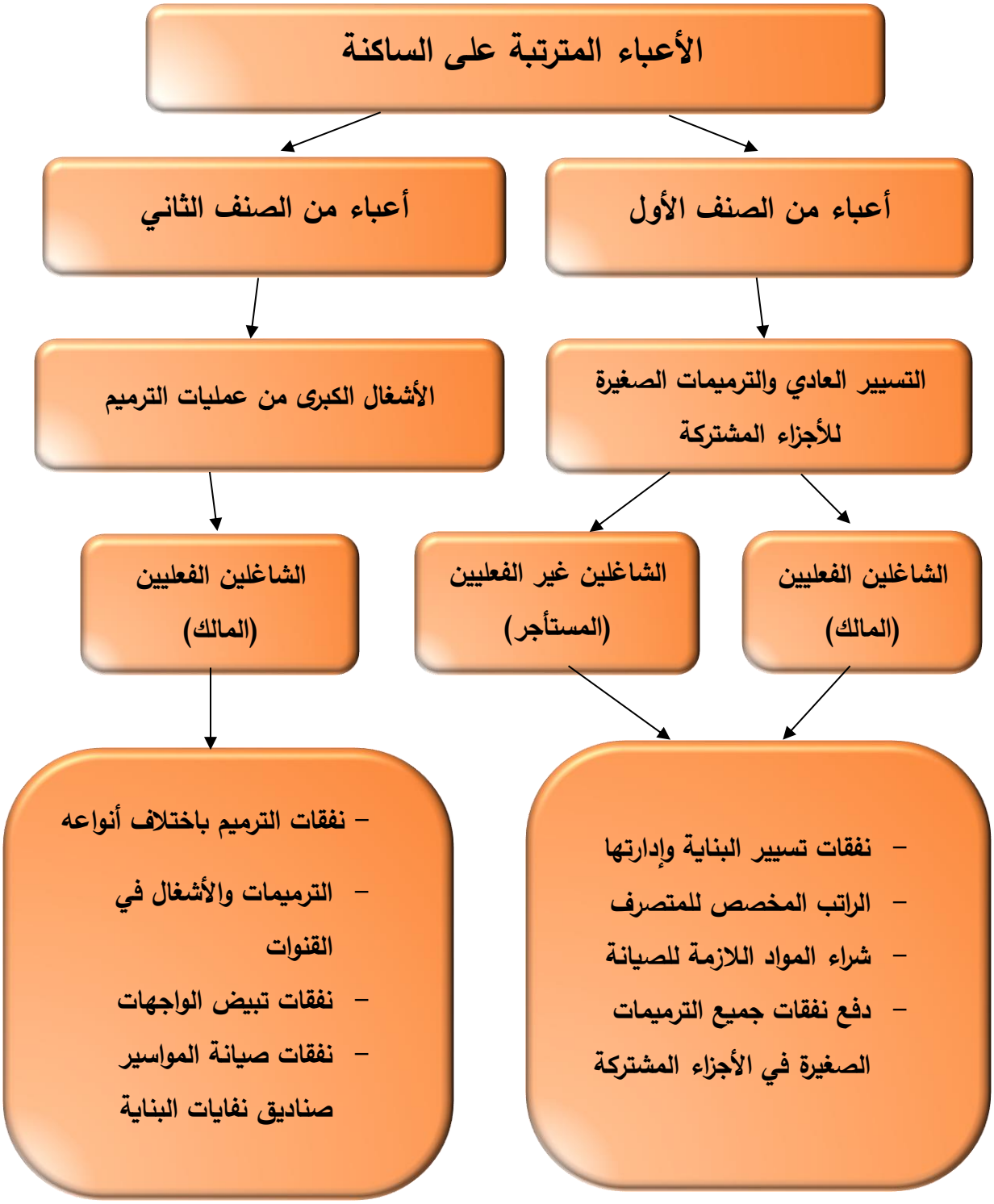
الشكل رقم (12): واجبات الساكنة تجاه الأجزاء الخاصة والمشتركة في الملكية المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة، 2024.

3- **<u>الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة</u>**: تنقسم الأعباء (التكاليف المشتركة) التي تقع على عاتق الملاك والمستأجرين إلى قسمين، يمكن توضيحها من خلال المخطط التالي:

الشكل رقم (13): الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة، 2024.

سادسا: فلسفة الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية: يشكل العيش ضمن الأملاك المشتركة تجربة حياتية شائعة في المجتمع الجزائري، حيث يساهم هذا النمط من الملكية في التفاعل الاجتماعي بين ساكنته، وفي ترسيخ فلسفة العيش المشترك، بإتاحته للأفراد فرصة للتعارف والتواصل، والتعرف على ثقافات وآراء مختلفة، ولكنه قد يواجه تحديات تتعلق بشيوع المصلحة الفردية، وكثرة النزاعات والصراعات بين الساكنة، سنحاول في هذا العنصر دراسة مبدأ العيش المشترك بالملكية المشتركة، ومعايير نجاحه، والتحديات والمعوقات التي تواجهه.

1- الواقع الاجتماعي للعيش المشترك بالأحياء الجماعية: إن العيش المشترك في الأحياء الجماعية يتمثل في قبول الآخر والابتعاد عن العنف، وهو السبيل الوحيد للوصول إلى حياة طبيعية فيما بينهم، فالعيش المشترك من المسائل التي لا يمكن للساكنة أن يبتعدوا عنها أو يهربوا منها، لأن طبيعة العلاقات المتشابكة والأملاك المشتركة بينهم تفرض عليهم تغليب المصلحة العامة (الجماعية) في سلوكياتهم وتصرفاتهم مع الأخرين، إلا أن الأحياء الجماعية في الوقت الراهن تواجه انتقادات، لما تعرفه من سلبيات أدت إلى غياب الحياة الاجتماعية، مما أدى إلى إضعاف نظام الأملاك المشتركة.

1-1تعريف العيش المشترك: يشكل العيش المشترك استراتيجية وأسلوب حضاري يرتكز على مجموعة من القيم والأخلاقيات تتمثل في التعارف، والتواصل والتفاهم والتعاون والتسامح والاحترام المتبادل، هدفه القضاء على الصراع والعنف والكراهية والعدائية،[1] كما يشير العيش المشترك إلى الحياة اليومية للسكان في الأحياء السكنية التي يعيشون فيها، والمشاركة في الأفراح والأحزان، ومعالجة المشاكل التي تؤثر على العلاقات بينهم بشكل سلبي، ويقوم العيش المشترك على مبدأ الجيرة الحسنة وقبول العيش ضمن الجماعة واحترام خصوصياتهم وحقوقهم.[2] فالعيش المشترك في الأملاك المشتركة هو التشارك مع الساكنة للمجال العمراني بالأحياء السكنية الجماعية بنفس الحقوق والواجبات، فماذا نقصد بمفهوم الساكنة ومفهوم الأحياء السكنية الجماعية؟

- **مفهوم الساكنة:** يمثل الساكنة مجموع القاطنين داخل الحي السكني قادمون من بيئات اجتماعية مختلفة نتيجة تنوع طريقة الحصول على السكن الجماعي، يتشاركون فضاءات مشتركة.

[1] – كريم محمد بن يمينة، **أخلاقيات " العيش المشترك" وجدل الثقافات**، (مجلة دراسات إنسانية واجتماعية، جامعة وهران، المجلد:10، العدد:01، 2021)، ص 10.

[2] – أنطون جريس أنطون مره، **دور مؤسسات المجتمع المدني في تعزيز العيش المشترك المسيحي والإسلامي في مجتمع بيت لحم**، (رسالة ماجستير جامعة القدس، فلسطين، 2010)، ص12.

- **المفهوم الإجرائي للساكنة:** نقصد بهم الأفراد الذين يسكنون ويستعملون أحد الأجزاء المشتركة داخل الأحياء السكنية الجماعية.
- **الأحياء السكنية الجماعية:** تعد الأحياء السكنية الجماعية نموذجا للعيش المشترك بين الساكنة، يبرز من خلال التعاون والتفاعل بينهم لتحقيق التعايش والمحافظة على البيئة السكنية المشتركة (الأملاك المشتركة)، تتميز هذه الأحياء بالكثافة السكانية المرتفعة، والتنوع الاجتماعي والثقافي والاقتصادي لساكنته، فهي تضم مجوعة من الوحدات السكنية يتشارك سكانها بيئة معيشية موحدة ومرافق وفضاءات مشتركة، مثل الساحات والممرات والحدائق... الخ.

2- علاقة الساكنة بالأملاك المشتركة: تحتل مسألة العيش المشترك ضمن الأملاك المشتركة مكانة هامة باعتباره موضوعا معقدا ومتعدد الأبعاد، حيث يجمع بين الساكنة وعلاقتهم بالأملاك المشتركة، وتتأثر هذه العلاقة بعدة عوامل منها:

- **حجم الفضاءات المشتركة وعدد الساكنة:** تمثل المساحات المشتركة وعدد الأفراد الذين يشاركونها (الساكنة) من أبرز العوامل المؤثرة في طبيعة العلاقات داخل الفضاء المشترك، حيث أنه كلما زادت المساحات المشتركة وزاد عدد الساكنة زادت عملية التأثير والتأثر بينهم (سلبا أو إيجابا) حسب طبيعة المساحات والفضاءات المشتركة، ونمط تعامل الأفراد (الساكنة) مع المحيط السكني (الأملاك المشتركة).[1]
- **المستويات السوسيو-اقتصادية:** يؤثر تنوع واختلاف الخلفيات الاجتماعية والاقتصادية للساكنة على طبيعة العلاقات الاجتماعية، ويساهم في تشكيلها وفي تحديد طبيعة التفاعل بينهم، أي أن اختلاف وتنوع المستوى والوضع الاجتماعي والاقتصادي لساكنة الحي الجماعي يؤثر في كيفية تواصل وتفاعل هؤلاء الساكنة مع بعضهم البعض، وفي تشكيل العلاقات الاجتماعية ضمن الأملاك المشتركة.

3- معايير نجاح العيش المشترك في الأحياء السكنية الجماعية: يرتكز نجاح العيش المشترك داخل الحي السكني على مجموعة من العوامل والمعايير وسنحاول من خلال هذا المحور التطرق إلى معايير جودة العيش المشترك وهي كالآتي:

4- الشعور بالانتماء إلى الحي السكني: إن الشعور بالانتماء إلى الحي السكني يجعل من الساكن يعتبر الحي الذي يعيش فيه بمثابة الحاضنة أو الأم وليس عبارة عن سكن للنوم فقط، بل يجعل من ساكنه

[1] - نور الدين عبد الفتاح، عمار مباركي، **الفضاءات العامة الحضرية بين التعدد والتحولات الاجتماعية**، (مجلة الشامل للعلوم التربوية والاجتماعية، المجلد08، العدد 01، جزان 2025)، ص 790.

يرغب في قضاء أكبر وقت فيه ويسعى لحمايته وصيانته والحفاظ عليه، في حين أن العكس يجعل من ساكنه يعتبر نفسه غريب عن هذا المجال، فالانتماء إلى الحي يشمل الانتماء إلى المجال الفيزيقي والشعور بالانتماء إلى جماعة الحي والبيئة الاجتماعية للتجمع الحضري، فهو حالة من الرضا بالتواجد داخل هذا المحيط والنمط المعماري، والقبول والاقتناع بالتواجد بهذه البيئة في حين عدم الشعور بالانتماء يترك حالة من الشعور بالاغتراب وعدم الانتماء والقهر والرغبة في الانتقال إلى نمط سكني مغاير.[1] فالسكان يعبرون عن مشاعر الانتماء لحيهم ومسكنهم، التي تتجلى في سلوكياتهم وتصرفاتهم إزاء هذه الفضاءات التي يتقاسمونها مع الغير، من خلال طرق استعمال الفضاء المشترك (الأملاك المشتركة).[2] فهو مكان للالتقاء والاتصال والتواصل والراحة والاسترخاء، من خلال التفاعل بين جميع الفئات في المجتمع (الساكنة بالحي السكني).[3]

- **التعارف والتواصل بين سكان الحي**: إن التواصل والتعارف بين الساكنة داخل السكن الجماعي (التجمع الحضري) يمثل معيارا من معايير تحديد جودة العيش المشترك ويساعد على تكوين بنية موحدة بين جميع الساكنة، وزيادة التقارب والتعارف بينهم، بتجاوز المسافات النفسية والاجتماعية بين سكان الحي، والقضاء على العزلة.[4] وتهدف علاقة التعارف إلى المحافظة على صمود العيش المشترك، وتسعى إلى الاقتراب والتفاهم والتحاور، كما يشكل التواصل أفضل آلية لتحقيق الاستمرارية والترابط، وهو لا يقتصر على الفرد وحده بل بعلاقته بالبيئة التي يعيش فيها، ففعل التواصل يزيد من فرص التعاون الاجتماعي والتضامن بين الناس (الساكنة).[5]أما ضعف التواصل بين ساكنة الحي الجماعي تجعله يعيش في عزلة عن وسطه المجالي مما يجعل التعارف والتقارب بينهم محدودا.[6]فهذا النمط من السكن يتيح فرصة للتعارف والتواصل بين سكانه مما يحقق مبدأ العيش المشترك في السكن الجماعي.
- **التسامح والتضامن**: قبل التطرق لمعيار التسامح والتضامن يجب تعريف هذان المفهومان.

---

[1] – هشام داني، قويدر سيكوك، **إشكالية العيش المشترك داخل التجمعات السكنية الحضرية**، (مجلة الساورة لدراسات الإنسانية والاجتماعية، المجلد: 07، العدد: 01، 2021)، ص ص 386-387.

[2] – محمد الراشيدي، **المدينة والقيم: دراسة لتمثلات وممارسات المغاربة للجوار داخل السكن العمودي، بحي ميموزا-القنيطرة**، (المجلة المغربية للبحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، 2023)، ص 110.

[3] – وليد عراب، **الجودة العمرانية للفضاءات الخارجية في الأحياء السكنية الجماعية، دراسة حالة مدينة المسيلة**، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص: تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، 2023)، ص 52.

[4] – وليد عراب، مرجع سابق، ص 388.

[5] – كريم محمد بن يمينة، مرجع سابق، ص ص 14-15.

[6] – هشام داني، قويدر سيكوك، مرجع سابق، ص 388.

✓ **تعريف التسامح:** يقصد به المساهلة والمسامحة، أما في اللغات الأوربية يدل على تحمل وتقبل الآخر واحترام حقوقه، وهو الاحترام والقبول واتخاذ موقف إيجابي تجاه الآخرين بالاعتراف بحقوقهم.[1]

✓ **تعريف التضامن:** يتمثل التضامن الجواري في انخراط أفراد الحي السكني في حل مشاكل المجال الذي يشغلونه ويتجلى هذا التضامن في مجموعة من الأنشطة التي يقوم بها السكان بشكل جماعي،[2] فالسكن الجماعي يساعد على تعزيز قيم التسامح والتضامن من خلال التفاعل اليومي بين الساكنة.

فالأحياء الجماعية تعزز وتقوي قيم ومعايير التسامح والتضامن، التي تتجلى في التفاعل اليومي بين الساكنة، ويساهم في تقوية الروابط الاجتماعية بين الجيران مما يطور الشعور بالمسؤولية المشتركة تجاه بعضهم البعض والاهتمام بالمجال والفضاء السكني، ويساهم في حل المشاكل وتحقيق بيئة اجتماعية أفضل، أما غياب معيار التسامح والتضامن بين ساكنة الأحياء السكنية الجماعية يؤدي إلى ضعف العلاقات والروابط الاجتماعية بينهم، وغياب المسؤولية المشتركة مما يؤدي إلى إهمال وتفاقم المشاكل بالمجال السكني.

الثقافة المشتركة: يتم قياس مدى تناسق وانسجام ساكنة الحي أو عدمه من خلال مدى وجود ثقافة مشتركة بين ساكنته، الذي يبرز من خلال العمل التشاركي والفكر التطوعي، فالثقافة تشير إلى أساليب العيش وطرق الحياة اليومية، وتتمثل في مجموعة من المبادئ والمفاهيم والقيم والتقاليد والمعتقدات والمواقف التي تحدد السلوك اليومي، فالعيش داخل الجماعة يحتم على ساكنته التحلي بقيم وسلوكيات تتماشى مع البيئة التي يعيش فيها، فهو مجبر على تقبل كل شروط العيش داخل هذه الفضاءات فثقافة العيش داخل نمط السكن العمودي تختلف عن النمط الأفقي، ولتفادي النزاع والتصادم بين ساكنته لابد من وجود ثقافة عيش خاصة بهذا النمط العمراني ويجب على ساكنته التحلي بها.[3]

التعايش: يمثل معيار ومبدأ التعايش آلية واستراتيجية لمعالجة الصراعات وتحقيق الانسجام الاجتماعي، بنشر التعاون والاحترام والثقة، وبهدف إيجاد أرضية مشتركة بين الأفراد بالارتكاز على منظومة القيم الإنسانية المشتركة، فهو يعني التآلف والعيش سوية وقبول كل الأفراد الذين يتقاسمون المجال، فهو مرادف لمفهوم التعارف والتعاون من أجل تحقيق العدل والمحبة بين أفراد المجتمع، وتحقيق الاندماج الاجتماعي بتعلم العيش المشترك وإيجاد علاقة إيجابية مع الآخر.[4]

---

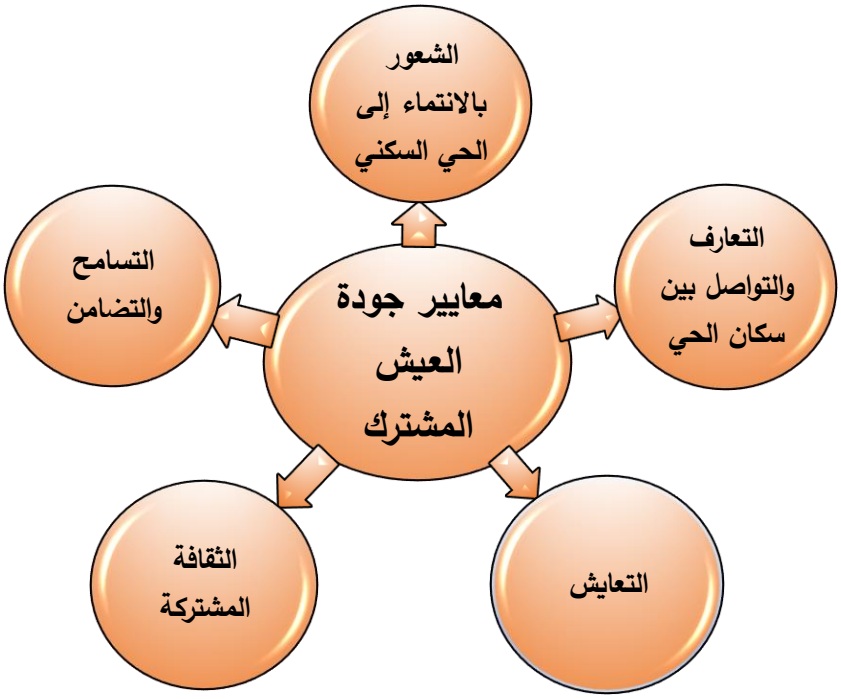
[1] – عادل بن عمر، **آليات تحقيق العيش المشترك في المجمعات المتعددة**، (مجلة الرائد في الدراسات السياسية، مجلة الرائد في العلوم السياسية، 2019)، ص96.

[2] – محمد الراشيدي، مرجع سابق، ص 115.

[3] – هشام داني، قويدر سيكوك، مرجع سابق، ص ص 387-88.

[4] - عادل بن عمر، مرجع سابق، ص ص 100-101.

الشكل رقم (14): معايير جودة العيش المشترك في الأملاك المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة 2025.

5- <u>إشكالية العيش المشترك في الأملاك المشتركة</u>: تشكل الأملاك المشتركة تجربة حياتية جديدة لما لها من خصائص عن باقي أنماط الملكية، إلا أنها قد تواجه تحديات وأزمات تعيق نجاح فلسفة العيش المشترك ويمكن حصرها في النقاط التالية:

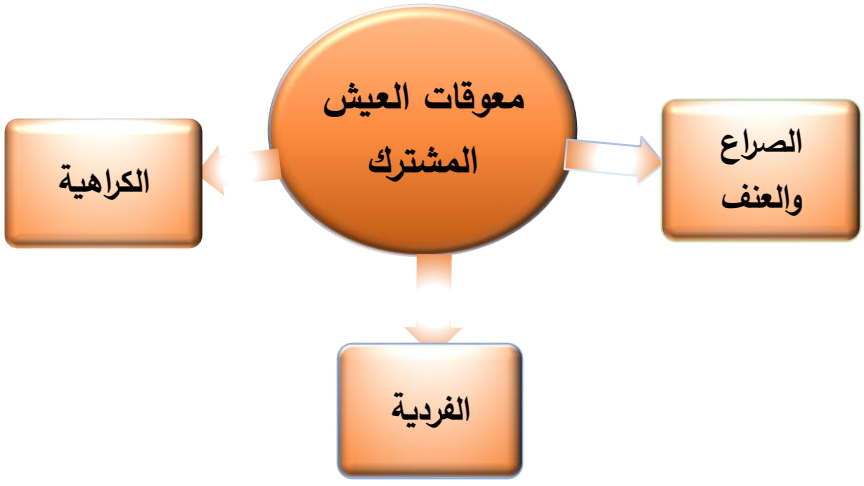
- **<u>الفردية (الفردانية)</u>**: تعتبر الفردية حقا اجتماعيا شرط ألا تتسبب في الاعتداء على ملكيات الآخرين، وفي ضياع مشاريع التعاون والتضامن بين الناس (الساكنة)، أما إذا تم تغليب المصلحة الفردية على حساب المصلحة الجماعية، فإن العلاقات قد تفسد وتدمر وتؤدي إلى تضرر العيش المشترك، فالغلو في الفردية على حساب الجماعية قد يقضي على فلسفة العيش المشترك؛ لأن الحياة والعيش المشترك يتطلب تغليب المصلحة الجماعية وهذه الميزة تشجع وتساهم في نجاح فلسفة العيش المشترك، بالمقابل فإن الفردية عامل من العوامل المثبطة والمعيقة للعيش المشترك في الأملاك المشتركة، بانعكاسها بالسلب على شكل وطبيعة العلاقات الاجتماعية وتسهم في تراجع واختفاء الكثير من القيم والعادات والتقاليد مما يجعل الحياة بالأملاك المشتركة تصبح حياة جماعية بدل الحياة الاجتماعية.
- **<u>الصراع والعنف</u>**: يؤدي العنف والصراع بين الساكنة داخل الحي السكني الجماعي (العنف البدني أو الرمزي) إلى كثرة الخصومات والمزيد من الإقصاء والعزل، مما يؤدي إلى تلاشي واندثار فلسفة العيش المشترك

في الأملاك المشتركة،[1] فانتشار الصراع والعنف بين الساكنة ناتج عن الخلافات الشخصية والاختلافات في العادات والتقاليد والقيم والأفكار وتعارض المصالح والأهداف، فالصراع يرجع إلى الانحلال وغياب التكامل الاجتماعي،[2] أي أنها ناشئة عن مشكلات تتعلق بأسلوب العيش، وبسبب التواجد المستمر للآخرين مما يؤدي إلى صعوبة إيجاد مساحة خاصة بالساكنة (صعوبة في تحقيق الخصوصية) مما يؤدي إلى التصادم والصراع والعنف بينهم، فلتعزيز العيش المشترك يجب وضع قواعد واضحة ومشتركة منذ البداية لتقليل الخلافات.

- **الكراهية:** تؤدي الكراهية إلى تهديد مبدأ العيش المشترك، فهي تعتبر أكبر مهدد وتحدي له، فحين يتجسد الكره للغير في خضم العلاقات والممارسات اليومية فإن أطروحة العيش المشترك تصبح غير واردة وليست الهدف الأساسي في الحياة، فالعدوانية والكراهية بين الساكنة ناتجة عن عدم الاعتراف بالاختلاف وتكريس للأنانية وعدم توافر لمساحة ومسافة للمسامحة والتأمل.[3]

العيش المشترك بالأملاك المشتركة في الجزائر يواجه عوائق وتحديات تعيق نجاحه حيث أصبحت الحياة أو العيش بالأحياء السكنية الجماعية حياة جماعية (تفتقر للعلاقات الاجتماعية) بدل الحياة الاجتماعية التي تتسم بالتفاعل والتعاون واحترام الغير، ولتحقيق فلسفة العيش المشترك بالأملاك المشتركة في الجزائر يجب تحقيق عوامل ومعايير نجاحه ومواجهة التحديات التي تعترضه.

الشكل رقم (15): معوقات العيش المشترك في الأملاك العقارية المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة.

[1] – كريم محمد بن يمينة، مرجع سابق، ص 16.

[2] – إسماعيل داحي، **التفاعل الاجتماعي في السكن الاجتماعي الجماعي وأثره على نمط الأسرة – دراسة ميدانية لمجموعة من الأسر بمدينة ورقلة،** (مذكرة لنيل شهادة الماجستير فب علم اجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014)، ص 59.

[3] – كريم محمد بن يمينة، مرجع سابق، ص 17.

خلاصة:

حسب ما تم عرضه في هذا الفصل يمكن استخلاص أن الأملاك المشتركة من أنواع الملكية الشائعة، لها أهمية كبرى في حياة الفرد والمجتمع، باعتبارها المجال الحيوي للتفاعل الاجتماعي، وقد مرت الملكية السكنية المشتركة بعدة مراحل تطورية، ويتميز هذا النمط من الملكية بعدة خصائص تميزه عن باقي أنواع الملكية، ومشتملاتها لها استخدامات اجتماعية ومادية، مما استوجب تنظيم وتمييز حقوق وواجبات الساكنة تجاهها، ولفلسفة الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية معايير لنجاحها، بترسيخ فلسفة ثقافة العيش المشترك بين سكانها، كما لها تحديات ومعوقات تساهم في فشلها على غرار ما يحدث في الأحياء الجماعية في الجزائر.

الفصل الثالث

نظام تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر

- أولا: نظام تسيير الأملاك العقارية المشتركة
- ثانيا: السياق السوسيو تاريخي لتطور تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر
- ثالثا: أنماط الملكية المشتركة في الجزائر
- رابعا: التنظيم العام لنظام تسيير الأملاك المشتركة
- خامسا: تحديات ورهانات تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر
- سادسا: قراءة تقييمية للتجربة الجزائرية في تسيير الأملاك المشتركة
- سابعا: نماذج لتجارب دولية في تسيير الأملاك المشتركة

تمهيد: اختلفت استراتيجيات تسيير الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية في الجزائر بحسب النظم الاقتصادية والاجتماعية السائدة، والقوانين والتشريعات التي تسنها الدولة، وسيتم في هذا المحور التطرق لنظام تسيير الأملاك المشتركة، والسياق السوسيو تاريخي لتطور تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر، والتنظيم العام القائم على إدارتها وتسييرها، والتطرق إلى رهان تسييرها والحفاظ عليها، كما سيتم قراءة وتقييم التجربة الجزائرية في تسيير الأملاك المشتركة من خلال قراءة سريعة لتطور الأجهزة والهيئات الخاصة بإدارتها وتسيرها، إضافة إلى قراءة وتتبع النصوص التشريعية الخاصة بها، ويختم بعرض نماذج من التجارب الدولية في تسيير الأملاك المشتركة.

أولا: نظام تسيير الأملاك المشتركة: إن الحديث عن نظام الملكية المشتركة باعتباره نظام تشاركي يؤطر وينظم ممارسات وسلوكيات الساكنة للحفاظ على محيطهم السكني، ولجعل هذه الملكية فضاء قابلا للعيش المشترك، مما يدعونا إلى تعريفه، وإبراز أهمية تطبيقه على أرض الواقع، فلقد خضع هذا النظام لعدة تعديلات من المشرع الجزائري آخرها المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

1- تعريف نظام الأملاك المشتركة: حسب المرسوم التنفيذي سابق الذكر فإنه عبارة عن نظام قانوني يحدد مصير الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكيفيات إدارتها والانتفاع بها، يتم إعداده من طرف المرقي العقاري على أساس نظام الملكية المشتركة المحدد في المرسوم سابق الذكر، ويخضع لعملية التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد رسمي،[1]وهو اتفاق يتم تأسيسه من خلال نظام الملكية المشتركة هدفه إرساء فلسفة العيش المشترك بالأحياء السكنية الجماعية.[2] كما عرفه الأستاذ "**شوقي قاسمي**" بأنه يمثل عقد اجتماعي مبرم بين شركاء الفضاء المجالي الواحد، مبني على إمكانية العيش المشترك ضمن حدود مجال محدد مسبقا، يعزز هذا العقد تقاسم كل من المنافع والأعباء الناجمة عن الاستغلال لهذا المجال التفاعلي بمشتملاته المشتركة (الداخلية والخارجية) بين جماعة من الشركاء الاجتماعيين في المجمع السكني الواحد.[3]

---

[1] – لخضر ميلودي، **تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية**، (المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية)، العدد 04، 2017)، ص 104.

[2] – محمد قريدة، **نظام الملكية العقارية المشتركة**، (مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد:03، العدد:05، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2014)، ص 215.

[3] – شوقي قاسمي، **نظام تسيير الأملاك السكنية المشتركة في الجزائر: مدخل مفاهيمي**، (مجلة التغير الاجتماعي، المجلد 10، العدد 02، 2025)، ص 45.

2- أهمية تفعيل نظام الملكية المشتركة: تتجلى أهمية تأسيس وإرساء نظام خاص بالملكية المشتركة، بالنسبة للعقار السكني وساكنته والهيئات المسؤولة على تسييره في النقاط الآتية:

- التسيير الحسن للحضيرة العقارية السكنية وصيانتها والحفاظ عليها من كل أشكال التدهور، يؤدي إلى الحفاظ على قيمتها العقارية وعلى جودة الحياة بالمساكن الجماعية.
- تكريس المساواة بين الملاك الشركاء في استعمال الأجزاء المشتركة، ومنع كل أشكال الاحتكار والاستعمال غير المشروع لأحد المالكين لتلك الأجزاء، للحفاظ على شكلها ووظيفتها الأصلية.
- خلق نوع من التوازن بين المصالح الخاصة والجماعية للملكية المشتركة، من خلال تنظيم العلاقة بين الساكنة بالبناية العقارية الجماعية، مما يضمن فعالية العيش المشترك في هذه الملكية.
- يسمح هذا النظام بتخفيض حجم النفقات والأعباء التي تقع على عاتق الهيئات العمومية المسؤولة على عمليات الترميم والصيانة للأملاك السكنية، من خلال إشراك وتحميل جزء مهم من نفقات وأعباء تسييرها لساكنتها ومستعمليها.[1]

ثانيا: السياق السوسيو تاريخي لتطور تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر: لقد مر تسيير الملكية المشتركة في الجزائر بعدة مراحل، فرضها كل من الواقع المعاش والظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى مواكبة التطور والتغير الحاصل في مختلف الدول، ويمكن تبويب هذه المراحل إلى ثلاث فترات لكل منها ميزاتها والمتمثلة في:

1- تسيير الأملاك المشتركة بعد الاستقلال خلال الفترة (1962-1966): إثر استقلال الجزائر وانسحاب الاستعمار الفرنسي، وجدت الدولة نفسها في حالة من الفراغ التشريعي في كل المجالات (المرحلة الانتقالية)، ونظرا لصعوبة إصدار جميع التشريعات اللازمة في وقت قصير، تم البحث على حل سريع ومؤقت لهذه المشكلة، بإصدار القانون رقم 62-157 الصادر في 31 ديسمبر 1962،*المتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات السارية المفعول (التشريعات الفرنسية) إلى غاية 1962/12/31، وقد وضع المشرع شرطا أساسيا يتعلق باستبعاد كل القوانين الفرنسية التي تتنافى مع السيادة الوطنية، حيث أن الجزائر بدأت في تطبيق نصوص

[1] - شوقي قاسمي، **نظام تسيير الأملاك السكنية المشتركة في الجزائر: مدخل مفاهيمي**، مرجع سابق، ص 51.

* هذا القانون الذي تم تبنيه كان له أسبابه المحددة لإصداره، وذلك بسبب انتهاء الدورة الأولى للمجلس الوطني التأسيسي، ونظرا لعدم توافر الظروف الملائمة لاعتماد التشريعات التي تلبي احتياجات الوطن وتطلعاته. وكانت هذه الوضعية تجبرهم على اتخاذ إجراءات مؤقتة لضمان استمرار تنظيم البلاد بقوانين سارية المفعول، كما تناول قانون 1962 بالتفصيل استمرارية سريان التشريعات الفرنسية حتى تاريخ 31 ديسمبر 1962.

القانون الفرنسي المتعلق بتنظيم الملكية العقارية المشتركة، الذي صدر في28-06- 1938، والتي لا تمس ولا تنتقص من سيادة البلاد،[1] وظلت الجزائر تطبق هذا القانون جنبا إلى جنب مع بعض التشريعات الصادرة عن المجلس التأسيسي، مثل الأمر رقم 020/62 الصادر في 24 أوت 1962، والذي يتعلق بطرق ووسائل سير وحماية الأملاك الشاغرة، حيث أن التوجه الذي ساد في تلك الفترة لا يسمح بتمليك الشقق الشاغرة.[2]

كما تميزت تلك الفترة بخضوع معظم المباني الجماعية الشاغرة، التي كانت مملوكة للمعمرين الفرنسيين الذين غادروا الجزائر لنظام الملكية المشتركة، وتماشيا مع هذا الوضع تم تطبيق الأمر رقم 62-020،* الذي يشير إلى أن النهج الذي اتبعته الدولة الجزائرية في تلك الفترة كان يهدف إلى توفير سكن للمحتاجين دون السماح بتملك الشقق الشاغرة، ومن خلال تتبع تطور الملكية العقارية المشتركة في تلك الفترة، التي شهدت ظهور القانون الفرنسي للملكية العقارية المشتركة، والمعبر عنه في القانون رقم 65-557 الصادر في 10 يوليو 1965، فقد تبنت الجزائر هذا القانون، والذي لا تزال بعض نصوصه سارية المفعول حتى اليوم، على الرغم من تعديل أو إلغاء بعض أحكامه.[3] كما تميزت هذه الفترة بعدم إنجاز مشاريع سكنية جماعية جديدة، بسبب تبنيها سياسة سكنية تتمثل في إتمام المشاريع السكنية التي تركها الفرنسيون قيد التنفيذ، والاستيلاء على العقارات التي تركها المستعمرون الفرنسيون وفقا لأحكام المرسوم رقم 66-102 الذي ينص على نقل ملكية العقارات الشاغرة إلى الدولة، (تأميم الأملاك السكنية) وتحمل مسؤولية تسييرها، ويعد أول نص قانوني ينظم العقارات المستخدمة للسكن أو للأغراض المهنية بعد الاستقلال بنقل ملكيتها إلى الدولة لتصبح مسؤولة عن تسييرها وصيانتها والحفاظ عليها.[4]كما عرفت الحضيرة السكنية العديد من الاختلالات والتجاوزات في هذه الفترة، نتيجة تزايد الأعباء على الأجهزة والهيئات الرسمية المكلفة بتسيير الحضيرة السكنية، مما أثر على حسن تسييرها، وعلى مردوديتها الاقتصادية، مما جعل بعض المختصين يعتبرها من المشاكل الحساسة التي زادت من تأزم واقع القطاع.[5]

---

[1] −L 'article 02 de la loi numéro 62-157 du 31 décembre 1962, publié dans le Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire, en date du 11 janvier 1963, n : 02, p 18.

[2] - Ordonnance numéro 62-020 du 24 août 1962 **relative à la préservation et à l'administration des biens inoccupés**, publiée dans le Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire le07-09-1962 n12, pp 138-139.

* حسب المادة:04، من الأمر رقم 62-020، تم توكيل الولاة بإدارة هذه الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفقا لشروط الإيجار المخفض.

[3] – عمار دروازي، مرجع سابق، ص20.

[4] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية: الأمر رقم 66-102 المؤرخ في06 ماي 1966 **المتضمن انتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة**، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 36، المؤرخة في 06 ماي1966)، ص421.

[5] – شوقي قاسمي، **تنازل الدولة عن العقار السكني وتداعياته على تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر**، (مجلة رؤى للدراسات المعرفية والحضارية، ج 10، ع 02، 2024)، ص 33.

2- <u>تسيير الأملاك المشتركة في ظل النظام الاشتراكي (الاقتصاد الموجه):</u> في 23 أبريل 1968، تم إصدار المرسوم رقم 68-88، المتضمن القانون الأساسي بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية،[1] الذي ألزم جميع الأشخاص الذين يشغلون عقارا مشتركا يتألف من وحدات سكنية أو وحدات لممارسة الأنشطة المهنية بتأسيس نقابة لهم والتي تتمتع بالشخصية المعنوية، تتألف هذه النقابة من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة وإدارة شؤون هذا العقار، بالإضافة إلى ذلك تم وضع الشروط التالية على الشاغلين في المحلات:

- القيام بصيانة المكان الذي يشغله من خلال إجراء الإصلاحات اللازمة على نفقتهم الخاصة.
- ضرورة إعلام مصلحة التسيير بالطوارئ التي تستلزم تدخلها.
- للدولة سلطة إخراج الشاغلين من محلاتهم قسرا إذا قامت بأعمال لتعزيز العقار المبني أو تحسين ظروف العيش فيه، على أن توفر محلات بديلة للشاغلين* وعلى الرغم من صدور هذا المرسوم وغيره من المراسيم الأخرى، إلا أنه استمرت الدولة في تطبيق الإطار القانوني الفرنسي.[2]

كما تم إلحاق لهذا المرسوم "نموذج للنظام الأساسي لنقابات السكان"، حيث تم تحديد النظام الداخلي للمبنى، ومهام النقابة وآلية عملها، وتماشيا مع طبيعة النظام السياسي والاقتصادي المنتهج في تلك الفترة؛ اعتمدت الدولة على الأسلوب المركزي الذي يتماشى مع النظام الاشتراكي، باحتكارها لعملية بناء وتسيير المساكن والعمارات، ولضمان تأطير عمليات بيع العمارات المبنية في تلك الفترة، صدر أول تشريع في الجزائر يتكلم عن الملكية المشتركة في المرسوم 73-82 المؤرخ في 1973/07/05 المحدد لشروط ومبدأ بيع المساكن حيث عالج مسائل الملكية المشتركة، بالتطرق إلى كل من مفهوم الملكية المشتركة ومعناها، ومكان وقوعها، ومستلزماتها، كما بين حقوق وواجبات الشاغلين للملكية المشتركة، إضافة إلى تحديد هيئات تسيير وإدارة الملكية المشتركة وسير إعمالها وطبيعة مهامها، ثم تلاه الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري،* بغرض مساعدة أرباب الأسر الذين يسعون للحصول على ملكية سكنية من خلال تعاونيات عقارية، وتم اعتمادها من

---

[1] - الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية: المرسوم رقم ،68-88 مؤرخ في 1968/04/23، **<u>المتضمن قانون أساسي الخاص بشغل</u>** العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية، (الجريدة الرسمية عدد38 مؤرخة في 10 ماي 1968)، ص ص 566-570.

* للمزيد من المعلومات عليك الاطلاع على المواد 13-14-15 الخاصة بالأحكام اللازمة لتسيير الأملاك المشتركة في البرامج العقارية التي أصبحت ملكا للدولة.

[2] - بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 10.

* تم إلغاء الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الصادر في العدد12 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية المؤرخة في 09 فيفري 1977، وذلك بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس2011، ص 13.

قبل رؤساء البلديات المختصين إقليميا، كما تم إصدار المرسوم رقم 76-146 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.[1]

وما يمكن ملاحظته عن تسيير الأملاك المشتركة خلال هذين العقدين، هو الدور المركزي وشبه احتكاري الذي لعبته الدولة بمختلف مؤسساتها لقضية تسيير وصيانة الأملاك المشتركة، إلا أن الحمل المتزايد على عاتقها في تسيير هذه الثروة العقارية، وصيانتها من كل أشكال التردي والتدهور، إضافة إلى التحول السوسيو اقتصادي والسياسي الذي شهدته الدولة جعلها تدخل في مرحلة جديدة تترجم تحول في شكل وفحوى السياسة القطاعية المتبعة، من خلال تبني خيار واستراتيجية جديدة تتمثل في تشجيع الحصول على ملكية سكنية (التملك العقاري) وتشكيل التعاونيات العقارية، وهذا ما سيتم تناوله في العنصر الموالي.

3- <u>تغير فلسفة النظام السياسي والاقتصادي للدولة الجزائرية</u>: عرفت الجزائر في هذه الفترة تحولا كبيرا في استراتيجيات تسيير الأملاك المشتركة، خصوصا بعد فترة الإصلاحات الاقتصادية، والانتقال من الإيديولوجية الاشتراكية إلى الإيديولوجية الرأسمالية، كما دفعها عجزها عن تسيير ممتلكاتها العقارية المبنية إلى التخلي عنها بموجب أحكام القانون رقم 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستخدام السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة الحكومية.[2] وتعتبر هذه العملية نقلة نوعية في السياسة القطاعية المنتهجة، بتراجع الدولة عن تحمل كل أعباء تسيير القطاع بمفردها، والانتقال من مفهوم الملكية العامة إلى الملكية الخاصة، فبعد صدور قانون 81-01 باعتباره من صنوف الملكية المشتركة، والتزايد الكبير في عدد المالكين المشتركين، تم تمكين المستأجرين للمساكن التابعة للمؤسسات العمومية من اقتناءها، وخاصة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري،* إلا أن هذا التنازل رغم تحقيقه للعديد من المكاسب المرجوة، إلا أنه بالمقابل كان سببا في تردي وتدهور الحضيرة السكنية الجماعية التي مستها هذه العملية، بتخلي الدولة عن مسؤولية الصيانة لصالح المالكين الجدد، (التنازل عن دور المسير والمنظم والمشرف العام والمتدخل الرئيسي في صيانة الأملاك

---

[1] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم رقم 76-146 مؤخ في 23-11-1976 **<u>المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء</u>**، (الجريدة الرسمية، العدد،12 المؤرخة في 09-02-1977)، ص ص 236-251.

[2] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: القانون رقم81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 **<u>المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية</u>**، (الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 10 فيفري1981)، ص ص121-128.

* للمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على القانون 81-01 المؤرخ في 07 /02/ 1981 يتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكتب الترقية والتسيير العقارب والمؤسسات.

المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية)؛ حيث أنه لم تكن عمليات صيانة المجمعات السكنية ضمن اهتمامات قاطني المساكن الجماعية، مما جعلها تصبح مجمعات سكنية غير لائقة للعيش،[1] وللتصدي لهذا الوضع تم إصدار قانون رقم 83-01 المؤرخة في 1983/01/29 لتعديل بعض الأحكام المنظمة للملكية المشتركة، بإدخال الشاغلين للملكية المشتركة ضمن جمعية الملاك في الملكية المشتركة، ومنحهم سلطة اتخاذ بعض القرارات، ثم سن مرسوم جديد لتنظيم تسيير الأملاك العقارية تحت رقم83-666 المؤرخ في 1983/11/12، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير العمارات الجماعية؛ بتعيين أجزاء العقار المشترك، والحقوق والواجبات الناشئة عن هذه الملكية المشتركة، وكيفية إدارتها وأنواع الأعباء وطرق جمعها، والإقرار بتنفيذ المرسوم، حيث عمل المشرع على التطبيق الفعلي للتسيير الاستثنائي للملكية المشتركة، خصوصا بعد صدور المرسوم 83-666، إلا أن هذا المرسوم بقي غير مطبق في الواقع، بسبب أنه في نفس العمارة، هناك مالكون خاضعون لنظام الملكية المشتركة، ومستأجرون لم يرغبوا في شراء سكناتهم، أو ليس لهم الحق في اقتناءها (السكنات الوظيفية)، مما أثر سلبا على إمكانية التطبيق الفعلي لنظام الملكية المشتركة، وأدى إلى تدهور كبير شهدته الأحياء السكنية الجماعية، وأوجب على الدولة التدخل السريع بإيجاد آليات جديدة تعمل على الإسراع لتطبيق هذا النظام بتحفيز المالكين على تأسيس الجمعية وتعيين المتصرف، من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري*، الذي خصص مادتين لتسيير الملكية المشتركة بشكل استثنائي بالسماح لأحد الملاك بالحلول مكان أجهزة الملكية المشتركة، والتمتع بصلاحياتها (الجمعية والمتصرف)، بناء على عريضة موقعة من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا، ولا تنتهي صلاحياته إلا بعد تعيين أجهزة الملكية المشتركة.[2] ثم جاء بعده المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07 /1994/03، الخاص بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، والذي يعدل ويتمم أحكام المرسوم السابق،[3] إضافة إلى اصدار المرسوم 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية على العموم، ويطبق على الملكية المشتركة، ونظرا لما شهدته الملكية المشتركة من التدهور الناتج عن سوء استعمالها واهمال صيانتها، الأمر الذي جعل المشرع يضع حدا لمثل هذه الوضعية التي كانت تسود الأحياء السكنية الجماعية، بسن القانون رقم 11-04 04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي ألزم المرقي العقاري بالتسيير المؤقت للملكية المشتركة، وأصبح من

---

[1] – شوقي قاسمي، **تنازل الدولة عن العقار السكني وتداعياته على تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر**، مرجع سابق، ص 31.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة 25 والمادة 26 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، ص 8.

[2] – عمار دروازي، مرجع سابق، ص 115.

[3] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 1994/03/07، (الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 1994/03/09)، ص ص 17-18.

المشاركين الأساسيين في حماية الملكية المشتركة بصفة مؤقتة أقصاها سنتين من تاريخ الاستلام النهائي للبناية المنجزة.[1] ووفقا للمادتين 60 و61 من هذا القانون تم إلزام المرقين العقاريين بتوضيح جميع المعلومات القانونية، التقنية والمالية، من خلال وضع قواعد الملكية المشتركة لمجمعات السكن الجماعي، وتحديد النفقات والالتزامات الواجب على المشترين تحملها عند توقيع عقد بيع العقارات، وإعادة تفعيل الآليات والهيئات المسؤولة عن إدارة العقارات المعروضة للبيع، واتخاذ التدابير اللازمة لإدارتها لمدة سنتين اعتبارا من تاريخ بيع آخر وحدة سكنية من العقار، ثم ضمان نقل هذه الإدارة إلى الهيئات التي يشكلها أو يعينها المشترون.[2]

وعليه يعتبر التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة حلا مؤقتا لتعويض غياب الأجهزة الخاصة بإدارة وتسيير الملكية المشتركة، أو نتيجة تقصير وإهمال الأجهزة الإدارية في أداء واجباتها، وتعتبر كذلك مرحلة انتقالية (تسيير انتقالي)، يفرضها القانون على المرقي العقاري لإدارة الملكية المشتركة بشكل مؤقت إلى غاية تكوين الهيئات الخاصة بتسييرها (الجمعية العامة والمتصرف).* وتنتهي فترة التسيير الانتقالي بتحويل كل الحسابات المالية والوثائق الخاصة بتسيير البناية، بناء على طلب من أغلبية الملاك الشركاء، بتبليغ المرقي العقاري عن طريق المتصرف المعين من طرف الجمعية،[3]وحرصا على تفعيل القواعد الخاصة بالملكية العقارية المشتركة، تم الإفراج عن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج الملكية المشتركة، الذي ألغى كل الأحكام المخالفة له لا سيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم 83-666 المعدل والمتم،[4] هدفه حماية الثروة العقارية، والحفاظ على حقوق المكتتبين، وترقية الأحياء السكنية الجماعية والمدن الحضرية، فقد تم إصدار هذا المرسوم التشريعي خلال فترة تميزت فيها الجزائر بصدور القوانين على شكل مراسيم تشريعية، وبسبب الظروف التي تطلبتها المرحلة، نظم إلى جانب البيع وفقا للتصاميم، أيضا عمليات تأجير المباني، كما قام بتعديل العديد من النصوص المتعلقة بالعلاقة بين المستأجر والمؤجر، التي كانت منظمة في القانون المدني.

---

[1] – نجوى الهواري، **ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة**، (حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء 03، 2018)، ص 220.

[2] -Dahdouh Djamel, **Les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif (Conception, appropriation, gestion)**، Cas d'étude: la ville de M'sila (Thèse Pour L'obtention Du Diplôme De Doctorat, (Institut D'architecture et Des Sciences De La Terre Département D'architecture, Université Ferhat Abbes – SETIF) , 2023, p115.

* حدد القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 14-99، التزامات المرقي العقاري في إدارة الأملاك المشتركة لمدة سنتين، بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري، وتحويل هذه الإدارة للأجهزة المخصصة لها.

3 – لخضر ميلودي، مرجع سابق، ص107

4 – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم التنفيذي رقم99/14 المؤرخ في 2014/03/04 **المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية**، مرجع سابق، ص ص 16-30.

والملاحظ أن هذا المرسوم قام بتخصيص فصلا كاملا لمفهوم الملكية المشتركة، في المادة 24، أوجب أن يتبع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو تجمعات المساكن نظام الملكية المشتركة، والذي يلزم جميع الملاك المشتركين بالامتثال له، كما تم إدراج تعديل جديد في هذا المرسوم بخصوص إدارة الملكية المشتركة، حيث نصت المادة 25 على أنه يمكن لأحد الملاك المشتركين على الأقل أن يدير الملكية المشتركة بعناية، وذلك بغض النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و756 مكرر 3 من الأمر 75-58 الصادر في 25 سبتمبر 1975.[1]

ثالثا: أنماط الملكية المشتركة في الجزائر: عرفت الملكية المشتركة في الجزائر تطورا ملحوظا مما أدى إلى تنوع وتعدد صنوفها، ويمكن أن نحددها كالآتي:

1- **بناء عقارات جماعية للتمليك:** قامت الجزائر بخطوة أولى بعد الاستقلال تمثلت في بناء المساكن لصالح الموفرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بصدور المرسوم رقم 73-82 المؤرخ في 5 يوليو 1973، الذي وضع شروط بيع المساكن الجديدة من قبل المؤسسات العامة بهدف تحسين المباني الجماعية،[2] وهذا المرسوم يعتبر نقطة انطلاق فعلية، حيث منح المواطنين الجزائريين القدرة على امتلاك المباني الجديدة، ومن الملاحظ في هذا المرسوم أنه ورغم السماح بامتلاك المساكن الجديدة، تم اشتراط تطبيق نظام الملكية المشتركة على الملكيات بعد تسلمها من قبل أصحابها، فالجزائر في تلك الفترة بدأت في توفير فرصة للمواطنين لامتلاك مساكن جديدة، مع الالتزام بنظام الملكية المشتركة المستنبط من القانون الفرنسي شريطة عدم تعارضه مع السيادة الوطنية، كما تم إصدار الأمر رقم 73-29 الذي ألغى القانون رقم 62-157 اعتبارا من تاريخ 5 يوليو 1975، وعلى صعيد آخر أُصدِر القانون المدني وفقا للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، وذلك بعد مرور شهر ونصف من إلغاء العمل بالقوانين الفرنسية.

2- **التعاونيات العقارية:** قام المشرع بتنظيم نهج جديد لتملك المواطنين للسكنات وذلك وفقا للأمر رقم 76-92 الصادر في 23 أكتوبر 1976. والذي يتعامل مع تنظيم التعاون العقاري، هذا الأمر الذي يمثل الخطوة الأخيرة في هذا السياق، سمح لكل أسرة بامتلاك سكنها الخاص بواسطة نمط جديد يتضمن تأسيس

[1] - عمار دروازي، مرجع سابق، ص 28.

[2] - الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم رقم 73-82 مؤرخ في 05 جويلية 1973، **المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية**، (لجريدة الرسمية، العدد،47 المؤرخة فِي12 جوان 1973)، ص ص 696 -697.

شركة مدنية تهدف إلى توفير ملكية السكن العائلي. ولكن بقيت عملية التسيير والبناء محتكرة من طرف الدولة،* كما حدد المشرع في هذا الأمر أن الشركة يمكن أن تشتمل على إمكانية البناء لصالح الشركاء أو الشراء من مكاتب الترقية والتسيير العقاري لبناءات فردية أو جماعية، وقد أكد المشرع على ضرورة وجود نظام للملكية المشتركة في حال قرر الشركاء البناء الجماعي، حيث تم تنصيب هذه الفكرة في عدة مواد من الأمر، بما في ذلك المادة 14 الفقرة 05 والمادة 57 الفقرة 10، هذه الأخيرة التي طالبت الشركاء بإعداد نظام للملكية المشتركة وفقا للنموذج القانوني المحدد في المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976.[1]

3-<u>التنازل والتخلي عن أملاك الدولة</u> : تعد عملية التنازل والتخلي عن أملاك الدولة وفقا لأحكام القانون رقم 81-10 الصادر في 07 فبراير 1981 نقلة نوعية، كما يمثل هذا النهج نمط أساسي لنمو الملكية المشتركة للعقار السكني، نظرا للكمية الكبيرة من العقارات التي تم التنازل عنها، ويركز ذلك بشكل خاص على الأماكن المخصصة للسكن والتي تبنى على شكل مبان جماعية، حيث بلغت 72% من مجموع العقار السكني، ولكن تبقى مسؤولية تسيير الملكية المشتركة غير واضحة، حيث فتحت هذه الخطوة أبواب التقدم، وقد يسرت للمستأجرين للأملاك التي تعود لدواوين الترقية والتسيير العقاري وبعض الهيئات العامة الأخرى، بمنحهم إمكانية تملك مساكنهم المستأجرة وفق صيغة التنازل.[2] فالدافع وراء صدور هذا القانون يتمثل في التحديات الاقتصادية والاجتماعية التي واجهتها المؤسسات العامة في إدارة هذه الثروة العقارية، إضافة إلى السعي لإشراك الساكنة في صيانة المساكن التي امتلكوها، كما يظهر أن الدافع السياسي لهذا الإجراء لعب دورا أساسيا، حيث شهدت بداية ظهور علامات التحول من النظام الاشتراكي الذي اعتبر ملكية الدولة لكل شيء أساسا لها، ويعكف هذا القانون على تقليص تكاليف إدارة هذه العقارات التي مستها عمليات التنازل، وعلى الرغم من هذا الإجراء بقيت بعض التكاليف مستمرة بتكليف دواوين الترقية والتسيير العقاري بصيانة الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها.[3]

---

* تنص المادة02: من الأمر 76-92: أن التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأسمال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي.

[1] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية **<u>الجزائرية، المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة في العقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء</u>**، الجريدة الرسمية، العدد،12 المؤرخة في 09-02-1977)، ص ص 236-251.

[2] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، القانون 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 **<u>المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات</u>**، مرجع سابق، ص ص121 -127.

3- شوقي قاسمي، **<u>تنازل الدولة عن العقار السكني وتداعياته على تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر</u>**، مرجع سابق، ص ص36-38.

4- صيغة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: هي مؤسسة عمومية تحت وصاية وزارة الشؤون الاجتماعية وهي المؤسسة الوحيدة التي ليست تحت وصاية وزارة السكن على غرار المؤسسات الأخرى رغم أنها مكلفة بإنجاز المباني، تم انشاء الصندوق الوطني سنة 1983 لمعادلة الخدمات الاجتماعية سنة 1983، تتميز هذه الصيغة بكونها تمس فئة العمال فقط، وهي مصدر من مصادر الملكية المشتركة؛ حيث قامت ببناء المساكن الجماعية الموجهة للبيع مباشرة؛ وهي صيغة موجهة للحد من أزمة السكن.*

5- عمليات الترقية العقارية: يمثل نشاط الترقية العقارية من الصنوف الهامة المساهمة في بعث وضع الملكية العقارية المشتركة، نتيجة قيامها بتشييد نمط البنايات السكنية الجماعية، عن طريق المرقين العقاريين، فنتيجة النمو المتزايد في السكان، الذي أدى إلى زيادة الطلب على أنواع مختلفة من السكن سواء كانت إيجارية أو ملكية، وأصبح على عاتق الدولة ضرورة تطوير وسائل جديدة للحد من هذا الارتفاع في الطلب، خاصة بالنسبة للمواطنين ذوي الموارد المالية المتوسطة القدرة، ففي منتصف الثمانينيات، تم إقرار القانون رقم 86-07 والصادر في 04 مارس 1986، والذي يتعامل مع قضايا الترقية العقارية،[1] ويعد هذا القانون خطوة جوهرية مقارنة بالمرسوم 73-82 الذي اقتصرت عمليات الترقية العقارية فيه على المؤسسات العمومية.[2] يمكن القانون 86-07 الأفراد الطبيعيين من ممارسة مهنة الترقية العقارية، كما شجع هذا القانون أيضا وفقا للمادة 05، على تنفيذ عمليات الترقية العقارية بنمط جماعي ونصف جماعي، ولم يفرض هذا القانون بشكل مباشر أو غير مباشر على المرقين والمستفيدين أن يلتزموا بنظام الملكية المشتركة للمباني الجماعية، هذا يتناقض مع ما ذكر في المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03 الصادر في 01 مارس 1993، الذي ألغى القوانين المتعلقة بالترقية العقارية.[3] كما يجدر الإشارة إلى أن القانون 86-07 لم يقتصر على عمليات البيع فقط، بل قام بتوسيع نطاقه ليشمل أيضا بناء العقارات لأغراض الإيجار وتلبية الاحتياجات العائلية الشخصية، بتمكين

---

* صدر القانون 83-16 المؤرخ في 1983/07/02 **والمتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية**، وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 96-75 المؤرخ في 1996/02/03 المعدل والمتمم والمتعلق بتنظيم وعمل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

[1] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، **الذي يتعلق بالترقية العقار** (الجريدة الرسمّة، العدد،14 المؤرخة في 03 مارس 1993)، ص ص 04- 09.

[2] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المادة 02: من المرسوم 73-82 المؤرخ في 09/07/1973، **المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنيات الجماعية والمجموعات السكنية**، مرجع سابق.

[3] الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم التشريعي93-03 المؤرخ في01/03/1993 **والمتعلق بالنشاط العقاري**، (الجريدة الرسمية، العدد،14 المؤرخة في 03 مارس ،1993)، ص ص 04-09.

العائلات من تنفيذ عمليات الترقية العقارية لأفرادها كونها تعد مصدرا منفصلا لإمكانية تطبيق الملكية المشتركة في هذا النوع من العقارات، حيث ساهمت في انتشار ظاهرة الملكية العقارية المشتركة.[1]

6- البيع وفق التصاميم: ظهرت فكرة البيع وفقا للتصاميم في عام 1993، من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر في الأول من مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري، جاء كقرار اتخذته الدولة للحد من الاستغلال غير العقلاني من طرف المرقين العقاريين،[2] لقد عرف البيع وفق التصاميم من خلال المادة 28 من قانون 11-04، على أنه عقد من طرف المرقي العقاري يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البيانات لفائدة المكتتب حول تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بدفع الثمن كلما تقدم الإيجار.[3]

7 -البيع بالإيجار: قامت الجزائر باعتماد نظام يتيح تمليك المساكن الجديدة بعد انقضاء فترة زمنية معينة. يجدر بالذكر هنا أن مفهوم البيع بالإيجار تم ذكره في المرسوم 73-82، ولكن بصيغة مختلفة، في المادة 5 من المذكور المرسوم، تم الإشارة إلى إمكانية دفع مبلغ الشراء على شكل أقساط وفقا لنمط الإيجار المملوك، فهذه الصيغة تم ذكرها أيضا فيما يتعلق بالمباني التي تباع من خلال دواوين الترقية والتسيير العقاري، يلاحظ أن صيغة البيع بالإيجار المعتمدة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري تختلف في تفاصيلها عن أحكام البيع بالإيجار الأخرى، حيث تندرج ضمن إطار الصيغ المالكة والتي تسمح بتملك المسكن بعد انتهاء الفترة المتفق عليها،[4]هذا النوع من النظام يظهر التفاوت في التنظيم بين البيع بالإيجار وفقا للقوانين السابقة وبين الصيغ المعتمدة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث تعكس هذه الصيغ تباينا في الشروط والترتيبات لتملك المساكن. وضع المشرع شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وتحديد كيفية تنفيذ ذلك من خلال المرسوم التنفيذي 01-105 الصادر في 23 أبريل 2001،[5] تم تكليف الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن بهذه العملية، حيث بدأت هذه الوكالة في التعاقد مع شركات أجنبية، خاصة الشركات الصينية، ابتداء من هذه الفترة شهدت المباني في الجزائر وخاصة في المدن الكبرى، تطورا نوعيا من حيث عدد الطوابق حيث تم تحديد ارتفاعها من 9 إلى 20 طابقا، وكذلك فيما يتعلق بنوعية البناء واستخدام

---

1 – فتيحة شمام، مرجع سابق، ص 16.

2 – Dahdouh Djamel, op.cit., 2023, p48.

3 – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 **المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، (الجريدة الرسمية، العدد14، المؤرخة في 06 مارس2011)، ص ص 04-13.

4 – عمار دروازي، مرجع سابق، ص 25.

5 – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، **المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار**، مرجع سابق.

التجهيزات، بما في ذلك المصاعد، التي تعَد من بين أكبر المشاكل التي تواجهها هذه المباني، حيث إذا لم تتم صيانتها والاهتمام بها من قبل سكانها، قد يتسبب ذلك في تعطيلها، وقد يتطلب إصلاحها تكاليف كبيرة بعد انقضاء مدة تسيير هذه المباني وصيانتها من قبل الوكالة. يمكن القول هنا أن هذه المباني، نظرا لارتفاعها والتجهيزات المعقدة التي تحتوي عليها، بالإضافة إلى العدد الكبير من السكان، وهذا يظهر حجم التجمع السكاني الضخم الذي يستدعي اتخاذ كل الإجراءات لتنظيم الملكية المشتركة بشكل مناسب، هذا الأمر أدى إلى تكليف الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن بمسؤولية الإدارة المؤقتة، حتى تتحقق عملية نقل الملكية بشكل كامل.

8 – <u>صيغة السكن الاجتماعي التساهمي</u> : بسبب تصاعد أزمة الإسكان والطلب المتزايد بشكل مذهل، خاصة ابتداء من عام2000، ونظرا لعدم كفاية الأنماط السابقة المتعلقة بالإيجار والتمليك، قامت الدولة بتطوير نهج جديد للتخفيف من تكاليف الحصول على السكن للأفراد والحكومة، تمثل هذا النهج في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، تتميز هذه الصيغة بتقديم الدولة مساهمة من خلال الصندوق الوطني للسكن تغطي جزءا من تكاليف السكن، بينما يتكفل المستفيد بالمبلغ المتبقي في ثلاث مراحل على الأقل، والملاحظ هنا هو أن معظم المباني المقامة وفقا لهذه الصيغة هي مبانٍ جماعية، مما يجعلها مصدرا رئيسيا للملكية المشتركة. وقد تم تقدير نسبة المساكن التي تم إنجازها وفقا للإحصائيات الرسمية، التي أصدرتها وزارة السكن تفوق 20%.[1] لقد هدفت الاستراتيجيات الأولى التي تبنتها الدولة لتسيير قطاع السكن إلى نشأة مصادر جديدة للملكية المشتركة، من خلال تشجيع عملية التملك العقاري بتسهيل إجراءاته، والمشاركة في تمويل السكن من خلال تنفيذ خيار تشكيل التعاونيات العقارية، إضافة إلى استراتيجية التنازل والتخلي عن أملاك الدولة، وظهور صيغة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وعمليات الترقية العقارية، وفي فترة التسعينيات تبنت الدولة استراتيجيات جديدة ساهمت في زيادة صنوف الملكية المشتركة، من خلال اعتماد أنماط سكنية جديدة ومتنوعة، مما جعل النسيج العقاري الخاضع للملكية المشتركة يشهد نموا متسارعا، جعل تسييره أمرا صعبا ومعقدا يستوجب تجنيد أجهزة وهيئات خاصة بتسيير الملكية المشتركة.

[1] – عمار دروازي ، مرجع سابق، ص ص 26-27.

الشكل رقم (15): أنماط الملكية المشتركة في الجزائر

الرقم	نمط الملكية المشتركة	تكوينها
01	**بناء عقارات جماعية للتمليك**	**سنة: 1973** (السماح بامتلاك مساكن جديدة بشرط تطبيق نظام الملكية المشتركة).
02	**التعاونيات العقارية**	**سنة: 1976** (تنظيم التعاون العقاري لتمكين الأسر من تملك مسكن خاص بها، مع ضرورة تطبيق نظام الملكية المشتركة).
03	**التنازل والتخلي عن أملاك الدولة**	**سنة: 1981** (تملك المساكن التي كانوا يستأجرونها بناء على نظام التنازل، وضرورة صيانة المساكن التي امتلكوها بتطبيق نظام الملكية المشتركة).
04	**الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية**	**سنة: 1983** (بناء المساكن الجماعية الموجهة للبيع مباشرة، تمس هذه الصيغة فئة العمال فقط).
05	**عمليات الترقية العقارية**	**سنة: 1986** (تشييد نمط البنايات السكنية الجماعية، عن طريق المرقين العقاريين، مع بتطبيق نظام الملكية المشتركة).
06	**البيع وفق التصاميم**	**سنة: 1993** (عقد من طرف المرقي العقاري يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البيانات لفائدة المكتتب بتقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بدفع الثمن كلما تقدم الإيجار).
07	**البيع بالإيجار**	**سنة: 2001** (تمليك المساكن الجديدة بعد انقضاء فترة زمنية معينة، وتكليف الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن بمسؤولية الإدارة المؤقتة، حتى تتحقق عملية نقل الملكية بشكل كامل).
08	**صيغة السكن الاجتماعي التساهمي**	**سنة: 2001** تشارك الدولة مع المستفيد في تسديد تكاليف البناء (ضمن السكن الجماعي).

المصدر: من إعداد الطالبة

رابعا: <u>التنظيم العام لنظام تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر:</u> نتج عن نشأة الملكية المشتركة (المتمثلة في وجود جماعة من الشركاء) ضرورة تشكيل تنظيم عام لتسيير وإدارة هذه الأملاك المشتركة، ولضمان حسن الانتفاع بها، وهذا ما سيتم تناوله فيما يأتي:

1- <u>الجمعية العامة (جمعية الشركاء)</u>: هي هيئة قانونية تتمتع بالشخصية المدنية (المعنوية)، * وتتألف من مجموعة من الشركاء داخل العقار المبني للاشتراك و/ أو الشاعلين له، تتولى إدارة وتسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي،[1] كما تتحلى بذمة مالية مستقلة، ولها أهلية التقاضي (مدعية أو مدعى عليها) لحماية الحقوق في الملكية المشتركة،* فهي السلطة العليا والوحيدة التي تتمتع بالسيادة في تسيير الملكية المشتركة، وتمثل الجهاز الأساسي في نظام الملكية المشتركة، ووسيلة التعبير القانونية يتم تشكيلها مباشرة بعد انشاء البناء وبداية استغلاله.* ويتم تشكيلها بقوة القانون (إلزامية التشكيل)، فلا يترك أمر تشكيلها للمالكين أنفسهم.* بينما في ألمانيا فإن إنشاء مجلس أصحاب الملكية المشتركة غير إلزامي،[2] يتم تشكيلها من طرف الملاك المشتركين و/أو الشاغلين للملكية المشتركة من خلال اجتماعهم في جمعية تمثلهم قانونيا، وباعتبارها جهازا جد هام ومحوري فقد أولى المشرع عناية خاصة لكيفية انعقادها، التي تنطلق بداية بالاستدعاء، (وجوبا من طرف المتصرف، مرة واحدة في السنة على الأقل، واستثناء من طرف الشركاء أو الشاغلين)، تليه مناقشة جدول الأعمال والتداول لاتخاذ القرارات، حيث أنه لا يمكن أن تتداول الجمعية قانونا إلا على المسائل المسجلة في جدول الأعمال،[3] باقتراح من رئيس الجلسة الذي يتم تعيينه عن طريق الاقتراع،*ويتم اتخاذ القرارات النهائية للجمعية عن طريق الاقتراع والحصول على نسبة معينة من الأصوات المطلوبة التي قد تكون بسيطة أو بأغلبية ثلثي الأعضاء أو بإجماع الشركاء.

---

* للمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة 756 مكرر2 **<u>من القانون المدني</u>**.

1 – لخضر ميلودي، مرجع سابق، ص106.

* لمزيد من المعلومات عليك الاطلاع على المادة 756 مكرر 2 مدني، والمادتين 15 و2/16 من المرسوم رقم 83-666.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على الأمر 76-92 المؤرخ في 1976/0/23 **المتعلق بتنظيم القانون العقاري**.

* المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي في تشكيل الجمعية، (إلزامية التشكيل)، وكذا المشرع اللبناني، وعلى العكس فإن المشرع المصري ترك أمر التشكيل لإدارة المالكين.

* المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي في تشكيل الجمعية، (إلزامية التشكيل)، وكذا المشرع اللبناني، وعلى العكس فإن المشرع المصري ترك أمر التشكيل لإدارة المالكين.

2 – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **<u>تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية</u>**، مرجع سابق، ص 60.

3 – زكرياء سرايش، جمعية تسيير الم**<u>لكية المشتركة بين الخصومة والنظام العام للجمعيات</u>**، (مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان بن عاشور بالجلفة، الجزائر)، 2025، ص 610.

* طبقا للمادة 763 مكرر من القانون المدني يمنع تعيين المتصرف أو زوجه كرئيس للجلسة.

الشكل رقم (16): كيفية الاقتراع لاتخاذ القرارات النهائية للجمعية



المصدر: من إعداد الطالبة، 2025

تلعب الجمعية العامة من خلال الصلاحيات المنوطة بها دور مهم في مجال تسيير الأملاك المشتركة نتلمسه في النقاط الآتية:

- تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة وكذا المحافظة على البناية أو مجموعة البنايات.
- إعادة توزيع الأعباء المتعلقة بتسيير الأجزاء المشتركة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين/ الممثلين لها.1
- إنشاء المخطط السنوي للصيانة وتحديد الأشغال الواجب القيام بها.
- حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها ولو ضد بعض الشاغلين، وتهتم بحل النزاعات وحماية حقوق الملاك المشتركين، وحماية الملكية ككل. [2]
- ترك المشرع صلاحية تحديد عدد العمال (البوابين، والمستخدمين المكلفين بالصيانة) للجمعية،[3]
- إذا كانت الجمعية تمثل الجهاز الذي يهدف إلى اتخاذ قرارات للحفاظ على الأجزاء المشتركة وإدارتها، فإنها بحاجة إلى جهاز مهمته الأساسية تنفيذ هذه القرارات وتسيير العقار المشترك، وهذا الجهاز سيكون موضوع بحثنا في العنصر الموالي.

---

[1] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المادة 29 الفقرة 3 من المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، **المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية**، مرجع سابق، ص ص2876 -2888.

[2] – عمار دروازي، مرجع سابق، ص 78.

[3] – عمار دروازي، مرجع سابق، ص 104.

2- **المتصرف:** هو كل شخص طبيعي يتم تعيينه من طرف الجمعية العامة، مفوض ومكلف بتطبيق نظام الملكية المشتركة،[1] يتم اختياره من بين الملاك الشركاء أومن غيرهم، فهو الهيئة التنفيذية والممثل القانوني لهم مهمته تنفيذ مقررات الجمعية العامة، وإدارة مصالح الأملاك المشتركة، وتصريف شؤونها، وحسب هذا التعريف، يعد المتصرف عونا مفوضا يمثلهم وينوب عن الملاك المشتركين أو الشاغلين للأملاك المشتركة، في تسيير وإدارة الأملاك المشتركة.* كما تعتبره الدولة كوكيل عقاري يسير ويدير مصالح الملاك المشتركين وفقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية السارية.[2] يتم انتخاب المتصرف بطريقة عادية من طرف الجمعية، بعقد جلسة لمناقشة مسألة التعيين الرسمي لهذا الأخير، بشرط حصوله على أغلبية ثلثي أصوات الأشخاص الحاضرين في هذه الجلسة، ممن يتمتعون بحق التصويت، ومدة عمل المتصرف سنتان قابلتان للتجديد، ويمكن تجديد ولايته لنفس المدة عدة مرات حسب ما تراه الجمعية ضروريا، كما يمكن إنهاء ولايته دون الحاجة لتبرير القرار،[3] أما في إسبانيا تحدد مدة عمله بسنة واحدة، وفي ألمانيا تحدد ولايته بخمس سنوات كحد أقصى،[4] ولا تعتبر الجمعية الوحيدة التي لها صلاحية تعيين المتصرف أو إقصائه وفصله عند الاقتضاء*، فبإمكان رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يوجد فيه العقار تعيين المتصرف تلقائيا في حالة تقاعس أو تقصير الجمعية في تعيينه ويمكن أن يكون المتصرف من بين الملاك أو الشاغلين للعمارة، أو من غيرهم،5 كما يمكن تعيينه استثنائيا بأمر من رئيس المحكمة المختصة إقليميا بناء على طلب مقدم من أحد المالكين المشتركين،* أما عن أجرته تساوي على الأقل 05% من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموع البنايات، ويقع على عاتق جماعة الشركاء أو شاغلي المبنى المشترك الالتزام بدفع الراتب المخصص للمتصرف.[6]

كما يمثل المرقي العقاري صفة المتصرف لالتزامه بضمان إدارة الأملاك المشتركة مدة سنتين، ابتداء من بيع آخر جزء من البناية، وينتهي هذا الضمان بمجرد تعيين الجمعية العامة ونقل الإدارة للمتصرف، كما

---

[1] – لخضر ميلودي، مرجع سابق، ص106.

* لمزيد من المعلومات عليك الاطلاع على المادة 37 والمادة 42 من المرسوم رقم: 83-666،

[2] - Dahdouh Djamel, op.cit., p84.

[3] - Dahdouh Djamel, op.cit, pp81-82.

[4] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص 61.

* لمزيد من المعلومات، عليك بالاطلاع على المادة رقم 756 مكرر3.

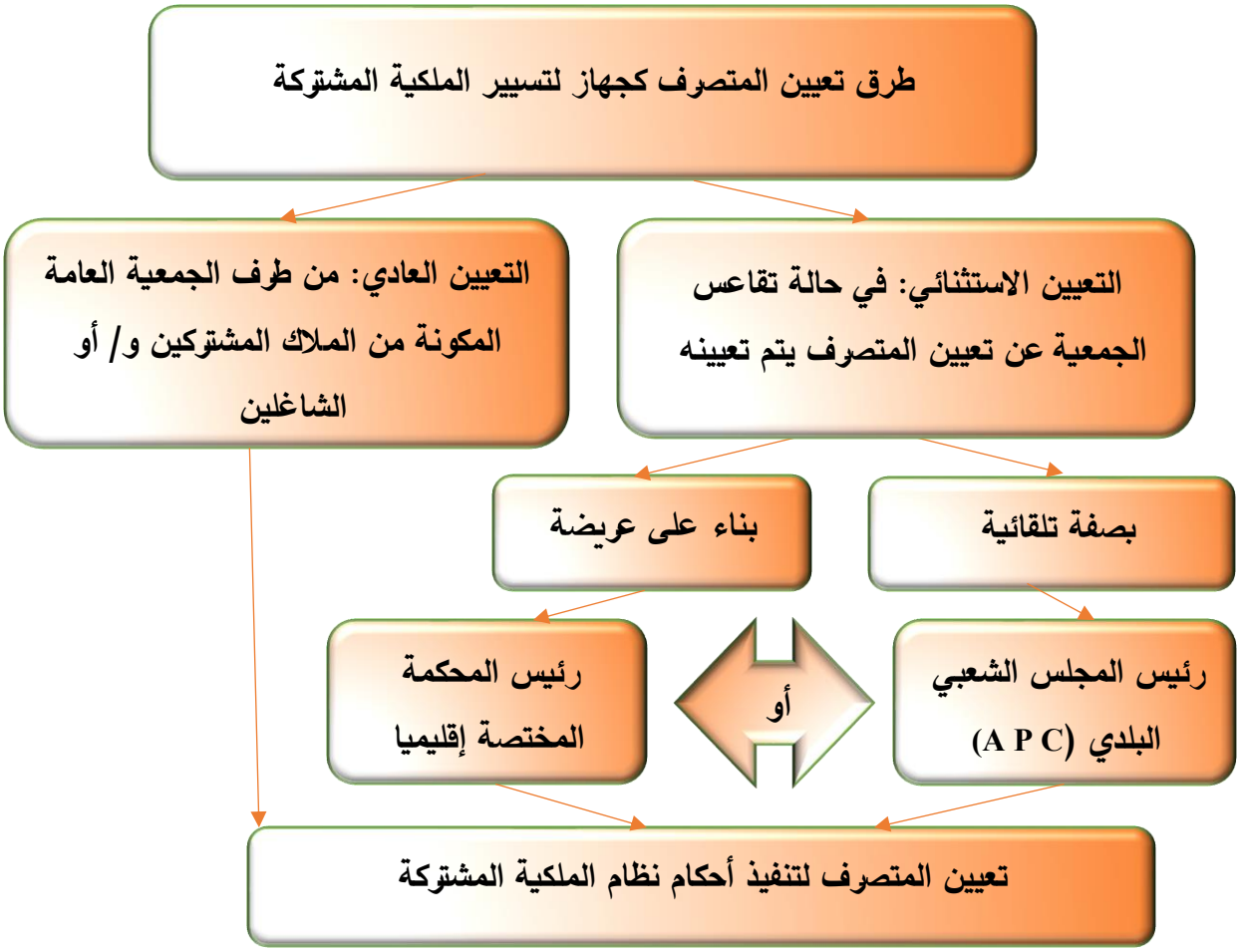
[5] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، القانون رقم 75-58 المؤرخ في 1978/09/26، **المتضمن القانون المدني**، مرجع سابق.

* لمزيد من المعلومات عليك الاطلاع على المادة 78 من المرسوم 76-146.

[6] – نجاة بوساحة، فايزة جروني، **مسؤولية المتصرف المترتبة عن إدارة الملكية العقارية المشتركة**، (مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، 2021)، ص 463.

يمكن للمرقي العقاري، تعيين متصرفا يعمل تحت إمرته، خلال الفترة الانتقالية، مما يجعل المتصرف يتحلى بالشخصية المعنوية.*

الشكل رقم (17): كيفية تعيين المتصرف لتسيير الملكية المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة، 2025.

وبما أن المتصرف يعتبر الهيئة والجهاز الثاني المسؤول عن تسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة، فهو ملزم بتنفيذ المهام المكلف بها وأدائها وهذا ما سيبين في السياق التالي:

- يتولى المتصرف بتنفيذ مداولات وقرارات الجمعية من خلال تنفيذ العديد من المهام، فهو المسؤول على تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة، واحترام بنوده.
- له الحق في استدعاء الجمعية، أو حتى رفع قضية إلى المحكمة، في حالة حدوث عوائق غير متوقعة، وفي حالة لم يكن لتدخله أي مفعول، فهو ملزم بتطبيق العقوبات بإخطار الجمعية لاتخاذ لتدابير اللازمة.

* لمزيد من المعلومات عليك الاطلاع على المادة 03 من القانون 11-04 **المتعلق بنشاط الترقية العقارية**.

- مكلف بالمهام الإدارية والتنظيمية (إدارة العمارة)، بإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه بعد المصادقة عليه من طرف الجمعية العامة.
- العمل على الحفاظ على الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها، والسهر على الهدوء في العمارة، وعلى نظافتها وعلى أمنها، بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة، والجمعية هي الوحيد المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.
- المسؤول على جميع وثائق الجمعية، (جميع الاتفاقيات والأوراق والمراسلات والتصاميم)، وهو المؤهل بتسليم نسخ من مستخرجات دفاتر الجمعية والتصديق على مطابقتها للأصل، كما يتولى تحضير وتنفيذ الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية، ويطالب جميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له بتنفيذ قرارات الجمعية.*
- للمتصرف كامل الصلاحية في تنفيذ الأعمال التي تقرها الجمعية العامة، وله السلطة على مستخدمي العقار، ومالكيه أو الشاغلين له،[1]
- الكبرى تنتهي مهام المتصرف بعدة أشكال إما بسبب انتهاء مدته القانونية، أو بقرار العزل المتخذ من طرف الجمعية، كما له الحق في التخلي والتنازل عن الوكالة في أي وقت، شرط تعويض الموكل عن الأضرار التي لحقته، من جراء الاستقالة أو التنازل إذا كان ذلك في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول.[2]فالملاحظ أن المتصرف يعد مسؤولا تجاه الجمعية العامة، وتجاه كل الملاك المشتركين بالجمعية، كما ان المسؤولية للمتصرف تبرز في مجال التسيير المالي والإداري للملكية المشتركة، كما يمكن تقسيم مهام المتصرف إلى أعمال التسيير العادية (لا يشترط الرجوع إلى الجمعية العامة)، وأعمال التسيير غير العادية (تتطلب موافقة الجمعية العامة)، وهي موضحة في الشكل التالي:

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المواد من 38-45 من المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية،

[1] – بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص ص89-90.

[2] – عمار دروازي، مرجع سابق، ص ص 109-111.

الشكل رقم (18): مهام وواجبات المتصرف



المصدر: من إعداد الطالبة، 2025

خامسا: <u>تحديات ورهانات تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر:</u> حظيت الملكية المشتركة باهتمام كامل من طرف الدولة، نظرا لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية واستيعابها جزءا هاما من قطاع السكن الحضري، مما فرض على الدولة تبني استراتيجيات جديدة تتماشى مع التغيرات التي تعيشها البلاد، ومواجهة التحديات والصعوبات التي تعرفها الملكية المشتركة، ولاسيما ما تعلق بالتكفل بإدارتها وتسييرها وصيانتها.

1- <u>تحديات تسيير الأملاك المشتركة في الواقع الجزائري</u>: يعد تسيير الأملاك المشتركة في السكن الجماعي من أبرز الرهانات التي تواجه الدولة (السلطات العمومية والمحلية)، بسبب التحديات والعراقيل التي تواجه نجاح عملية التسيير، المتمثلة في:

1-1 تحديات تنظيمية وإدارية: يعاني تسيير الأملاك المشتركة من مجموعة من الصعوبات التنظيمية منها

- صعوبة التسيير اليومي للأملاك المشتركة، التي تمثل إشكالية مهمة تواجه كل الفاعلين في المجال الحضري، (المسيرين الممثلين للدولة، ومستخدمي الفضاءات الجماعية).
- تعدد المسيرين واختلاف أهدافهم، ووسائلهم وأهدافهم، أدى إلى بروز نمط تسيير متزعزع (به اختلالات).
- عدم وجود تشاور وتعاون مشترك بين الفاعلين الحضريين، والساكنة، في مجال تسيير الأملاك المشتركة، للارتقاء بجودتها.

2-1 تحديات اجتماعية: تتمثل هذه التحديات التي تواجه تسيير الأملاك المشتركة في:

- تداخل العلاقة بين الفضاءات العامة (الأملاك المشتركة) والفضاءات الخاصة (الأملاك الخاصة)، تزيد في تعقيد تسييرها.
- تأثير الممارسات التعسفية للساكنة على الأملاك المشتركة على أساليب تسييرها، مما يؤدى إلى بروز تجمعات سكن جماعي، ذات طابع خاص.
- صعوبة تسيير الفضاءات التي تقام فيها علاقات التعايش، باعتبارها أماكن عبور بين المجال العام والمجال الخاص (الخارج والداخل).[1]

2- تمويل تسيير وصيانة الأملاك العقارية المشتركة في سياسة الجزائر: لقد عرفت الجزائر في مجال تسيير وصيانة الأملاك المشتركة تطورات هامة، هدفت كلها إلى توحيد عمليتي التسيير والصيانة، حيث أن عمليتي التسيير وصيانة الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية، متصلتين تمام الاتصال بكل العمليات التي يقوم بها المسير بتوفير الاعتمادات المالية اللازمة لإنجاز المجال المبني وتهيئته كمرحلة أولى، ثم صيانته كمرحلة ثانية، إضافة إلى تقليص عدد المسيرين المكلفين بإنجاز وصيانة السكنات الجماعية، كما أولت الدولة من خلال سلطاتها العمومية أهمية كبيرة لعملية تسيير قطاع السكن، نظرا لما يقدمه من خدمات ذات طابع اجتماعي، حيث عملت على إيجاد تشريعات تنظيمية لضبط عمليات التسيير من خلال تبني إجراءات تقنين وتنظيم التسيير العقاري للسكنات الجماعية، بالإضافة إلى تقليص الهيئات المسيرة الموروثة غداة الاستقلال المتمثلة في كل من: (دواوين السكن ذو الكراء المعتدل، دواوين البلديات والولايات، شركات للسكن ذو الكراء المعتدل، تعاونيات السكن ذو الكراء المعتدل، وشركات تعاونيات السكن). ويعتمد تمويل عمليات صيانة الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية على مصدر أساسي يتمثل في مداخيل الإيجار، حيث تخصص

[1] - Dahdouh Djamel, op.cit. p38.

ثلثي هذه المداخيل لتسديد الديون المقترضة لإنجاز المشاريع، وثلث تغطية مصاريف التسيير الإداري (أجر العمال، تجهيز الإدارة)، والجزء الباقي لمصاريف النظافة والصيانة (شراء أدوات التنظيف، ومواد الصيانة) يحدد جزافيا بنسبة 30% من الإيجار الأساسي.[1]

سادسا: قراءة تقييمية للتجربة الجزائرية في تسيير الأملاك المشتركة: سيتم التطرق في هذا القسم إلى قراءة وتقييم التجربة الجزائرية في تسيير الأملاك المشتركة، من خلال البحث في مسار تطور الهيئات الإدارية والنصوص القانونية الخاصة بتسيير الملكية المشتركة.

1- قراءة تقييمية في مسار تطور الهيئات الإدارية: من خلال تتبع مسار تطور الهيئات الإدارية الخاصة بالملكية المشتركة، يتضح أن المشرع الجزائري سن عدة قوانين تخص الأجهزة والهيئات الخاصة بتسيير وإدارة الملكية المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية تتناول ما يلي:

- نصت النصوص التشريعية الأولى على إنشاء ثلاث هيئات خاصة بتسيير وإدارة الملكية المشتركة **الجمعية** التي تتكون من الملاك الشركاء في العقار، و**المتصرف** الذي ينوب ويمثل الجمعية ويمثل الهيئة التنفيذية، و**مجلس الجمعية** وهي عبارة عن هيئة وسيطة دائمة بين الجمعية والمتصرف مكونة أساسا من سكان العمارة، تضم من ثلاثة أعضاء على الأقل إلى تسعة على الأكثر*، وهو نفس التشريع الذي تبناه كل من المشرع الفرنسي (المادة 17 من القانون رقم 65-557)، حيث تم اعتماد تنظيم هيكلي لإدارة الملكيات المشتركة، تتألف من (الجمعية العامة والمتصرف ومجلس الإدارة)،[2] والمشرع اللبناني (المادة 71 من المرسوم الاشتراعي رقم 83-88).[3] ومن صلاحيات مجلس الجمعية مراقبة عمل الوكيل (المتصرف)، كما يمنع تكون المجلس من الوكيل أو زوجته، ويجتمع هذا المجلس وجوبا مرتين في السنة، ويمكن أن يجتمع بناء على طلب أحد أعضائه أو الوكيل (المتصرف).* إلا أن المرسوم 83-666 بعد صدوره لم يبق على **مجلس الجمعية**، بل أصبحت كل من **الجمعية العامة** و**المتصرف** هما الهيئتان الوحيدتان المسؤولتان على تسيير الأملاك المشتركة، وهو نفس التشريع الذي تبناه المشرع الكويتي،[4]

---

[1] – مراد بوهلال، مرجع سابق، ص ص 29-32.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على الأمر 75-58، والمرسوم 146/76.

[2] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص 54.

[3] -Lamy, Sébastien, «La **Copropriété**» *Majal, Observatoire Académique Urbain*, juillet 2015, p28.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة 75 من المرسوم 76-146.

[4] – عبد الرزاق عبد الله، **ملكية الشقق والطوابق في القانون الكويتي**، 2011/05/08، https://www.argaam.com/ar/article/articledetail/id/822734

- تم تغيير تسمية جمعية الملاك في الملكية المشتركة بجماعة الملاك للملكية المشتركة والشاغلين.* ثم إلى جماعة الشركاء في الملك.*
- هناك غموض في حالات وجوب تكوين الجمعية العامة لتسيير الملكيات المشتركة، حيث لم يتم تحديد نوع العقار المبني الذي يستلزم إنشاءها، فقد تكون ذات طابع سكني وتجاري، أو عبارة عن تجمع عقاري متكون من عدة عمارات متجاورة، مما تستلزم إنشاء هيئات أخرى مساعدة للجمعية العامة في عملية التسيير.
- أما بالنسبة للاقتراع فقد كان هناك غموض في الأغلبية المطلوبة لاتخاذ القرارات، فقد بينت المادة 764 من القانون المدني أن قرارات الجمعية تتخذ عن طريق الأغلبية البسيطة (الأغلبية المحددة)، في حين جاء المرسوم 666/83 وفصل الأغلبية المطلوبة لاتخاذ قرارات الجمعية وقسم الأغلبية إلى قسمين **الأغلبية البسيطة** (جميع المسائل خاضعة للتصويت بالأغلبية البسيطة المتمثلة في أغلبية الحاضرين من الملاك لا كل الملاك)، **والأغلبية بالثلثين** (المسائل الخاضعة لأغلبية ثلثي الحاضرين، تتمثل في تحديد نصيب كل شريك في تسيير الملكية المشتركة، وتعيين المتصرف وعزله، وإجراء تحسينات على الأجزاء المشتركة) وفي بعض الحالات تحتاج إلى **الإجماع** لاتخاذ القرارات المتمثلة في أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة (التعديل أو إعادة التشييد، أو أعمال قانونية مثل التنازل والبيع ...إلخ)،* وهذا يتوافق مع التشريع الألماني الذي يقر بالتصويت بأغلبية بسيطة على قرارات الصيانة، والتصويت بالإجماع أو بالأغلبية على قرارات تعديلات البناء.[1]
- الملاحظ أن المشرع استعان واستخدم عدة مفاهيم للتعبير عن مصطلح المتصرف حيث كان في السابق حسب المادة 571 من القانون المدني يسمى الوكيل، أو النائب، أو النقيب ثم نجد في نص المادة37 من المرسوم 83-666 أطلق على المتصرف اسم العون المفوض.
- لم يحدد المشرع في كل المراسيم التشريعية الخاصة بالملكية المشتركة النصاب القانوني لإلزام الملاك الشركاء بتشكيل الجمعية العامة.
- لا تعتبر الجمعية العامة الوحيدة التي لها صلاحية تعيين المتصرف، فحسب المادة 78 من المرسوم 76-146 في حالة تقاعس الجمعية في تعيين الوكيل (المتصرف)، يتم تعيينه من طرف رئيس المحكمة بناء على عريضة أحد المالكين الشركاء، أما المرسوم 83-666 نص على أن تعيينه يكون ضمن صلاحيات رئيس

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على القانون رقم 83-01 المؤرخة في 1983/01/29، المعدل للقانون المدني.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المرسوم 83-666 الفصل الأول من الباب الثالث، المادتان 14 و15.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المواد من 28 إلى 30 من المرسوم 83-666.

[1] - Bruno Dhont, "**Gestion**" Colloque **La copropriété en Europe** – (organisé par l'Association des Responsables de Copropriétés 21 /09/ 2007)، p 24.

المجلس الشعبي البلدي، في حالة تقاعس الجمعية في تعيينه،[1] كما تم توكيل مهمة النائب عن الشخصية المعنوية للمتصرف.*

- أقرت كل النصوص التشريعية على أن المتصرف يعين من بين الملاك /الشاغلين للعمارة أو من غيرهم.
- بتتبع المراسيم التي أصدرها المشرع نلاحظ أنه لم يتم تحديد الشروط الواجب توفرها في المتصرف، كالخبرة المهنية والمستوى التعليمي...الخ، وهذا يتوافق مع نظام الملكية المشتركة في كل من كندا وألمانيا، ويتنافى مع التنظيم الإسباني الذي يشترط وجوب توفر مؤهلات محددة في المتصرف.[2]
- استخدم المشرع عدة مفاهيم للتعبير عن أجرة المتصرف حيث كان في السابق حسب نصوص القانون المدني يسمى الأجرة، ثم نجد في المرسوم 83-666 والمرسوم 14-99 أطلق عليها التعويض والراتب، رغم أن لكل مفهوم مدلوله الخاص.
- هناك تضارب في طبيعة عمل المتصرف فحسب القانون المدني فإن طبيعة عمله مدنية، إلا أنه استنادا إلى المادة 19 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية فإن طبيعة عمل المرقي العقاري تجارية.
- انسحاب الدولة عن تسيير الملكية المشتركة، وتوكيل ديوان الترقية العقارية بالتسيير الاستثنائي، وتحويل عملية التسيير للملاك الشركاء، دون تعيين هيئة رقابية لها سلطة قانونية ردعية لمراقبة عملية التسيير.

2- <u>قراءة تقييمية في مسار تطور النصوص القانونية</u>: لقد مرت التجربة الجزائرية في تسيير الأملاك المشتركة بعدة مراحل رافقها تطور في مسار المراجع القانونية المتبعة لتسييرها، ومن خلال قراءة تقييمية سريعة لمختلف النصوص التشريعية الخاصة بالملكية المشتركة، يمكن تقسيمها إلى عدة مراحل كالآتي:

2-1 <u>المرحلة الأولى (فترة الستينات)</u>: تميزت هذه الفترة باستقرار المشاريع السكنية بتطوير السكن التعاوني في الجزائر من خلال تنظيم كيفية تسيير هذه التعاونيات، وتشجيع المواطنين بالمشاركة في بناء سكن جماعي (تملك السكن بطريقة تعاونية)، نلاحظ أن المراجع القانونية التي اعتمدتها الدولة لتسيير الأملاك المشتركة غداة الاستقلال موروثة عن الاستعمار، ثم جاء كل من الأمر 62-020، والأمر 66-102، والأمر 70-11، التي وضحت الإجراءات التي اتخذتها الدولة لتسيير الأملاك المشتركة حيث تميزت هذه المرحلة بالتسيير من طرف الدولة، من خلال وضع العقارات تحت مسؤولية الولاة، ثم تحت مسؤولية الدولة من خلال وزارة الداخلية،

[1] – لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة 78 من المرسوم 76-146، والمادة 3/34 من المرسوم 83-666.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة 50 من القانون المدني، والمادة 34إلى 37، من المرسوم 83-666.

[2] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **<u>تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية</u>**، مرجع سابق، ص ص 61.60.

كما تم إدماج بعض العقارات إلى أملاك الدولة بعد حل المؤسسات المسيرة لها،[1] مما أعطى لهذه الأوامر أهمية اجتماعية باستخدام هذه الأملاك لسكن ذوي الاحتياجات، واقتصادية باستغلالها لتعزيز النشاط السكني، وقانونيا بإعطاء الدولة الحق في التصرف في هذه الأملاك، لبناء الدولة الجديدة.

3-2 <u>المرحلة الثانية (فترة السبعينات):</u> تميزت هذه الفترة باستقرار المشاريع السكنية بتطوير السكن التعاوني في الجزائر من خلال تنظيم كيفية تسيير هذه التعاونيات، وتشجيع المواطنين بالمشاركة في بناء سكن جماعي (تملك السكن بطريقة تعاونية)، وبدأ المشرع الجزائري في هذه المرحلة يهتم بشكل واضح وجدي، بالقواعد المتعلقة بتسيير الأملاك المشتركة والمباني الجماعية في بداية سبعينيات القرن الماضي، من خلال سن أوامر ونصوص تشريعية منظمة لها، ويمثل **الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26** المتضمن القانون المدني أول إطار تشريعي يتعلق بتسيير الملكية المشتركة، تتبناه الدولة الجزائرية، ويمثل قطيعة مع التشريعات الفرنسية، يعرف هذا الأمر الملكية المشتركة، كما يحدد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة،* الملاحظ أن القانون المدني الذي صدر بموجب الأمر المذكور تضمن تغييرات جذرية في النظام القانوني. وقد أُلغِيت معظم القوانين الفرنسية، بما في ذلك تلك المتعلقة بإدارة الملكية المشتركة، ولم تتمكن هذه الملكية المشتركة من الاستمرار، إذ لم يسمح للمواطنين الجزائريين بامتلاك الشقق الجديدة بعد صدور المرسوم 73-82، وهو ما ساعد على عدم وجود حالة الفراغ القانوني، سوى في حالات محدودة ومحددة بسبب قيود التملك والتشريعات المحددة في تلك الفترة، ولأن مدة إنجاز المباني في تلك الفترة كانت تفوق ثلاث سنوات.[2]كما يمثل **الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 1976/10/23** المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة،* نقلة نوعية جديدة لتسيير وإدارة السكن الجماعي من خلال تحديد هيئات تسيير التعاونيات العقارية، المتمثلة في كل من الجمعية العامة، ومجلس التسيير، ورئيس التعاونية، أما **المرسوم التنفيذي رقم 76-146** الذي يحدد النظام النموذجي للملكية المشتركة، يفرض على المالكين تحرير نظام الملكية المشتركة لدى الموثق ووفق نص المادة 3 من هذا المرسوم اشترط إتمام عملية التوثيق بنشر نظام الملكية المشتركة والتعديلات الملحقة به في المحافظة العقارية.[3]

---

[1] – مراد بوهلال، مرجع سابق، ص 30.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على المادة 743 والمادة 744 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري.

[2] – عمار دروازي، مرجع سابق، ص ص22،23.

* يتكون هذا الأمر من 96 مادة، يصف بالتفصيل طريقة تنظيم وإدارة وتسيير التعاونيات العقارية.

[3] – الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، **المرسوم رقم 76-146** المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، **<u>المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للبنايات المشيدة والبنايات المقسمة إلى حصص</u>**. مرجع سابق، ص204.

أما المادة37 من هذا المرسوم الخاصة بالتكاليف الفردية فقد ذكرها صراحة وعددها، لأن هذه التكاليف الخاصة بصيانة الأجزاء الخاصة تؤدي بالضرورة إلى المحافظة على الأجزاء المشتركة، وبما أن هذا المرسوم يقوم بحساب وتوزيع الأعباء والتكاليف والمصاريف على أساس الانتفاع، فإنه سيؤدي ذلك إلى تفاقم مشاكل أكثر لأن معيار الانتفاع يمكن أن يحقق نوعا من العدالة إلا أنه يواجه معضلة عدم إمكانية تطبيقه عمليا (على أرض الواقع)، لتعذر تقدير مدى انتفاع (المالك) بالجزء المشترك، وتعذر تحديد المقابل من هذه النفقات.[1]

3-2 <u>المرحلة الثالثة (فترة الثمانينات):</u> جاء **القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07** للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة أو أحد الهيئات والمؤسسات التابعة لها إلى الأفراد المستغلين لها (المستأجر)، إلا أنه نجم عن هذه العملية بروز عدة ممارسات خطيرة في الواقع المحلي، وتداعيات على عملية تسيير الأملاك المشتركة، ولتدارك الوضع تم استصدار **القانون رقم 83-01 المؤرخ في 1983/01/01** من أجل مواكبة التحولات الاجتماعية المرتبطة باحتلال الأملاك المتنازل عنها في إطار **القانون 81-01**، ومست هذه التعديلات المواد المتعلقة بالنظام الداخلي للملكية المشتركة،* وحقوق وواجبات الملاك المشتركين والشاغلين للعقار، ثم جاء **المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 1983/11/12** من أجل التقنين والتنظيم الدقيق لقواعد الملكية المشتركة وتسيير المباني الجماعية، حيث جاء في المادة 61 من هذا المرسوم، للتأكيد على الحكم وفقا للقانون العام، لكل ما لم يتم ذكره في هذا النظام، كما نصت المادة 62 على تطبيق أحكام هذا النظام تلقائيا على الجمعيات العامة الموجودة سابقا، أي أنه يطبق بقوة القانون بأثر رجعي، إضافة إلى ما جاء في المادة 63 من هذا المرسوم بالتأطير الشامل لكيفية تسيير الأملاك المشتركة، وإلغاء سريان قوانين جميع الأنظمة السابقة، واستيعاب وتكرار توجيهات ومواد المرسوم رقم 76-146، بإعادة اعتماد بعض مواده بالكامل.*

عند تفحص هذا المرسوم الذي ألغى المرسوم رقم 76-146 فإنه لم يتطرق إلى عملية إشهار نظام الملكية المشتركة، أي أنها أصبحت غير إلزامية، إلا أن بعض التشريعات التي ظهرت بعد المرسوم ما زالت تقر بإلزامية وجود نظام الملكية المشتركة، فيجدر الإشارة إلى أنه من خلال قراءة هذا المرسوم التنفيذي يلاحظ

---

[1] - عمار دروازي، مرجع سابق، ص 56.

* لقد جاء هذا التعديل على الشكل التالي: تعديل كل من المواد (746، 748، 750، 754، 756، 763، 764، 767، 769 و772). إضافة مواد جديدة :(750مكرر، 750 مكرر 1، 750 مكرر 2، 756 مكرر، 756 مكرر 1، 756 مكرر 2، 756 مكرر 3، 763 مكرر، 764 مكرر، 764 مكرر 1، 764 مكرر 2). إلغاء المواد (751، 752، 753، 755، 757، 758، 759، 760، 761، 762، 765،766 ، 768، 770،771).

*لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على لمواد (من 7إلى 13) و(من 23 إلى 26) والمادة29 (الفقرات 4، 5، 8)، والمادة 31 (الفقرات 1 إلى 6 و11)، إضافة إلى المواد (48، 56، 71).

بأن المشرع التنفيذي تراجع عن تطبيق التشريع الفرنسي بخصوص الإجراء الإجباري في شهر نظام الملكية المشتركة.[1] كما تميزت هذه الفترة باحتوائها على جملة من المراسيم المهمة وتمثل مرجعية تاريخية لفهم كيفية تنظيم الملكية العقارية المشتركة في الجزائر.

2-3 <u>المرحلة الرابعة (فترة التسعينات)</u>: لقد عالج المشرع حالة الملكية المشتركة ضمن أحكام **المرسوم رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01**، المتعلق بالنشاط العقاري ضمن الفصل الرابع منه، حيث أورد المشرع إمكانية التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة، بمبادرة أحد ملاكها بناء على عريضة من رئيس محكمة موقع العقار، عند تقاعس الملاك وعدم هيكلة الجمعية العامة، ثم عدل وتمم بموجب **المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 1994/05/07** للذي جاء لتعديل المرسوم رقم 83-666 بإضافة فصل ثالث بعنوان "أحكام خاصة" إلى الباب الثالث (الإدارة وتسيير المباني الجماعية)، ويتضمن هذا التعديل أربعة مواد جديدة (45 مكرر، 45 مكرر 1، 45 مكرر 2، 45 مكرر 3)، وقد تم إدراج نظام إدارة استثنائي للملكية المشتركة، ضمن التعديلات، ثم جاء **المرسوم 97-154 المؤرخ في 1997/05/10**، الخاص بإدارة الأملاك العقارية على العموم، ويطبق على الملكية المشتركة أيضا.

2-4 <u>المرحلة الخامسة (فترة الألفينات)</u>: حرص **القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17** المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على تنظيم إنجاز السكنات الجماعية في الجزائر بمختلف صيغها وخضوعها لقواعد الملكية المشتركة عند شغلها من طرف المقتنيين، وعلى تنظيم الحالة القانونية للملاك المقتنيين لهذه الوحدات السكنية، مما ينجم عن هذا النمط السكني ضرورة تعايش الملاك مع بعضهم البعض تحت نظام قانوني يسمى بالملكية العقارية المشتركة، ومن بين البنود التي يتضمنها هذا النظام إدارة المرقي العقاري للأملاك العقارية لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية، وتحويل الإدارة إلى الجمعية والمتصرف، ولتحديد هذا النموذج من الملكية المشتركة تم إصدار **المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04**، الذي ألزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة للبنايات الجماعية، وتوضيح كل البيانات الخاصة به، وتحديد قواعد تسيير وإدارة البنايات الجماعية، والأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنيين، وتوضيح وتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الانتفاع بها وتوزيع الأعباء التي تقع على عاتق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة.*

1 – عمار دروازي، مرجع سابق، ص 70.

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 17.

من خلال قراءة وتقييم وتتبع مسار تطور النصوص التشريعية الخاصة بنظام الملكية المشتركة، نكتشف أنه مر بعدة مراحل، فقد كان نظام إلزامي تبعا للمادة 99 من المرسوم 76-146، ثم أصبح اختياريا حسب المرسوم 83-666، ولكن بصدور المرسوم 14-99 بموجب المادة 6 عاود الانتقال إلى النظام الإلزامي، وتوصلنا أن المشرع الجزائري رغم إصداره وسنه لترسانة من القوانين والنصوص التشريعية الخاصة بنظام الملكية المشتركة، كمحاولة لمواكبة التحولات الاجتماعية في مجال السكن الجماعي، إلا أنه لم يراعي خصوصية المجتمع الجزائري، عند سنه للأحكام المنظمة للملكية المشتركة، بل اعتمد على محاكاة ما جاء في النصوص التشريعية الفرنسية، مما أدى إلى عدم فاعليتها على أرض الواقع، فهناك فجوة كبيرة بين النصوص القانونية والحياة اليومية، كما أن عدم سن قواعد ونصوص رادعة في حالة عدم التزام الملاك الشركاء بتطبيق نظام الملكية المشتركة، وضع السكن الجماعي والأملاك المشتركة في وضع هش يعاني من التردي والتدهور، إلا أنه لو تم تعديله ليتناسب مع ثقافة المجتمع الجزائري، وتوعيته وغرس ثقافة العيش المشترك، وفرض تطبيق ما جاء في النموذج المحدد لنظام الملكية المشتركة من طرف الملاك الشركاء لحلت معظم المشكلات التي قد تواجه الملكية المشتركة، ولما حدثت نزاعات تستدعي القضاء، فهذه الوثيقة (نموذج نظام الملكية المشتركة)، تمثل مرجعا قانونيا قويا رغم بعض الثغرات التي قد نصادفها.

3- <u>قراءة في العائد الناجم عن تسيير الملكية المشتركة في الجزائر</u>: نجم عن الاستثمار الضخم الذي قامت به الجزائر في مجال الإنجاز السكني، ارتفاع كبير في الحجم الكلي للحضيرة السكنية، مما تطلب استثمار آخر لصيانة هذه الحضيرة العقارية والحفاظ عليها، الأمر الذي دفعها إلى سن قوانين تنص على توكيل مهام تسيير الأملاك المشتركة للملاك الشركاء (الساكنة)، وإشراكهم في عملية صيانة المباني التي ينتسبون إليها*، إلا أن الإخفاق كان مصير هذا المسعى الذي سعت الجزائر إلى تنظيمه، ولم تستطع تحقيق النجاح في هذه الخطوة التي تبنتها،[1] وأصبحت الأحياء السكنية الجماعية ضمن الحضيرة العقارية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، بمختلف صيغها تتميز بتركيبة عمرانية غير نمطية نتيجة تراكم سياسات مختلفة في مجال السكن، مما جعل الأملاك المشتركة تعاني من مشاكل متعددة، من إهمال وغياب الصيانة، لغياب المسؤول المباشر عن تسييرها، مما انعكس سلبا على المجتمع والمدينة، كما أصبح تسيير الأملاك المشتركة عبئ على مختلف الجهات المسؤولة،[2] فالصراع الناجم بين ساكنة الأحياء الجماعية، والهيئات المكلفة بتسييرها، انعكس سلبا على

* للمزيد من الاطلاع يمكن العودة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994، ص17.

[1] – شوقي قاسمي، صباح سليماني، **<u>السكن في الجزائر: أزمة تأبى الانقضاء</u>**، (مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 19، العدد 02، 2019)، ص 223.

[2] -Dahdouh Djamel, op.cit. p08.

نوعية الإطار المبني والفضاء المعيشي لتلك البيئات السكنية، رغم حداثة تشييدها،[1] فمن خلال نتائج العديد من الدراسات التي تمت في هذا المجال، أبرزها القراءة التي قدمها الأستاذ **(جمال دحدوح)** وقراءة الأستاذ **(شوقي قاسمي)** نستكشف أن التجربة الجزائرية فشلت في مجال تسيير الأملاك المشتركة، رغم محاولاتها المتعددة لإنجاح العملية من خلال تعديل وتغيير القوانين والهيئات الخاصة بتسيير الأملاك المشتركة.

الجدول رقم (16): نموذج لمراحل تطور استراتيجيات تسيير الأملاك المشتركة

المراحل		المراجع القانونية	أجهزة الإدارة	الإجراءات المتخذة
مواصلة استخدام التشريعات الفرنسية	غداة الاستقلال	موروثة عن الاستعمار	-عدة مسيرين	مواصلة التشريعات والقوانين الفرنسية.
	التسيير من طرف الدولة	الأمر 020/62	-الولاة	توكيل الولاة بإدارة الأملاك الشاغرة.
		الأمر 102/66	-الدولة	نقل ملكية العقارات الشاغرة إلى الدولة من خلال وزارة الداخلية.
		الأمر 11/70		إعادة إدماج بعض العقارات (العمارات) إلى أملاك الدولة.
القطيعة مع التشريعات الفرنسية	تعدد المسيرين	الأمر رقم 58/75 الأمر رقم 92/76 م.ت.ن رقم 146/76	الدولة-التعاونيات العقارية-دواوين الترقية العقارية	إنشاء وتنظيم عمل التعاونيات العقارية ودواوين الترقية والتسيير العقاري.
	توحيد المسير	ق رقم 81-01 ق رقم 83-01 م.ت.ن رقم 666/83	-دواوين الترقية والتسيير العقاري	نتيجة تحويل الدولة لأملاكها وعقاراتها إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري أصبحت المسير الوحيد للعقارات.
		م.ت.ش رقم 03/93 م.ت.ن رقم 59/94 م.ت.ن رقم 154/97		
	تحويل التسيير للملاك الشركاء	ق رقم 04/11 م.ت.ن رقم 99/14	-الجمعية العامة -المتصرف	تحويل دواوين الترقية والتسيير العقاري عملية التسيير للملاك الشركاء.

[1] – شوقي قاسمي، **نظام تسيير الأملاك السكنية المشتركة في الجزائر: مدخل مفاهيمي**، مرجع سابق، ص 57.

سادسا: <u>نماذج لتجارب دولية في تسيير الأملاك المشتركة:</u> من أجل فهم أفضل للتجربة الجزائرية ومعرفة الفوارق بينها وبين تجارب المجتمعات الأخرى، سنحاول تسليط الضوء على نظام تسيير الملكية المشتركة في مجموعة من الدول، وتبيان جانب السياق الاجتماعي والسياسي والقانوني الحاضن لها، وذلك من خلال استعراض عينة من التجارب الدولية في هذا المجال، نبتدئها بالتجربة الأوروبية ممثلة في كل من فرنسا وانجلترا، اسبانيا وألمانيا، ثم من بعدها تجربة أمريكا الشمالية من خلال حالتي الولايات المتحدة الأمريكية وكندا، تتلوها التجربة الأسيوية ممثلة في تجربتي ماليزيا وهونغ كونغ، مختتمين هذا العنصر بمقارنة وتحليل لهذه التجارب، واستكشاف أوجه التشابه والاختلاف بينها.

1- <u>التجربة الأوربية في تسيير الملكية المشتركة</u>: تسببت الاختلافات العديدة حول مفهوم الملكية، وتأثير الظروف الاجتماعية ونقص الإسكان بعد الحربين العالميتين، في دفع التشريعات الأوروبية إلى التركيز على مفهوم الملكية المشتركة. حيث قامت بعض الدول بتضمين هذا النوع من الملكية في قوانينها المدنية من خلال إصدار مراسيم قانونية، وعلى الرغم من تنوع الأنظمة القانونية في هذه الدول، فإن العديد منها يتفق على تبني النظام المشترك كأساس لتنظيم الملكيات المشتركة، مع وجود بعض التشريعات المحلية الخاصة بكل دولة.

1-1 <u>التجربة الفرنسية</u>: تنتشر الملكية المشتركة على نحو واسع في فرنسا، حيث تخضع حوالي 8.4 مليون وحدة سكنية لنظام الملكية المشتركة، وتتوزع هذه الملكيات أساسا في المناطق الحضرية وضواحيها. ويخضع تنظيمها لأحكام القانون رقم 65-557 المؤرخ 10 يوليو 1965 ولوائحه التنفيذية التي تمت الموافقة عليها في 17 مارس 1967 والذي يحدد وضع العقارات المشتركة، وكيفية الحفاظ على حقوق كل مالك مشترك في الملكية، كما ينظم إدارة المبنى المشترك بشكل شامل.

يعرف هذا النظام في القانون الفرنسي بـ" النظام الثنائي" وهو يقوم على تقسيم المباني إلى أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة، حيث يحدد القانون الفرنسي،*معايير تقسيم الملكيات، هذا القانون شهد خلال نصف قرن إدخال أكثر من أربعين (40) تعديلا عليه، بغرض تكييفه مع حيثيات التطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، ما أنجر عنه تضاعف عدد مواده من 48 إلى 107، مما أدى إلى تعقيد النصوص الخاصة بالملكيات المشتركة،[1] ويعتمد تحديد مستحقات الصيانة على عدة اعتبارات،* نتج عن ذلك تباين في النزاعات بسبب صعوبة صيانة

---

* لمزيد من المعلومات عليك بالاطلاع على *المادة 01 من القانون رقم 65-557 المؤرخ 10 يوليو 1965.*

[1] -عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **<u>تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية</u>**، مرجع سابق، ص ص53-54.

* *تتمثل هذه الاعتبارات في حجم النشاط، وسمات المبنى، وإدارة الملكية المشتركة، والسمات الفردية للمشتركين في الملكية.*

وتسيير الممتلكات على الأمد المتوسط والطويل، وللحد من هذه العراقيل، تم اعتماد تنظيم هيكلي لإدارة الملكيات المشتركة، يتألف من الثلاث (03) هيئات الآتية.

- **الجمعية العامة**: يعتبر أعلى سلطة، ولها الحكم في ملكية المشتركين، وتتمتع بشخصية قانونية،[1] حيث لا يتسنى للأفراد فعل ما يشاؤون. تجتمع هذه الجمعية على الأقل مرة واحدة في السنة، حيث ينص القانون على أن بعض القرارات لا يمكن اتخاذها إلا بواسطة عدد معين من المالكين المشتركين.*[2] فإنشاؤها وحضور الاجتماعات ليس إلزاميا ولكن تطبيق القرارات إلزاميا[3].
- **المتصرف (المدير العقاري)**: هو الوكيل الذي تختاره الجمعية العامة لاتحاد المالكين، يقوم بتنفيذ قرارات الجمعية ويكون أحد شركاء الملكية المشتركة، يكون عادة خبيرا تم اختياره من خارج المجموعة. *يدير المبنى ويقوم بالحفاظ عليه وصيانته، وفي حالات الطوارئ، يتخذ الإجراءات الضرورية لإنقاذ المبنى، ويعد المتحدث الرئيسي باسم جميع مالكي الملكية المشتركة.
- **مجلس الإدارة**: يتألف من الملاك المشتركين، ويتولى زمامه رئيس منتخب، يقوم هذا المجلس بتوجيه المتصرف (الوكيل) وتنظيم الأمور الروتينية للملكية المشتركة بين اجتماعات الجمعية العامة. كما يمكن زيادة صلاحيات المجلس وفقا لقوانين المالكين*.[4]

2-1 التجربة الإنجليزية: يشكل نظام الملكية المشتركة في انجلترا نموذج مغاير في تفاصيله عن النماذج الأوربية السابقة، فبعدما كان ساكنة الشقق في الماضي لا يملكون الحق في الملكية الكاملة لسكنهم، بل كانوا يكتفون بعقود استئجار طويلة المدى، شهد هذا النظام اليوم إعادة النظر في تفاصيله، بعدما باتت الملكية المشتركة تخضع لأحكام" قانون الشركات.*

---

[1] -Unis Collection, **Tout Savoir Sur Le fonctionnement de la copropriété**, -(Union des Syndicats de l'Immobilier, 15 octobre 2015)، p 07.

* يمكن في حالة عدم قدرة مالك مشترك على حضور الاجتماع بسبب حالة طارئة، توكيل فرد مكلف بتمثيله، وعدم الحضور في الجمعية العامة من دون تمثيل يمكن أن يؤدي إلى مشاكل متعددة، منها تعثر أو تأجيل اتخاذ القرارات وارتفاع في المستحقات المالية.

[2] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، ***تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية***، مرجع سابق، ص 54.

[3] - Vassiliades, M. **Les travaux en Copropriétésau regard de la Loi et de la Jurisprudence**. (2008, Janvier 30).

* يعتمد تعيينه على موافقة الجمعية العامة، ويقدم تقارير حول تسييره لجميع مالكي الملكية المشتركة. وهو المسؤول عن إصدار الأوامر ومراقبة الأعمال في المبنى، ويعتبر الوحيد الذي له الصلاحية للتحرك نيابة عن مالكي الملكية المشتركة.

* يشمل القدرة على انجاز أعمال بناء دون الحاجة لاستشارة الجمعية العامة. ومن الناحية الاجتماعية، تبرز الأبحاث أهمية تفاعل جميع المعنيين في هذا السياق.

[4] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص 54.

* يتم تنظيم هذه الملكيات على شكل شركة ذات مسؤولية محدودة تحوز الأملاك المشتركة، وهذه الشركات ذات طبيعة غير ربحية وتخضع لقوانين الشركات.

وأظهرت إحصائيات الإسكان في إنجلترا لسنة 2008، وجود 34 ألف منزل يحتوي على شقة في نظام الملكية المشتركة، خلال الفترة ما بين (2002 إلى 2007)، تم تنفيذ 15 نظاما للملكية المشتركة يحتوي على 161 وحدة سكنية[1]،هذه التحولات أظهرت لنا أن عديد المستأجرين في إنجلترا بات يحق لهم امتلاك ممتلكاتهم، ولكن تتفاوت حقوق الاستئجار للفترات الطويلة عن تلك التي تنطبق على الفترات القصيرة؛ حيث يمكن أن يستمر عقد الإيجار لفترة تتراوح بين 25 و200 سنة، مع دفع أجرة ثابتة تقل تدريجيا مع مرور الوقت،* فقانون الملكية المشتركة الإنجليزي يعتمد على قانون الجمعيات أو الشركات، وعلى وجود مجلس إدارة، حيث يكون للمدير العقاري ومجلس الإدارة سلطات أكبر تحت إشراف الجمعية العامة.[2]

1-3 التجربة الألمانية: شهدت ألمانيا إلغاء نظام الملكية المشتركة في سنة 1900، هذا الإلغاء دام إلى غاية نهاية الحرب العالمية الثانية، وبعد الخراب الكبير الذي شهدته البلاد جراء ذلك، وما إنجر عنه من نقص عروض الإسكان، أعاد المشرع الألماني تقييم نوعية امتلاك الشقق، كأداة لتعزيز امتلاك المنازل لعدد أكبر من السكان، انطلاقا من أن امتلاك المنازل يسهم في الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي والسياسي، حيث انتشرت الملكية المشتركة، لتشهد سنة 1951، إصدار ألمانيا الغربية لقانون خاص بملكية الشقق، استردت به الملكية المشتركة. هذا القانون لم يكن محط إجماع، حيث كانت هناك معارضة شديدة لمفهوم ملكية الشقة من قبل رجال القانون والشرطة والجهات الضريبية، مما استوجب إجراء تعديل جذري للقانون الألماني الجديد "WEG"اعتبارا من يوليو 2007[3]. ويعترف النظام الألماني الجديد بنظامين للإسكان، وهما" ملكية الشقق " وحق" الإقامة الدائمة"، كما يقر بإمكانية تعديل أو تدمير أو إضافة أجزاء من المبنى بدون انتهاك حقوق مالكي الوحدات الأخرى، أو تغيير الهيكل الخارجي للمبنى. كما تطال تفاصيل هذا القانون أيضا نظام التعاونيات السكنية التي تنتشر في ألمانيا[4]*، حيث تشير المعايير القانونية إلى أن الشقق يجب أن تكون منفصلة عن بعضها البعض، وعن الملكية المشتركة بعناصر محددة. وأن المكونات الهيكلية للشقق لا يمكن أن تكون جزءا

1 – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص 56.

* الأمر الذي يتيح للمستأجرين الذين يمتلكون عقود إيجار طويلة الأمد أن يعتبروا أنفسهم ملاكا، حيث يشاركون في ملكية شركة تابعة تسمح لهم بالمشاركة المجتمعية في العقد الطويل للإيجار

2 - Jane Ball, «**Lois et règlement**» Colloque **La copropriété en Europe**) organisé par l'Association des Responsables de Copropriétés 21 /09/ 2007), pp 11-12.

3 – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنة المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص 54.

* كانت التعاونيات السكنية تمتلك خمسة بالمئة من مخزون الإسكان. جنبًا إلى جنب مع شركات الإسكان البلدية.

4 -Marietta Haffner & Daniel Brunner, **German coopératives : property right hybrids with strong tenant Security**, Delft University of Technology, 2014, p 02.

منها، حيث يعتبر التشريع الألماني أن الشقة يجب أن تكون أكثر من غرفة واحدة، ويمكن أن تتضمن بعض الأجزاء المجاورة للمبنى كجزء من الشقة.[1] وعلى غرار بقية نظم الملكية المشتركة في العالم، يقر القانون الألماني بدور المتصرف في الملكية المشتركة والذي تتحدد فترة تعيينه بخمس (05) سنوات كأقصى حد، مع إمكانية إنهاء العقد قبل ذلك بدفع الرسوم حتى نهاية المدة، كما يمكن للمجموعة العقارية إجبار مالك عقار على بيع شقته إذا لم يقم بالتزاماته لمدة تزيد عن سنة، في حين تتطلب أعمال التحديث في الأجزاء المشتركة موافقة 4/3 من الملاك، بينما تتطلب التعديلات على البناء الإجماع، أما من المنظور الإداري عدم وجوب وجود مجلس أصحاب الملكية، ولا يتطلب توفر شرط الكفاءة المهنية في المتصرف، كما يسمح هذا القانون، بتطبيق عقوبات على الملاك غير الملتزمين، وزيادة التزامات المدير واتخاذ تدابير وقائية لحماية المبنى*.[2]

2 – <u>التجربة الأمريكية في تسيير الأملاك المشتركة</u> :في ظل التطورات الاقتصادية والاجتماعية المستمرة في أمريكا الشمالية، صار تسيير الأملاك المشتركة في دول هذا الفضاء القاري المكون من الولايات المتحدة الأمريكية وكندا، تحديا يتطلب التصرف بشكل استراتيجي، وتحديد أفضل الإجراءات في تسيير الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية .كما سنقف عليه أكثر في التفصيل اللاحق.

2-1 <u>التجربة الكندية (كيبك)</u>: يقر القانون المدني الكيبكي بنوعين من الحقوق العقارية المميزة وهما" التقسيم المشترك "و"الملكية السطحية"؛ حيث يؤكد القانون المدني بشكل صريح على وجود" الملكية السطحية"، التي يمكن أن تنشأ عن طريق التقسيم بالأقساط، وعلى الرغم من وجود قواعد تؤكد وجودها، إلا أن الملكية السطحية نادرا ما تطبق بشكل مستقل على المجمعات العقارية،* فالملكية" قابلة للانقسام والتقسيمات "وفقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 947 من القانون المدني الكيبكي، وهذا يميزه عن القانون المدني الكندي القديم.[3] يفصل قانون الشيوع المدني الكيبكي بين الملكية المقسمة والملكية المشتركة غير المقسمة، ففي الملكية المقسمة، المعروفة بـ "الشقق المشتركة"، يسمح بتقسيم المبنى إلى أجزاء مستقلة، تشمل أجزاء خاصة (الشقق السكنية) وأجزاء مشتركة للمبنى، كما ينظم إعلان الملكية المشتركة العلاقات بين المشتركين، ولكنهم لهم الحرية في

---

[1] - C. G. van der Merwe, A **<u>Comparative study of the distriution of ownership rights in property in an apartment or condominum scheme in common, Civil law and mixed law systems</u>**, (GA. J. INT'L & COMP. L. [Vol. 3 1: 101, 2002). pp 112-.115

* يجب على كل مالك مشترك الحفاظ على أجزاء المبنى واستخدامها بطريقة قانونية، أما في حالة خرق خطير لالتزاماته، يمكن للمالكين المشتركين طلب بيع شقته.

[2] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **<u>تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية</u>**، مرجع *سابق، ص 55.*

* *المجمعات العقارية المعقدة تخضع عادة لـ" ملكيات مشتركة مرحلية"، وتشمل إنشاء ملكية مشتركة أفقية في المرحلة* الأولى على العقارات الشاغرة. يمكن للمروج في المرحلة الثانية أن يخضع كل من المباني التي يبنيها لقواعد ملكية مشتركة بالتقسيم.

[3] -François Brochu, op.cit.، pp10- 12.

التصرف في ممتلكاتهم كما يرون مناسبا، بما في ذلك تأجيرها أو بيعها، ويمكن تطبيق الملكية المشتركة على العقارات غير المبنية، مما يسهم في تطوير مشاريع معقدة دون الحاجة للمطور.[1] وتعتبر الملكية المشتركة سارية المفعول عند نشر إعلان الملكية، حتى قبل إكمال البناء، وفي سياق الملكية المشتركة الأفقية، يمكن نشر إعلان الملكية حتى في حالة عدم وجود بناء. أما بالنسبة للملكية المشتركة العمودية، فيتوقف نشر إعلان الملكية على إكمال البناء الرئيسي للمبنى، وتوزع السلطات بين الجمعية العامة للملاك وممثلها ووكيلها القانوني المدير، بموجب اختيار اللجان القانونية في تلك الفترة.[2] وتقوم بنية نظام الملكية المشتركة في كندا على مكونين أساسين، وهما:

- **المسير (الوكيل الإداري):** هو هيئة إلزامية يمتلك بموجب الأحكام القانونية على غرار المادة 18 من القانون، سلطات تنفيذية وسلطات خاصة، يمكن أن يكون محترفا أو غير محترف، وشخصا طبيعيا أو معنويا، مهمته تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، ويتم تحديد دوره بناء على الحاجة وفقا للاتفاق العقدي، فمهنة مدير العقارات تتطور نظرا لارتفاع مستوى الملكية المشتركة في كيبك ومن واجب المدير دعوة الجمعية العامة، وإعداد سجلات الاجتماعات، وإعداد الميزانية وتوقيع العقود مع الشركات، وضمان تنفيذ عملية تحصيل الرسوم، وتنفيذ قرارات الجمعية العامة.
- **مجلس اتحاد الملاك** :هو واجهة تواصل بين الملاك والمدير، حيث يتم اختيار أعضائه من بين الملاك أو ممثليهم في الجمعية العامة. يقوم المجلس بمساعدة المدير وتقديم استشارات، ويكون لاستشارته دور إلزامي في تحديد جدول أعمال الجمعية العامة .بالإضافة إلى ذلك، يشمل دور المجلس تنفيذ أعمال طارئة، والمشاركة في التنافس على الصفقات وتوقيع العقود نيابة عن اتحاد الملاك.

2-2 تجربة الولايات المتحدة الأمريكية: بعد الحرب العالمية الأولى وخلال فترة الكساد الاقتصادي الكبير، أفلست العديد من المشاريع الإسكانية الأولية، فجرى إنشاء التعاونيات الشعبية كاستجابة لنقص الإسكان، وأصبحت بذلك أنماط المجتمعات ذات الملكية المشتركة منتشرة في المناطق الحضرية الكبيرة خاصة في فترة الخمسينات والستينات، بالأخص في بعض مناطق ولاية فلوريدا، في سنة 1966، زاد انتشار " الشقق المشتركة " وتجاوز نمو"التعاونيات"في كل المناطق باستثناء نيويورك،في المباني التعاونية للإسكان، يمتلك التعاونيون مبنى بأكمله، ويمتلك المشتري أسهما وفقا لحجم شقته ويكون شريكا في الشركة مع الجيران، عوض امتلاك الممتلكات مباشرة، حيث يتمثل"عقد الملكية"أو الإيجار الامتلاكي في شكل آخر للملكية المشتركة، فكل مشترك

[1] -Yannik Paquet, op.cit., pp 09- 10.
2 - François Brochu, op.cit., p 13.

يمتلك جزءا نسبيا في الأجزاء المشتركة، ويتيح هذا النموذج للأفراد الاستفادة من فوائد الإيجار لمدى حياتهم ويعتبر نهجا تعاونيا في ملكية العقار.[1]

كما عرف قانون الملكية المشتركة في الولايات المتحدة تطورا سريعا بعد مرور قانونين حيث تم سن قانون الإسكان الوطني سنة 1961، الذي أقر بمفهوم الملكية المشتركة، باعتماد تشريعات تمكن من إنشاء الشقق المشتركة، وبحلول سنة 1969، اعتمدت جميع الولايات قوانين للشقق المشتركة؛ حيث توفر القاعدة القانونية لتطوير الشقق المشتركة وتعترف بالملكية المقسمة، في قانون الشقق المشتركة الموحد(UCA) ، الذي وافق عليه المؤتمر الوطني لمفوضي الولايات المتحدة للقوانين الموحدة في عام 1977.*[2]

3- <u>التجربة الآسيوية في تسيير الملكية المشتركة</u>: شهدت دول آسيا نموا ديمغرافيا سريعا وتحولا نحو التحضر، مما دفع تلك الدول إلى اتخاذ إجراءات لمواجهة زيادة الكثافة السكانية وحل مشكلة أزمة السكن، فكانت إحدى الإستراتيجيات التي اتبعت هي تبني نمط البناء العمودي، بهدف تقليل الضغط الناتج عن النمو السكاني السريع، ونتيجة لتطبيق هذا النمط العمودي، نشأت تحديات إدارة الأملاك المشتركة في المجتمعات السكنية، حيث تبنت عديد الدول آليات وأساليب لإدارة وتسيير الأملاك المشتركة، بهدف تحقيق توازن ما بين تلبية احتياجات السكان، وتحسين جودة الحياة في المجتمعات السكنية.

3-1<u>التجربة الماليزية</u> :تعد العقارات المشتركة شائعة في ماليزيا، حيث يعيش أكثر من 06 ملايين شخص فيها، وهو ما يعادل 20% من السكان. فقد تم إقرار قانون حقوق الملكية في الأجزاء المشتركة لأول مرة بموجب قانون العقار الوطني لسنة 1965، ليتم تعديله عدة مرات بعد ذلك في إطار تحسين أحكامه، وصدر قانون 2007 لتعديل قانون الملكية المشتركة ليشمل أي أرض مخصصة تشمل على بناء لا يتجاوز الأربع (04) طوابق، أما في سنة 2013، فقد تم استبدال القانون رقم 663 بقانون إدارة العقارات المشتركة لتحسين التشريعات وتم تعديل قانون الملكية المشتركة. في هذا السياق شهدت العقارات المشتركة تغييرات كبيرة في ملامح التشريعات، بما في ذلك تسليم الاستحواذ الفارغ، وتصدير عناوين الطوابق، وتأسيس محكمة إدارة العقارات المشتركة[3] .أما قانون عناوين الطوابق لعام 1985 في ماليزيا الغربية والمعروف اصطلاحا بقانون

---

[1]-عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **<u>تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية،</u>** مرجع سابق، ص ص 59-60.

* يوضح الحقوق والواجبات وينظم الإجراءات ويحدد المسؤوليات في حالة الأضرار أو التدمير أو الاحتجاز.

[2] - Donna S. Bennett, **<u>Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources</u>**, (Law Library Journal Vol. 103 :2 [2011-16])، pp263- 264.

[3] -Tan Wee Vern, & others, **<u>Analysis Towards the Current Management of Limited Common Property in Malaysia</u>**, (International Journal of Engineering and Advanced Technology (IJEAT) ISSN: 2249 – 8958, Volume-8 Issue-5C, May 2019). pp 798-801.

رقم 318، فهو يلزم وضع الشركة الإدارية (MC)* لجميع المخططات المشتركة. يتكون أعضاء اللجنة الإدارية من مالكي وحدات العقار، وللشركة الإدارية دورا هاما في مجال حوكمة المخططات المشتركة في ماليزيا؛ حيث تعتبر إحدى المؤسسات الرئيسية المخولة بالصلاحيات والمهام وفقا لقوانين عناوين الطوابق لعام 1985 وقانون إدارة العقارات المشتركة لعام 2013.[1]

3-2 <u>التجربة الصينية</u> :شهدت الصين خلال العقود الأخيرة تحولا حضريا هائلا، والذي كان من مظاهره انشاء معظم المباني على شكل أجزاء متعددة، تضم شققا وسلالم ومصاعد، وتتضمن مرافق مشتركة مثل: الحدائق ومواقف للسيارات وممرات الوصول.. إلخ .حيث أقر قانون الملكية الجديد الذي تم استصداره في سنة 2007، بوجود ملكية مركبة جديدة يطلق عليها اسم" الملكية المستقلة على مبنى مقسم*" تفاصيل التجربة الصينية يمكن تبينها بشكل أكثر وضوحا في حالة إقليم هونغ كونغ، والذي شهد في تسعينيات القرن الماضي تزايد مفرط لعمليات التمليك المشترك، وذلك بسبب التخصيص السابق لوحدات الإسكان العامة، مما أدى إلى تمكين حق الملكية بدون إطار قانوني ومؤسسي مناسب، الأمر الذي نتج عنه مشاكل عديدة فيما بعد، ولحل هذه القضايا، جرى تمكين الملكية الخاصة بواسطة المادة (71) من قانون المبادئ العامة للقانون المدني الصيني المؤرخ في 1986/04/12 وفي 23 مارس2007*.[2]

ونظرا لأن أغلب سكان هونغ كونغ يقطنون في أحياء سكنية جماعية، فإن عمليات إدارة وتسيير المباني السكنية وصيانتها أصبحت أمورا ذات أهمية، لا سيما بعد تنامي سلسلة الحوادث المتعلقة بالمباني، حيث أظهرت نتائج عدة دراسات حديثة في هذا الإقليم، أن مشكلة إهمال المباني لمدة طويلة الأمد تؤدي إلى نتائج وخيمة. لذا قامت الحكومة المحلية في هونغ كونغ بإنشاء استشارتين عامتين، حول كيفية ضمان خدمة المباني بشكل مناسب في الإقليم، وتعزيز ثقافة العناية بها، بهدف الحفاظ على بيئة حضرية صحية وآمنة، ففي الأحياء

*هذه الشركة الإدارية تعمل كمالك للملكية المشتركة، حيث يكون المالكون أيضا مستأجرين مشتركين، فالمالك لا يمكنه فصل مصلحته في وحدته العقارية عن مصلحة الملكية المشتركة، وليس لديه الحق في بيع حصته في الملكية المشتركة بشكل منفصل، على أن تتحمل الشركة الإدارية مسؤولية الحفاظ على المرافق في المخطط المشترك، والحفاظ على الممتلكات المشتركة بحالة جيدة وصالحة للخدمة.

[1]-عبلة زعروري، شوقي قاسمي، تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية، مرجع سابق، ص ص 58-59.

* وتتضمن هذه الملكية أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة، ويعتبر مالك المبنى المشترك مالكا كاملا للجزء المقسوم من قطعته، حيث لا تواجه ملكية المباني السكنية صعوبة فيما يتعلق بمكونات القطعة.

* بعد صدور القانون الخاص بالملكية، والذي تضمن في الفصل السادس (06) منه تحديدا الأحكام الخاصة بالملكية المشتركة، بات هناك فصل واضح بين هذه الأخيرة كمفهوم عام، وبين الملكية المشتركة للمباني السكنية، كما حدد شروط تقسيم قطع الأراضي التي تظل ملكيتها تؤول إلى الدولة.

[2] - Yannik Paquet, op.cit., pp 11- 12.

السكنية ذات الطوابق المتعددة، تكون ملكية الأجزاء المشتركة ملكا جماعيا لأصحاب الشقق الفردية، على أن يكون جميع المالكين مسؤولين مشتركين عن إدارتها وصيانتها، كما يلعب الحفاظ على سجلات الحوادث واستقبال ملاحظات السكان بشأن حالة المبنى دورا هاما في بلورة إدارة وصيانة وتجديد المباني.[1] ولأن ضمان التنسيق الفعال بين أصحاب الشقق الفردية في إدارة أجزاء المباني المشتركة مسألة حتمية، كان يجب أن يكون هناك تنظيم خاص لإدارة تلك المباني. لذا اقترحت دائرة الشؤون المحلية في سنة 2001، على أصحاب الشقق المشاركة في تشكيل جمعيات مالكي العقارات القانونية؛ حيث أظهرت التجربة أن المباني التي شهدت وجود جمعيات مالكي العقارات القانونية عانت من مشاكل أقل، وتمتعت بظروف أفضل، دون أن يجعل ذلك منهم المديرين الشرعيين لإدارة الأجزاء المشتركة في العقارات السكنية الجماعية. لا سيما أن التنظيم الساري، يجيز لهم إمكانية اللجوء إلى تعيين وكلاء خارجيين لإدارة مبانيهم السكنية نيابة عنهم، مما يسهم في تسهيل العمليات الإدارية وضمان فعالية الإدارة الشاملة للممتلكات، حيث يساعد الإطار القانوني المعمول به في هذا الإطار، على تمديد حدود صلاحيات هؤلاء الوكلاء من الأعمال البسيطة المتعلقة بتوفير خدمات الأمان والتنظيف، إلى الجانب الإداري الخاص بدعم أصحاب الشقق في عقد اجتماعاتهم وتنسيق أنشطتهم، وصولا إلى مسؤولية الحفاظ على حالة المباني وصيانتها من خلال تدابير وقائية.[2]

ولأن فعالية نظام إدارة المباني يعتمد بشكل خاص على تأمين الموارد المالية الكافية للتعامل مع حالات الطوارئ التي قد تحدث، بالإضافة إلى ضمان تأمين الصيانة المستقبلية للمباني*،[3]وهذا النظام المتبع في إدارة وتسيير الأملاك العقارية الجماعية، كان موضوع اهتمام العديد من الدراسات، التي حاولت تحديد الفعالية الإدارية للممارسات المتبعة في إدارة المباني وتأثيرها على قيمة العقارات في هونغ كونغ، أين تم فحص 189 مبنى سكنيا؛ حيث أظهرت النتائج أهمية إدارة الممتلكات وتأثيرها على حالة المباني وراحة السكان، وأن مباني الأحياء الجماعية التي تتمتع بممارسات جيدة مثل الاحتفاظ بالوثائق والتصاميم المعمارية وسجلات الحوادث، والتأمين الشامل، وتنفيذ خطط الطوارئ بانتظام، قد زادت قيمتها بشكل واضح، في حين أظهرت نتائج دراسة أخرى، أن وجود وكيل إدارة ممتلكات خارجي أو جمعية مالكي العقارات يشكل مؤشرا هاما لقيمة العقار، في

---

[1] - Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho، op.cit pp 157-158.

[2] –*عبلة* زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص ص 58–59.

* أوصت دائرة الشؤون المحلية بشراء تأمين المسؤولية المدنية، وتأمين الممتلكات من كل المخاطر للأجزاء المشتركة في المباني؛ حيث تحفز تلك التأمينات أصحاب المنازل على الاهتمام الذاتي بصيانة ممتلكاتهم.

[3] - Régénérer les copropriétés Connaître et comprendre les copropriétés **les mobiliser pour la ville durable, Programme de recherche en sciences sociales.** (Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropriétés . 2021, Juin). p 9.

الوقت الذي أظهرت فيه نتائج دراسة ثالثة أن العقارات السكنية الجماعية التي يديرها وكلاء إدارة الممتلكات الخارجيين تتمتع بقيمة مضافة[1].

4- مقارنة وتقييم نماذج ادارة الملكيات المشتركة :أصبحت الملكية المشتركة شائعة في العديد من بلدان العالم، وتختلف إدارة الملكية المشتركة من بلد لآخر؛ حيث تختلف القوانين والأنظمة المتبعة بين الدول، ويظهر المخطط التالي تحليل ومقارنة نظام تسيير الأملاك المشتركة بين الدول المعروضة:

[1] – عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص 58.

الجدول رقم (17): تسيير الملكية المشتركة في عينة من الدول

الأجهزة الإدارية	المهام	الشروط	الدول
الجمعية العامة	إنشاءها	إلزامية	فرنسا
		استشاري وغير إلزامي	كندا – ألمانيا
	شخصيتها	الشخصية القانونية	فرنسا–الصين– كيبك – ألمانيا
المتصرف	تعيين المتصرف	محترف ولديه مؤهلات	إسبانيا
		ليس شرط توفر مؤهلات	كندا – ألمانيا
	مدة العهدة	أقصر مدة: سنة واحدة	اسبانيا
		أطول مدة: 5 سنوات	ألمانيا
نظام الملكية المشتركة.	الخصائص والمزايا	الصيانة السليمة للأجزاء المشتركة	ألمانيا
		الجمعية الاشتراكية المستقلة	ألمانيا
		عدم إلزام كل الملكيات المشتركة بنفس القوانين	إسبانيا
		الجمعيات الاشتراكية المستقلة	إنجلترا
		التعاون العقاري (الإيجار الامتلاكي)	الو. م. أ
		إلزامية إنشاء شركة إدارية تتكفل بالإدارة والصيانة	ماليزيا
		الأرضية التي تقع عليها الملكية المشتركة ملكية للدولة	الصين
		نظام الملكية المشتركة يعتمد على المعيار المادي	فرنسا

المصدر: عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، مرجع سابق، ص ص 60-61.

خلاصة: حسب ما تم عرضه في هذا الفصل يمكن استخلاص أن تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر عرف عدة مراحل وتطورات تماشيا مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي عاشتها البلاد، كما أن تنامي حجمها، جعل الجزائر تدخل في رهان كبير لإدارتها، ونظرا للصعوبات التي واجهتها للحفاظ عليها، لجأت إلى تبني استراتيجيات جديدة، بتعيين تنظيمات مكلفة بعملية التسيير، وسن ترسانة من المراسيم والقوانين التشريعية لتنظيم تسيير هذه الملكية والحفاظ عليها، ومن خلال القراءة التقييمية للتجربة الجزائرية في تسيير الأملاك المشتركة، يتبين أن تسيير الملكية المشتركة أصبح من مسؤولية (الساكنة)، إلا أن الواقع المعاش يظهر تعثر عملية تسييرها، وبتحليل ومقارنة التجارب الدولية في إدارة وتسيير الملكية المشتركة، يتبين لنا أن جميع الدول قامت بمحاولات لتنظيم وإدارة هذا النوع من الملكية، بهدف ضمان فعالية إدارتها والحفاظ عليها.

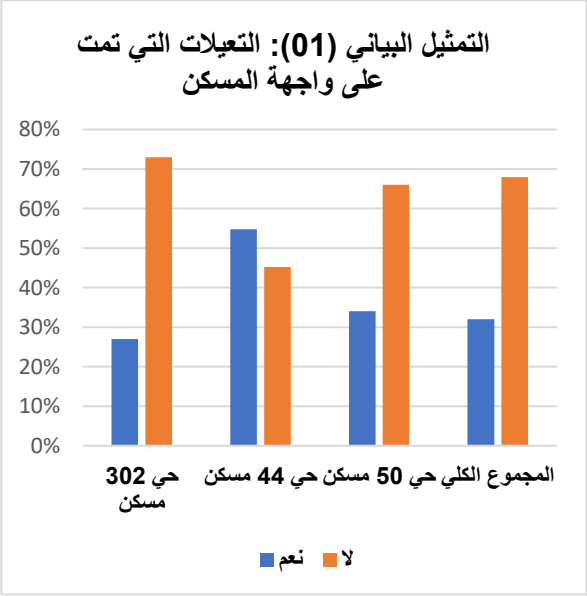
الفصل الرابع

عرض وتحليل بيانات الفرضية الأولى

- أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الأولى
- ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الأولى
- ثالثا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الدراسات السابقة
- رابعا: نتائج الفرضية الأولى

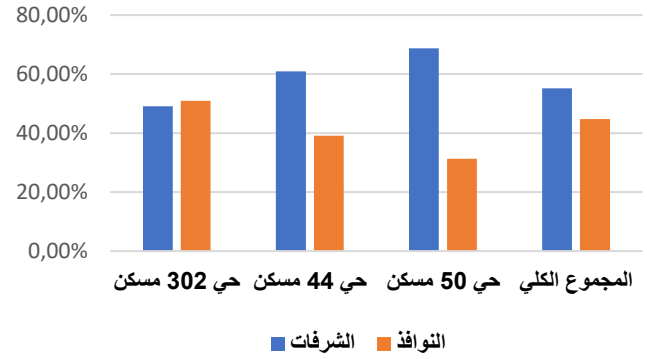
تمهيد: يستهدف هذا الفصل التوصل إلى صياغة إجابة مؤكدة أو نافية لصحة الفرضية الأولى التي تم الانطلاق منها في هذه الدراسة، والتي قامت على أساس التسليم بأن تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة عزز سوء الاستغلال المجالي للأحياء الجماعية، بمعنى آخر أن سوء استغلال الساكنة للأملاك المشتركة من خلال الاستحواذ عليها وتغيير وظيفتها، يؤثر سلبا على شكل ووظيفة الاستغلال المجالي للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، ذلك أن ممارسات الساكنة تؤثر على المستوى المجالي من خلال تحويل الأملاك المشتركة إلى أملاك خاصة، كما تؤثر على جودة ونوعية حياة السكان، وسيرتكز تحليلنا لهذه الفرضية على مستويين جزئي (خاص بكل حي على حدة) وكلي (خاص بمجتمع البحث)، وقد تم توظيف جداول هذه الفرضية في الملحق رقم (03).

أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الأولى: تظهر لنا المعطيات الإحصائية الواردة في تفاصيل الجدول رقم (01) والمتعلقة **بالتعديلات على واجهة المسكن** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك اختلاف وتباين في توزيع التعديلات بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على قيامهم بتعديلات على واجهة المسكن(54.8%)، بالمقابل سجل حي50 مسكن (34%)، بينما سجل حي 302 مسكن (27%)، ما يعني أن غالبية السكان بالحيين الآخرين لم تقم بإجراء تعديلات على مستوى مساكنهم، أما على المستوى الكلي سجل أعلى نسبة من المبحوثين الذين لم يقوموا بتعديلات على واجهة مساكنهم (68%)، أما نسبة المبحوثين الذين أقروا بإقامة تعديلات على الواجهة (32%)، بمقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية الثلاثة، نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 50 مسكن و302 مسكن من حيث تأكيد أو نفي إجراء تعديلات على الواجهة، في حين تشير المعطيات أن حي 44 مسكن لا تتوافق نتائجه مع المجموع العام، كما تتوافق نسب كل من المجموع الكلي لمجتمع البحث مع الأحياء الثلاثة محل الدراسة في خيار "تغيير مدخل باب المسكن" فكلها معدومة، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

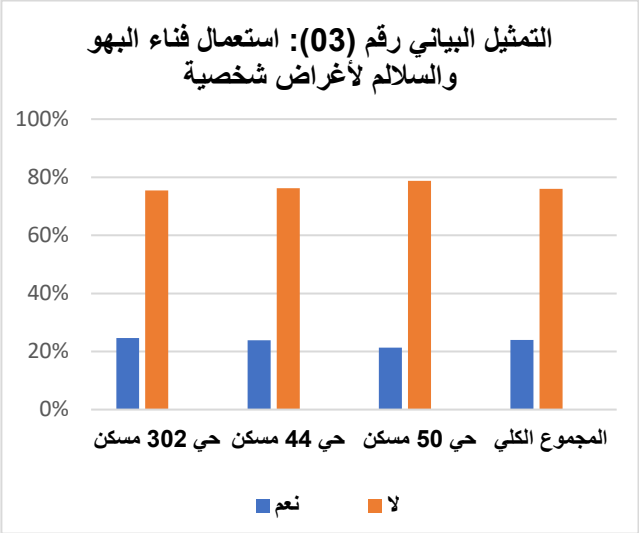


كما تفصح البيانات المتضمنة في الجدول رقم (02) الخاصة **بأنواع التعديلات التي تمت على واجهة المسكن** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أنواع التعديلات بالأحياء محل الدراسة، حيث احتلت التعديلات التي تمت على مستوى "الشرفات"، المرتبة الأولى بحي 50 مسكن (68.75%)، يليه حي 44 مسكن (60.87%) بينما سجل حي 302 مسكن (49.1%)، بالمقابل احتلت التعديلات التي تمت على مستوى "النوافذ" المرتبة الأولى بحي 302 مسكن (50.9%)، وحي 44 مسكن (39.13%)، بينما سجل حي 50 مسكن (31.25%)، أما نسبة التغييرات على "مدخل باب المسكن" معدومة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة تعديلات تمت على "الشرفات" (55.21%)، تليها التعديلات على مستوى "النوافذ" (44.79%)، أما نسبة التغييرات على "مدخل باب المسكن" فهي معدومة، بمقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية الثلاثة، نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 44 مسكن و50 مسكن من حيث أنواع التعديلات، في حين تشير المعطيات أن حي 302 مسكن لا تتوافق نتائجه مع المجموع العام، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

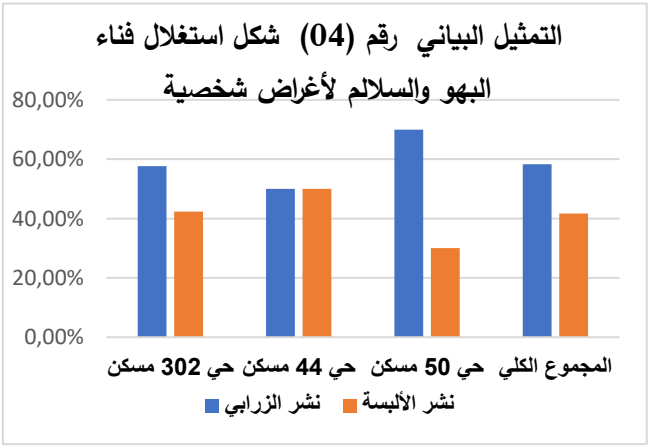
التمثيل البياني رقم (02): أنواع التعديلات التي تمت على واجهة المسكن



في حين تظهر لنا معطيات الجدول رقم (03) الخاصة **باستعمال فناء البهو والسلالم لأغراض شخصية** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك تشابه وتوافق في توزيع استغلال البهو والسلالم لأغراض شخصية بالأحياء محل الدراسة، حيث تراوحت نسبة هذا الاستعمال بين (24.6%) بحي 302 مسكن، و(21.3%) بحي 50 مسكن كأدنى قيمة، في الوقت الذي قدرت نسبته بحي 44 مسكن (23.81%)، ما يعني أن غالبية السكان بالأحياء الثلاثة لا تستغل فناء البهو السلالم لأغراض شخصية، أما على مستوى مجتمع البحث بلغت نسبة المبحوثين الذين أقروا باستغلالهم لفناء البهو والسلالم لأغراض شخصية (24%)، ما يعني أن ما نسبته (76%) من إجمالي مجتمع البحث لا يستغلون فناء البهو والسلالم لأغراض شخصية، بمقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية الثلاثة، نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الأحياء السكنية الثلاثة من حيث تأكيد أو نفي استعمالها لأغراض شخصية، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

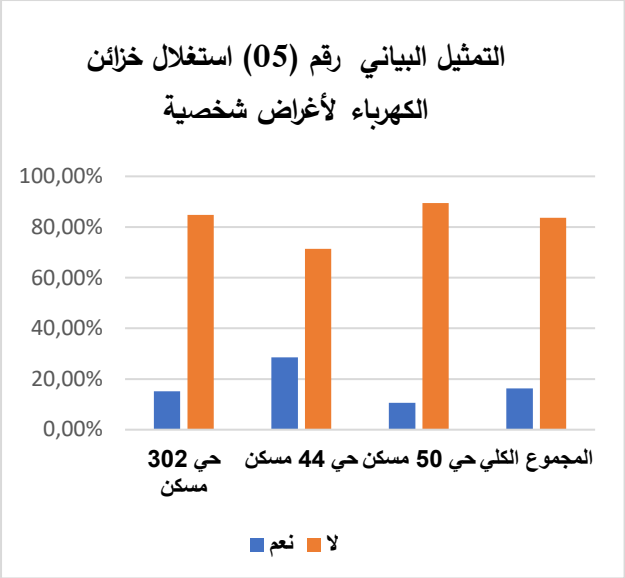


في حين تظهر معطيات الجدول رقم (04) الخاصة **بأشكال الاستغلال لفناء البهو والسلالم لأغراض شخصية** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أشكال الاستغلال لفناء البهو والسلالم لأغراض شخصية بالأحياء محل الدراسة؛ حيث احتل استغلال فناء البهو والسلالم لنشر الزرابي المرتبة الأولى بحي 50 مسكن (70%)، وحي 302 مسكن (57.7%) بينما سجل حي 44 مسكن (50%)، في حين سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في استغلال فناء البهو والسلالم لنشر الألبسة (50%)، وحي 302 مسكن (42.3%)، بينما سجل حي 50 مسكن (30%)، أما على مستوى مجتمع البحث فإن أعلى نسبة استغلال لفناء البهو والسلالم لأغراض شخصية تمت لنشر الزرابي (58.33%)، ما يعني أن ما نسبته (41.67%) من إجمالي مجتمع البحث يستغله لنشر الألبسة، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

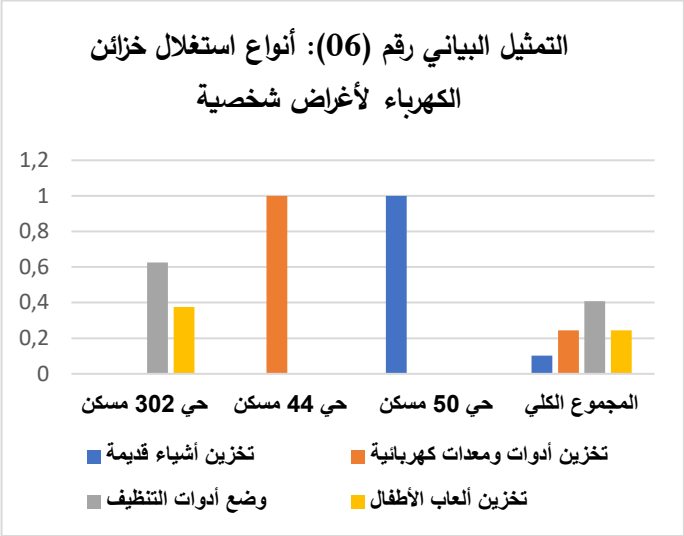


أما بيانات الجدول رقم (05) الخاصة **باستغلال خزائن الكهرباء لأغراض شخصية** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، تظهر لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع استغلال خزائن الكهرباء لأغراض شخصية بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا استغلالهم لخزائن الكهرباء لأغراض شخصية (28.6%)، يليه حي 302 مسكن (15.2%)، بينما سجل حي 50 مسكن (10.6%)، ما يعني أن غالبية السكان بالأحياء الثلاثة لا تستغل خزائن الكهرباء لأغراض شخصية، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لعدم استغلال لخزائن الكهرباء لأغراض شخصية (83.67%)، تليها نسبة

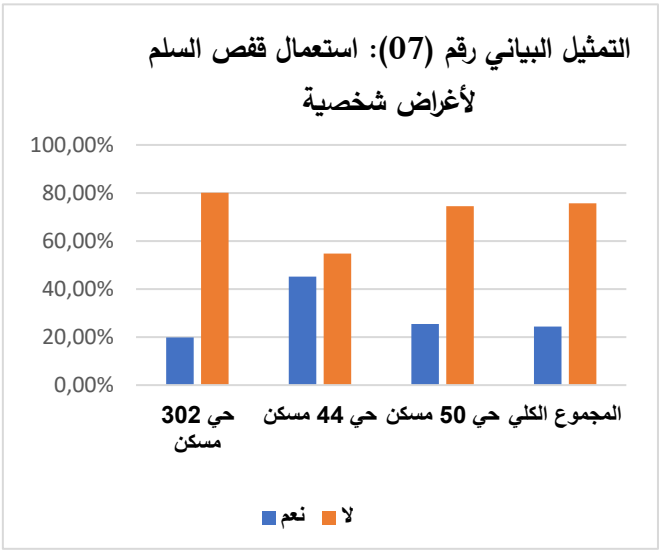
الاستغلال لخزائن الكهرباء (16.33%)، بمقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية الثلاثة، نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 50 مسكن و302 مسكن من حيث تأكيد أو نفي استغلال خزائن الكهرباء لأغراض شخصية، في حين تشير المعطيات أن حي 44 مسكن لا تتوافق نتائجه مع المجموع العام، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.



في حين تعكس البيانات الواردة في الجدول رقم (06)، والمتعلقة **بأنواع الاستغلال لخزائن الكهرباء لأغراض شخصية** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، أن هناك أوجه اختلاف في توزيع أنواع الاستغلال لخزائن الكهرباء لأغراض خاصة بالأحياء محل الدراسة؛ حيث نلاحظ أن خيار "لوضع أدوات التنظيف" أكثر الأنواع استعمالا لخزائن الكهرباء بحي 302 مسكن(62.5%)، ثم يليه في الترتيب الثاني استغلاله "لتخزين ألعاب الأطفال" (37.5%)، والملاحظ أن هذين النوعين من الاستغلال نجده ماعدا في هذا الحي، في حين أن جميع ساكنة حي 44 مسكن أكدوا على استغلالهم لخزائن الكهرباء في "تخزين أدوات ومعدات كهربائية" (100%)، والملاحظ أيضا أن هذا النوع من الاستغلال نجده ماعدا في هذا الحي، أما الحي السكني 50 مسكن نلاحظ أن جميع ساكنته أكدوا على استغلالهم لخزائن الكهرباء "لتخزين أشياء قديمة" (100%)، وهذا النوع من الاستغلال نجده ماعدا في هذا الحي، ما يعني أن هناك اختلاف كبير بين الأحياء من حيث نوع الاستغلال، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة استغلال لخزائن الكهرباء لأغراض شخصية كانت "لوضع أدوات التنظيف" (40.82%)، ثم يليها استغلالها لتخزين كل من "أدوات ومعدات كهربائية"(24.49%)، واستغلالها "لتخزين ألعاب الأطفال"(24.49%)، وفي الترتيب الأخير استغلالها "لتخزين أشياء قديمة" (10.20%)، من خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف الاختلاف الكبير بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية الثلاثة من حيث نوع الاستغلال، والتمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل من التفصيل.



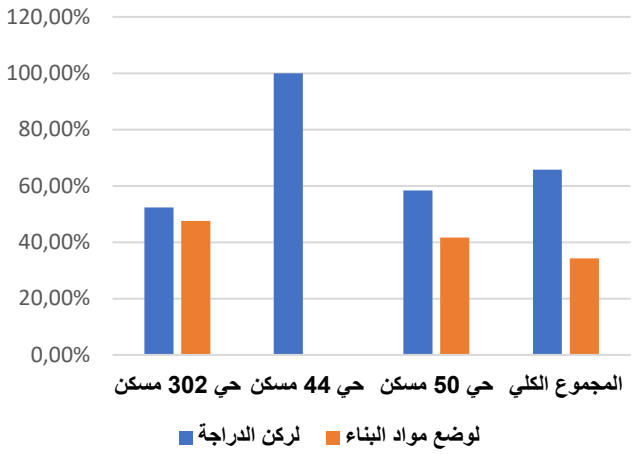
في حين تظهر بيانات الجدول رقم (07) الخاصة **باستعمال قفص السلم لأغراض خاصة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع الاستغلال لقفص السلم لأغراض خاصة بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا استعمالهم لقفص السلم لأغراض خاصة (45.2%)، وحي 50 مسكن (25.5%)، بينما سجل حي 302 مسكن (19.9%)، ما يعني أن غالبية السكان بالحيين الآخرين لا تستعمل قفص السلم لأغراض خاصة، أما على مستوى مجتمع البحث بلغت نسبة الاستعمال لقفص السلم لأغراض شخصية (24.33%)، ما يعني أن ما نسبته (75.67%) من إجمالي مجتمع البحث لا تستعمل قفص السلم لأغراض شخصية، بمقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية الثلاثة، نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 50 مسكن و302 مسكن من حيث تأكيد أو نفي استعمال قفص السلم لأغراض شخصية، في حين تشير المعطيات أن حي 44 مسكن لا تتوافق نتائجه مع المجموع العام، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.



أما معطيات الجدول رقم(08) الخاصة **بأنواع استعمال قفص السلم لأغراض خاصة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، الممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، تظهر لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أشكال الاستغلال لقفص السلم لأغراض خاصة بالأحياء محل الدراسة، حيث احتل استعمالها لركن الدراجات المرتبة الأولى بحي 44 مسكن (100%)، وهو الشكل والاستعمال الوحيد

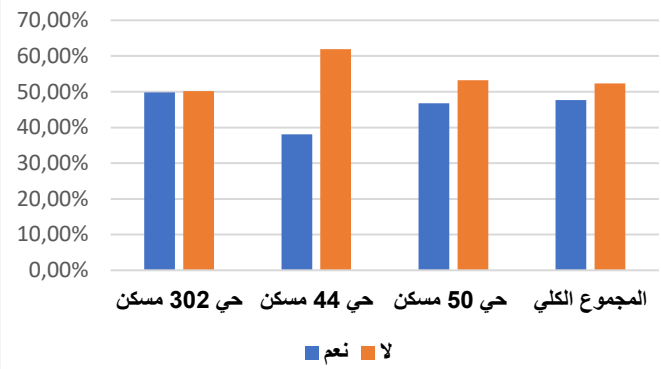
لطريقة استغلالهم لقفص السلم لأغراض خاصة، أما نسبة استغلال قفص السلم لوضع مواد البناء سجل حي 302 أعلى نسبة (47.61%)، أما على بالنسبة لمجتمع البحث فإن أعلى نسبة استغلال لقفص السلم لأغراض شخصية تمت لركن الدراجات (65.75%)، يليها الاستغلال لوضع مواد البناء (34.25%). من خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 50 مسكن و302 مسكن في حين تشير المعطيات أن حي 44 مسكن مع المجموع الكلي لمجتمع البحث، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم(08): أنواع استعمالات قفص السلم لأغراض شخصية



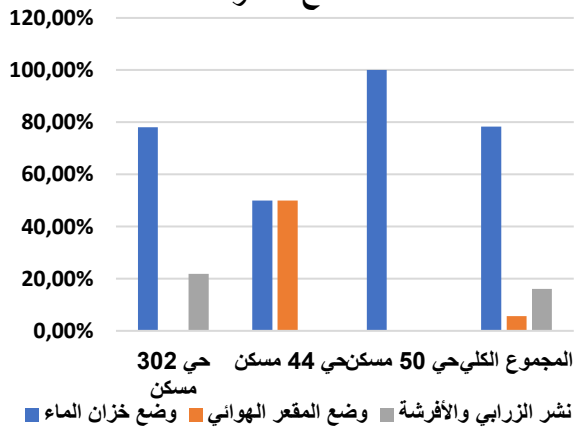
بينما البيانات المدونة في الجدول رقم(09) الخاصة **بالتشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، تبين أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع الاستغلال لسطح العمارة بالأحياء محل الدراسة؛ حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم تشاركهم مع الجيران في استعمال سطح العمارة .(61.9%)، وحي 50 مسكن (53.2%)، بينما سجل حي 302 مسكن (50.2%)، ما يعني أن أقلية السكان بالأحياء الثلاثة يتشاركون مع الجيران استعمال السطح، أما على مستوى مجتمع البحث فإن أعلى نسبة لتأكيد عدم التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة (52.33%)، ما يعني أن ما نسبته (47.67%) من إجمالي مجتمع البحث يتشاركون مع الجيران في استعمال سطح العمارة، من خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 50 مسكن وحي 302 مسكن من حيث تأكيد ونفي التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة، في حين تشير المعطيات أن حي 44 مسكن لا تتوافق نتائجه مع المجموع الكلي، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (09): التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة



أما معطيات الجدول رقم(10)، الخاصة **بأنواع التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، تظهر لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أشكال الاستغلال لسطح العمارة لأغراض شخصية، حيث سجل حي50 مسكن أعلى نسبة بتأكيد جميع مبحوثيه على استعمال سطح العمارة "لوضع خزان الماء"، وهو الشكل والاستعمال الوحيد لطريقة استغلالهم لسطح العمارة في هذا الحي (100%)، في حين سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة على استعمال سطح العمارة "لوضع المقعر الهوائي" (50%) وهو الحي الوحيد الذي أكد على هذا الخيار، كما نلاحظ أن حي 302 مسكن الحي الوحيد الذي أكد مبحوثيه على استعمال سطح العمارة "لنشر الزرابي والأفرشة" (21.90%)، أما بالنسبة لمجتمع البحث فإن أعلى نسبة استغلال لسطح العمارة كانت "لوضع خزان الماء" (78.33%)، ثم يليها الاستغلال "لنشر الزرابي والأفرشة" (16.08%)، في حين سجل خيار "وضع المقعر الهوائي" (5.59%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

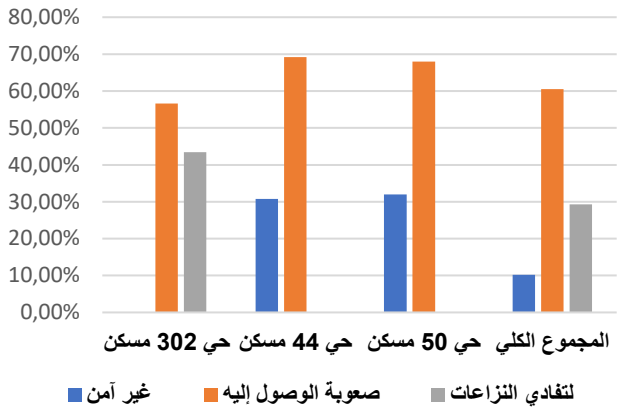
التمثيل البياني رقم (10): أنواع استعمالات سطح العمارة



بينما تظهر النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين حول **أسباب عدم التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة في الجدول رقم (11)، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة بالأحياء محل الدراسة؛ حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا سبب عدم استعمالهم لسطح العمارة بأنه "غير آمن" (32%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من

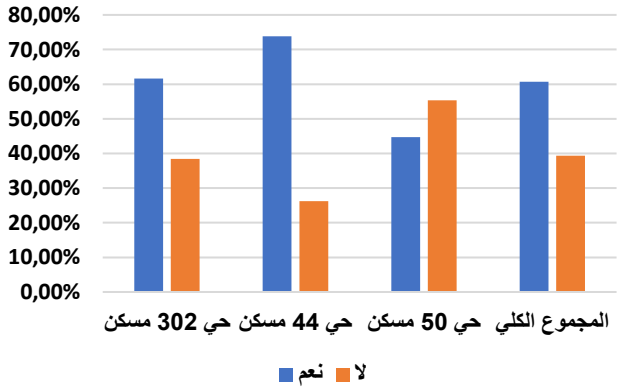
المبحوثين الذين أكدوا عدم التشارك لسطح العمارة بسبب "صعوبة الوصول إليه" (69.2%)، بينما سجل حي 302 مسكن (43.40%)، ممن برر ساكنته أن سبب عدم التشارك يعود إلى "تفادي النزاعات" وهو الحي الوحيد الذي أكد على هذا النوع من الأسباب، أما على بالنسبة لمجتمع البحث، فإن أعلى نسبة سبب عدم تشارك سطح العمارة مع الجيران يعود إلى "صعوبة الوصول إليه" (60.51%)، ثم يليها سبب عدم التشارك "لتفادي النزاعات" (29.30 %)، ويأتي في الترتيب الأخير سبب عدم التشارك "لأنه غير آمن" (10.19%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (11): أسباب عدم التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة



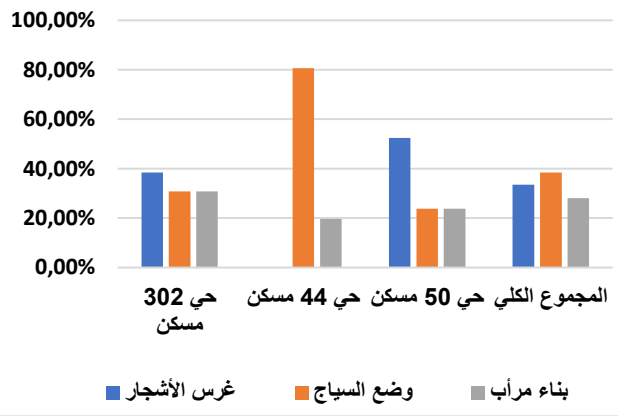
ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم (12) المتعلقة **بالاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع الاستغلال لسطح العمارة خاصة بالأحياء محل الدراسة؛ حيث تراوحت نسبة هذا الاستحواذ بين(73.8%) بحي 44 مسكن، في الوقت الذي قدرت فيه نسبته بحي 302 مسكن (61.6%)، و(44.7%) بحي 50 مسكن كأدنى قيمة، ما يعني أن الحي الأخير أقل استحواذا للمساحات المحاذية للطابق السفلي، أما على مستوى مجتمع البحث فإن أعلى نسبة لتأكيد الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي (60.67%)، ما يعني أن ما نسبته(39.33%) من إجمالي مجتمع البحث يستحوذون على المساحات المحاذية للطابق السفلي، من خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 302 مسكن و 44مسكن من حيث تأكيد ونفي وجود استحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي، في حين تشير المعطيات أن حي 50 مسكن لا تتوافق نتائجه مع نتائج المجموع الكلي، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

االتمثيل البياني رقم (12): الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي

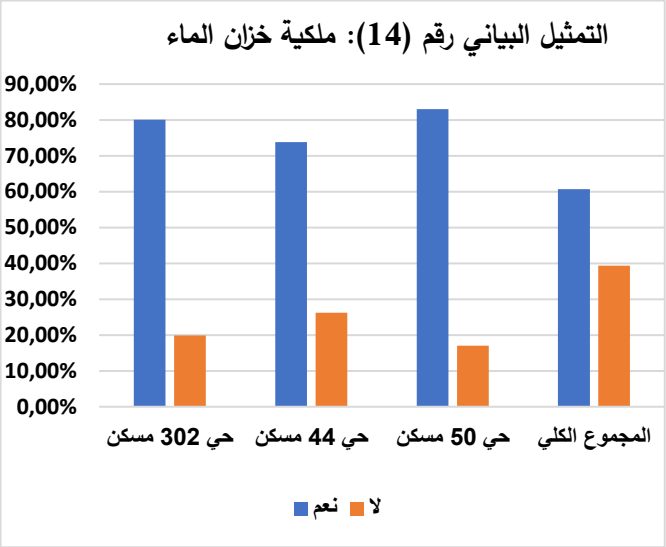


في حين تقدم البيانات الواردة في الجدول رقم (13)، صورة حول **أساليب الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار "نعم" في الجدول السابق، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أساليب الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي؛ حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا على "غرس الأشجار" كأسلوب للاستحواذ (52.38%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "وضع السياج" (80.65%)، بينما سجل حي 302 أعلى نسبة ممن برر ساكنته على خيار "بناء مرأب" (30.77%)، كما نلاحظ أن الأحياء الثلاثة لم يؤكد مبحوثيهم على خيار "بناء حائط" للاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي، أما على مستوى مجتمع البحث فإن أعلى نسبة أساليب الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي يعود إلى خيار "وضع السياج" (38.46%)، ما يعني أن ما نسبته (33.52%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على أسلوب "غرس الأشجار" ، ويأتي في الترتيب الأخير أسلوب "بناء مرأب" (28.02%)، أما بناء حائط فلم يتم خياره كأسلوب للاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

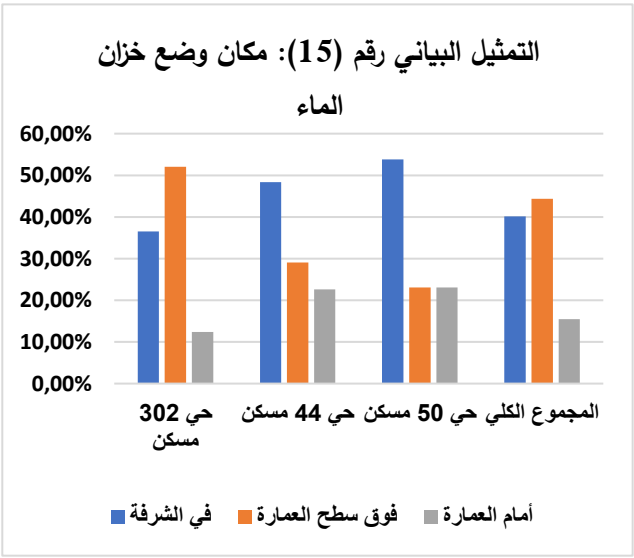
التمثيل البياني رقم (13): أساليب الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي



بينما تظهر بيانات الجدول رقم (14) والخاصة **بملكية خزان الماء** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، حيث يتضح لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع ملكية خزان الماء بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا ملكيتهم لخزان الماء (83%)، يليه حي 302 مسكن (80.1%)، بينما سجل حي 44 مسكن (73.8%)، ما يعني أن أقلية من المبحوثين لا يمتلكون خزان الماء، أما بالنسبة لمجتمع البحث فإن أعلى نسبة لتأكيد الملكية لخزان الماء (60.67%)، ما يعني أن (39.33%) من إجمالي مجتمع البحث لا يمتلكون خزان الماء، بمقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الأحياء الثلاثة من حيث تأكيد أو نفي ملكية خزان الماء، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي:



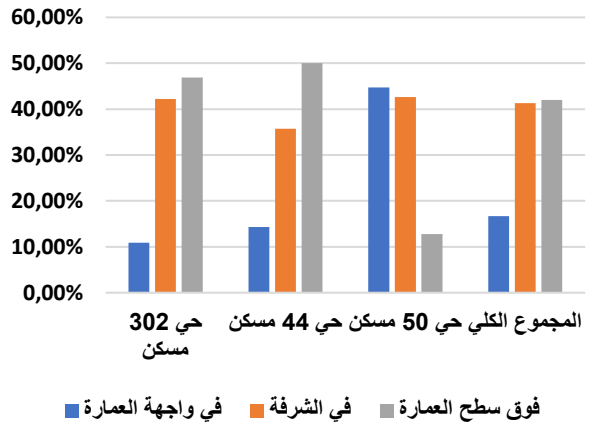
تمثل البيانات الواردة في الجدول رقم (15) المتعلقة **بمكان وضع الخزان** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار "نعم" في السؤال السابق، حيث يتضح لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع مكان وضع الخزان بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا وضع خزان الماء في "الشرفة (" .53.84%)، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على وضع خزان الماء "فوق سطح العمارة" (52.07%)، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة ممن أقر ساكنته على وضع خزان الماء "أمام العمارة" (23.08%)، كما أن الأحياء الثلاثة لم يؤكد ساكنته على خيار وضع خزان الماء في "قفص السلم"، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لمكان وضع خزان الماء يعود إلى خيار على "سطح العمارة" (44.35%)، ثم يليها في "الشرفة" (40.17%)، ثم "أمام العمارة" (15.48%)، أما في "قفص السلم" فلم يتم خياره كمكان لوضع خزان الماء، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.



كما تشير النتائج المعبر عنها في الجدول رقم (16) إلى **مكان وضع المقعر الهوائي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، وتظهر لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع مكان وضع المقعر الهوائي بالأحياء امحل الدراسة، حيث سجل الحي السكني 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا بوضع المقعر الهوائي في "واجهة العمارة" (44.6%)، كما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين

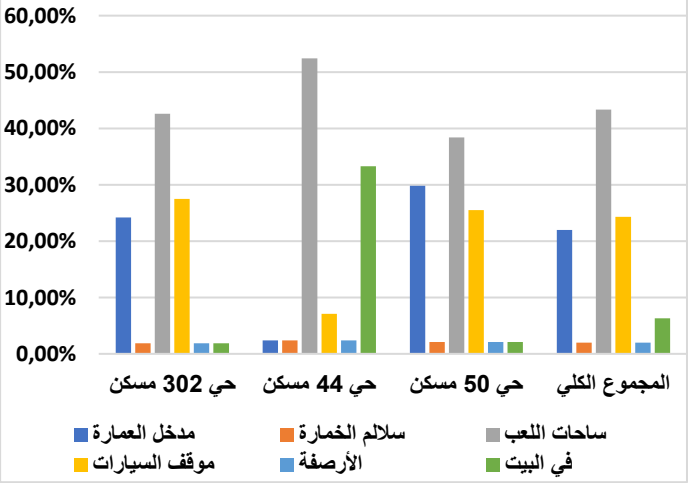
أكدوا على وضع المقعر الهوائي "في الشرفة" (42.6%)، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة ممن أقر ساكنته على وضع المقعر الهوائي "فوق سطح العمارة" (50%)، أما على المستوى الكلي احتل خيار "فوق سطح العمارة" (42.) المرتبة الأولى، ثم يليها "في الشرفة" (41.33%)، بينما سجل "في واجهة العمارة" (16.67%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

االتمثيل البياني (16): مكان وضع المقعر الهوائي

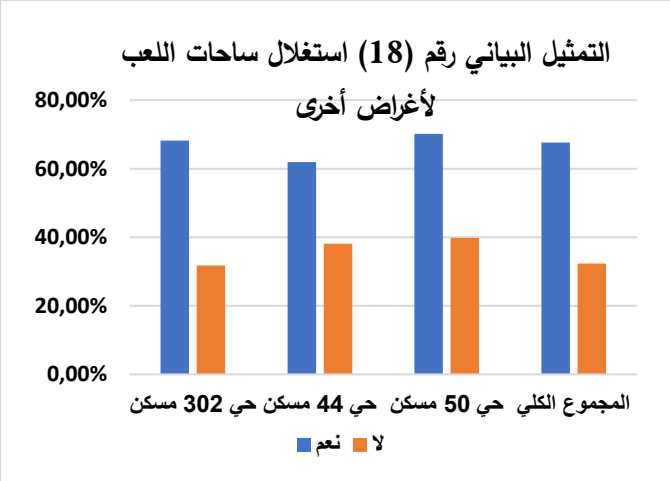


بينما تحمل البيانات الواردة في الجدول رقم (17) معطيات حول **أماكن لعب الأطفال** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، ويتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أماكن لعب الأطفال بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار "مدخل العمارة" كمكان للعب الأطفال (29.8%)، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في كل من خيار "سلالم العمارة" (2.4%) وخيار ساحات اللعب (52.4%)، وخيار "في الأرصفة" (2.4%)، وخيار "في البيت" (33.3%)، في حين سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة خيار "موقف السيارات" كمكان للعب الأطفال (27.5%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة أماكن لعب الأطفال يعود إلى خيار "ساحات اللعب" (43.33%)، ثم يليها خيار "موقف السيارات" (24.33%)، ويأتي في الترتيب الثالث "مدخل العمارة" (22%)، أما الترتيب الرابع من نصيب خيار "اللعب في البيت" (6.33%)، كما أن خيار "سلالم العمارة" وخيار "الأرصفة" لهما نفس النسبة (02%)، والملاحظ أن نسبهما منخفضة جدا مقارنة بالخيارات الأخرى. من خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث نتائج الحي السكني 302 مسكن، ثم يليه حي 50 مسكن، في حين تشير المعطيات أن حي 44 مسكن النتائج لا تتوافق نتائجه مع نتائج المجموع الكلي، وهذا ما سيوضحه التمثيل التالي.

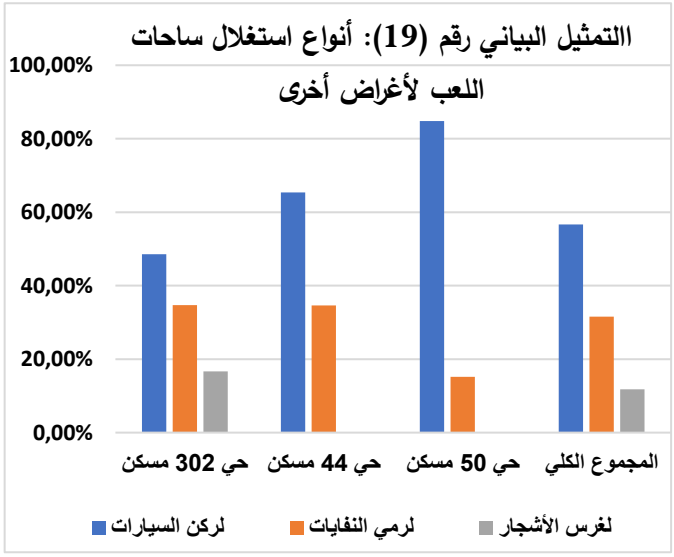
التمثيل البياني رقم(17): أماكن لعب الأطفال



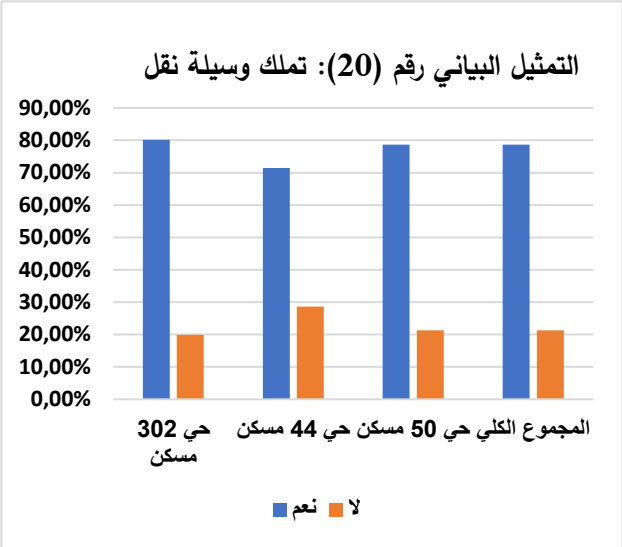
في حين تظهر بيانات الجدول رقم (18) والخاصة **باستغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه الاختلاف في توزيع استغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى بالأحياء محل الدراسة، حيث احتل استغلال ساحات اللعب لأغراض خاصة المرتبة الأولى بحي 50 مسكن (70.2%)، وحي 302 مسكن (68.2%)، بينما سجل حي 44 مسكن (61.9%)، ما يعني أن غالبية السكان بالأحياء الثلاثة يستغلون ساحات اللعب لأغراض أخرى، أما بالنسبة لمجتمع البحث بلغت نسبة هذا الاستغلال بين (67.67%)، ما يعني أن ما نسبته (32.33%) من إجمالي مجتمع البحث لا تستغل ساحات اللعب لأغراض خاصة، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.



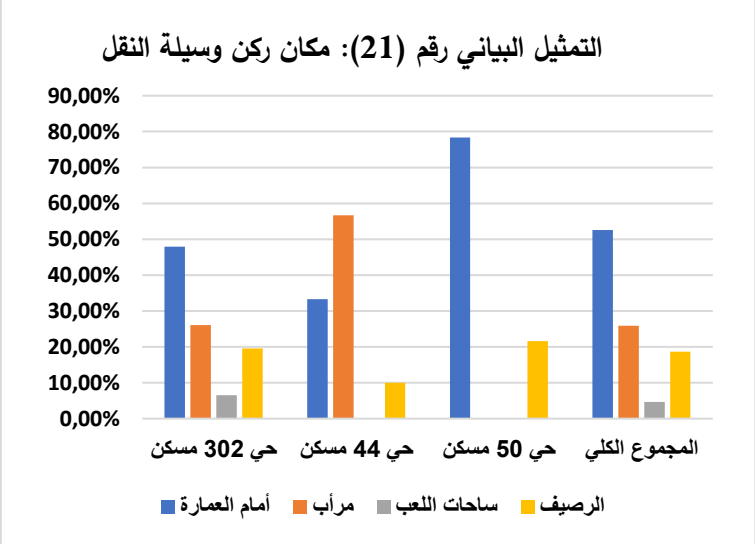
ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم(19) والخاصة **بأنواع الاستغلال لساحات اللعب لأغراض أخرى** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار "نعم" في الجدول السابق، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أشكال الاستغلال لساحات اللعب لأغراض أخرى، حيث سجل حي50 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على استغلال ساحات اللعب "لركن السيارات" بـ84.85%، بينما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "لرمي النفايات" (34.7%)، كما يمثل حي 302 الحي الوحيد بين الأحياء المدروسة الذي أكد مبحوثيه على استغلال ساحات اللعب "لغرس الأشجار" (16.7%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة خيار" لركن السيارات" (56.65%)، يليها الاستغلال "لرمي النفايات" (56.65%)، في حين حل خيار "غرس الأشجار" (11.82%). من خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الحي السكني 302 مسكن أين باقي الأحياء لا تتوافق معه، وهذا ما سيوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.



كما تظهر بيانات الجدول رقم (20) والخاصة **بتملك وسيلة نقل** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه الاختلاف في توزيع تملك وسلة نقل بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا تملك وسلة نقل (80.1%)، يليه حي 50 مسكن (78.7%)، بينما سجل حي 44 مسكن (71.4%)، ما يغني أن غالبية السكان بالأحياء الثلاثة يملكون وسيلة نقل، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لتأكيد تملك وسيلة نقل (78.67%)، ثم يليها التأكيد على عدم تملك وسيلة نقل (21.33%). وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

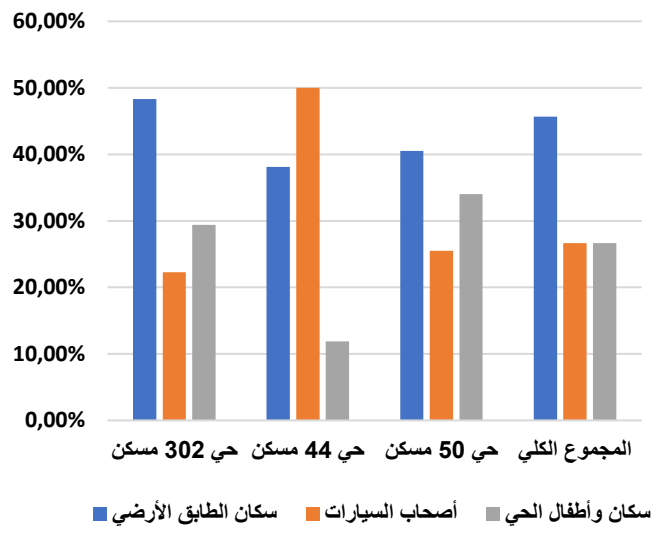


بينما تمثل البيانات الواردة في الجدول رقم(21)، معطيات حول **مكان ركن وسيلة النقل** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أماكن ركن وسيلة النقل بالأحياء محل الدراسة؛ حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار "أمام العمارة" (78.38%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في خيار "موقف السيارات" (56.67%)، في حين سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "المرأب" (6.51%)، والملاحظ أنه الحي الوحيد الذي أكد على هذا الخيار، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في استخدام "الرصيف" "الرصيف" كمكان لركن وسيلة النقل (21.62%)، في حين نسبة خيار "الطريق" معدومة بالأحياء الثلاثة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة أماكن ركن وسيلة النقل يعود إلى خيار "أمام العمارة" (52.55%)، يليها خيار "موقف السيارات" (25.85%)، ويأتي في الترتيب الثالث "الرصيف" (18.64%)، أما الترتيب الرابع من نصيب خيار "المرأب" (4.66%). والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.



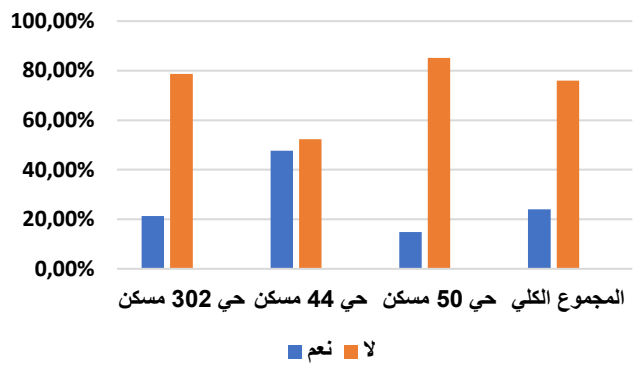
ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم (22) الخاصة **بأشكال الاستغلال للمساحات الخضراء** الموجودة بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أشكال الاستغلال للمساحات الخضراء الموجودة بالأحياء محل الدراسة، حيث نلاحظ أن حي302 مسكن سجل أعلى نسبة بتأكيد جميع مبحوثيه على استغلال المساحات الخضراء من طرف "سكان الطابق الأرضي" (48.3%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في خيار من طرف "أصحاب السيارات" (50%)، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار " أطفال الحي" (34%)، أما على مستوى مجتمع البحث فإن أعلى نسبة استغلال المساحات الخضراء من طرف "سكان الطابق الأرضيّ (45.66%)، يليها الاستغلال من طرف "أطفال الحي" (27.67%)، في حين سجل خيار استغلال المساحات الخضراء من طرف "أصحاب السيارات" (26.67%)، والملاحظ تقارب في نسب الخيارين الأخيرين، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (22): أشكال استغلال المساحات الخضراء الموجودة بالحي



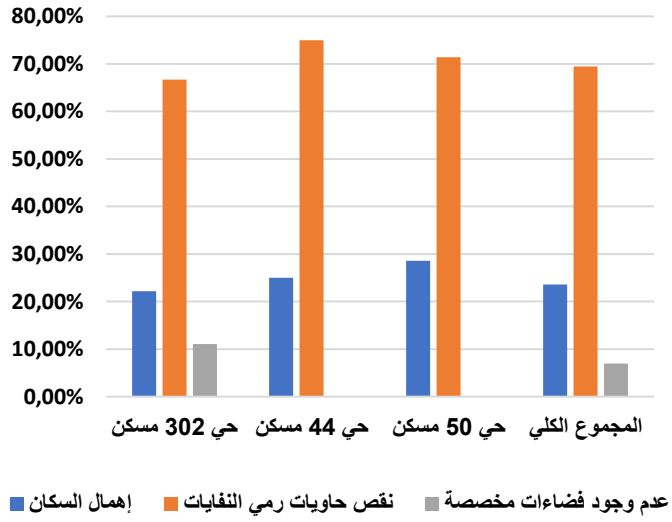
في حين تظهر بيانات الجدول رقم (23) والخاصة **بتحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه الاختلاف في توزيع تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات (47.62%)، يليه حي 302 مسكن (21.3%)، بينما سجل حي 50 مسكن (14.9%)، والملاحظ أن هناك تفاوت بين نسب المبحوثين بالأحياء محل الدراسة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لتأكيد عدم تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات (76%)، ما يعني أن (24%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على تحولها لأماكن لرمي النفايات، من خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 302 مسكن من حيث تأكيد تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات، في حين تشير المعطيات أن هناك اختلاف بين المجموع الكلي والحي 44 مسكن، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (23): تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات



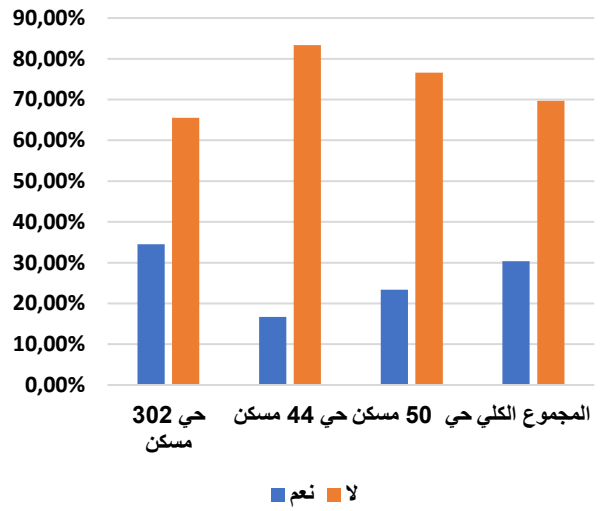
بينما تظهر لنا القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم (24) والخاصة **بأسباب تحويل الفضاءات المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب هذه التحويلات بالأحياء محل الدراسة؛ حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا على خيار "إهمال السكان" كسبب لتحويل الفضاءات الخارجية إلى أماكن لرمي النفايات (28.57%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "نقص حاويات رمي النفايات"(75%)، والملاحظ أن نسبة هذا الخيار عالية بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، كما أكد ساكنة حي 302 على خيار "عدم وجود فضاءات مخصصة" كسبب للتحويل (11.1%)، بينما لم يؤكد سكان كل من حي 44 وحي 50 مسكن على هذا الخيار كسبب لتحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة أسباب تحويل الفضاءات المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات يعود إلى خيار "نقص حاويات رمي النفايات"(69.44%)، ثم بسبب "إهمال السكان" (23.61%)، ثم "عدم وجود فضاءات مخصصة"(6.95%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (24): أسباب تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات

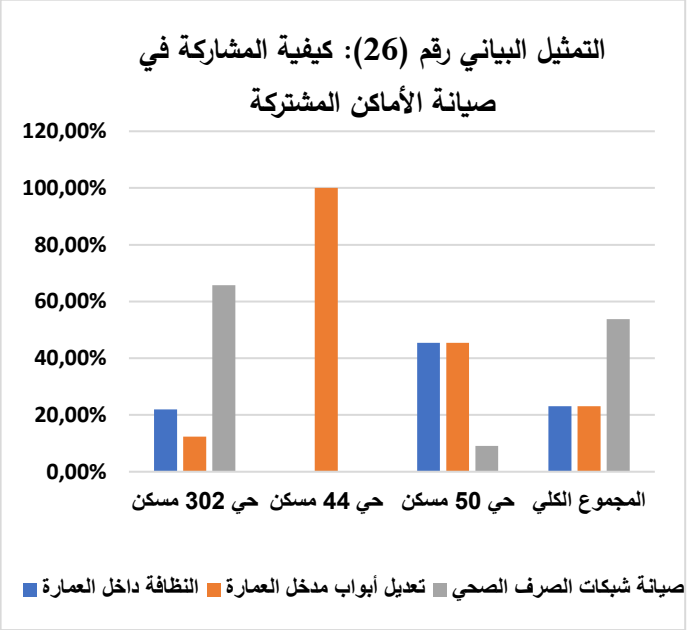


ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم (25) المتعلقة **بالمشاركة في صيانة الأماكن المشتركة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وتوافق في توزيع مشاركتهم في عملية الصيانة بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن (83.33%)، يليه حي 50 مسكن (76.6%)، بينما سجل حي 302 مسكن (65.5%)، ما يعني أن الغالبية من سكان الأحياء الثلاثة لا يشاركون في عملية الصيانة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لتأكيد عدم المشاركة في صيانة الأملاك المشتركة(69.67%)، ما يعني أن (30.33%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على المشاركة في صيانة الأملاك المشتركة، من خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 302 مسكن من حيث تأكيد ونفي المشاركة في عملية الصيانة، التمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

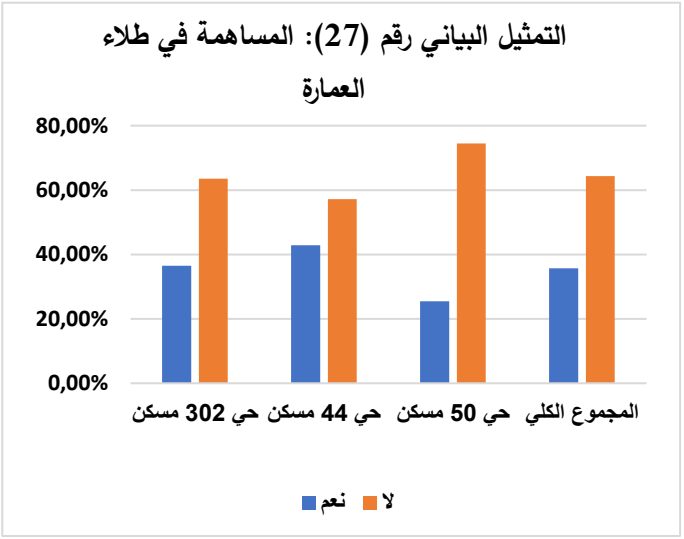
التمثيل البياني رقم (25): المشاركة في صيانة الأملاك المشتركة



بينما تعكس البيانات الواردة في الجدول رقم (26)، المتعلقة **بكيفية المشاركة في الصيانة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار "نعم" في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع نوع المشاركة في الصيانة بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار المشاركة في "النظافة داخل العمارة" (45.45%)، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على المشاركة في "تعديل أبواب مداخل العمارات" (100%) باعتباره الخيار الوحيد، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة ممن أقر ساكنته على "صيانة شبكات الصرف الصحي" (65.75%) ، كما نلاحظ أن الأحياء الثلاثة لم يؤكد ساكنتهم على خيار المشاركة في "النظافة خارج العمارة". أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لكيفية المشاركة في الصيانة يعود إلى خيار "صيانة شبكات الصرف الصحي" (53.84%)، ثم يليها كل من خيار "النظافة داخل العمارة" وخيار "المشاركة في تعديل أبواب مداخل العمارات" بنفس النسبة (23.08%)، أما المشاركة في "النظافة خارج العمارة" فلم يتم اختياره كشكل من أشكال المشاركة في صيانة الأماكن المشتركة، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.



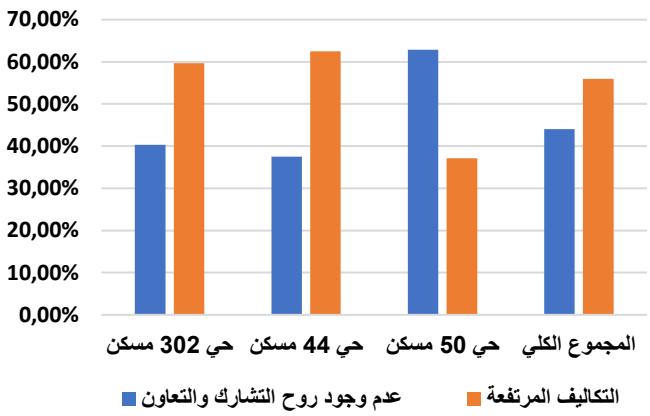
في حين تشير البيانات المفصح عنها في الجدول رقم(27) بخصوص **المساهمة في طلاء العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق في توزيع المساهمة في طلاء العمارة بالأحياء محل الدراسة، حيث احتل حي 50 مسكن المرتبة الأولى في عدم المساهمة في طلاء العمارة (74.5%)، بينما سجل حي 44 مسكن (57.14%) كأدنى قيمة، وحي 302 مسكن .(63.5%)، أما على مستوى مجتمع البحث فإن أعلى نسبة لتأكيد عدم المساهمة في طلاء العمارة (64.33%)، ما يعني أن ما نسبته (35.67%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على المساهمة في طلاء العمارة ، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.



كما توضح البيانات والمعطيات الإحصائية الواردة في تفاصيل الجدول رقم (28) المتعلقة **بأسباب عدم المساهمة في طلاء العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم المساهمة في طلاء العمارة بالأحياء محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم مساهمتهم في طلاء العمارة بسبب "عدم وجود روح التشارك والتعاون" (62.86%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم المساهمة في طلاء العمارة بسبب "التكاليف المرتفعة للصيانة" (62.5%)، أما

على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة سبب عدم المساهمة في طلاء العمارة يعود إلى "التكاليف المرتفعة للصيانة" (55.96%)، ثم يليها خيار "لعدم وجود روح التشارك والتعاون" (44.04%)، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (28): أسباب عدم المساهمة في طلاء العمارة



تحليل وتفسير بيانات الفرضية الأولى: بعد عرض بيانات الفرضية الأولى لدراستنا، سيتم تحليل وتفسير البيانات على مستوى كل من الفرضية الأولى، والدراسات السابقة.

ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الأولى: نصت الفرضية الأولى على أن "تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة عزز سوء الاستغلال المجالي للأحياء الجماعية"، حيث تبين لنا أن الاستيلاء على الأملاك المشتركة والتعدي عليها، يؤثر سلبا على شكل ووظيفة استغلالها المجالي، من خلال التغييرات والتعديلات التي تتم عليها بشكل عشوائي هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن التملك والاستغلال غير العقلاني، يؤثر على جودة حياة السكان، وهذا ما سيتم استجلاؤه من خلال القيام بتحليل تفصيلي لمعطيات وبيانات كل حي على حدة، وعلى مستوى التحليل الكلي.

الصورة رقم (01): التعديلات على واجهة المسكن



فحي 302 مسكن عرف **عدة تعديلات على الواجهات** من طرف ساكنته، حيث مست هذه التحديثات كل من النوافذ والشرفات من خلال تركيب شبابيك حديدية للشرفات أو غلقها، وغلق نوافذ أو إضافة فتحات جديدة، حيث اتضح لنا من خلال الملاحظات والمقابلات الميدانية أن كل التعديلات التي تمت كانت تتم بشكل خارجي، وأن هذه التعديلات المدخلة من قبل الساكنة تتم إما بدافع توفير الحرمة والخصوصية أو لتوفير الأمن أو لتزيين الواجهة، ولكن كل هذه الدوافع الذاتية تتم خارج الأطر القانونية، مما ساهم في تدهور وتشويه المظهر العام للواجهات، وتشكيلها خطرا على استقرار البناية، كما ساهم في تعزيز سوء الاستغلال المجالي لهذه الأملاك المشتركة".

الصورة رقم (02): استغلال فناء البهو لأغراض شخصية



بالإضافة إلى ذلك يعرف هذا الحي عدة مظاهر من **استغلال الفضاءات المشتركة الداخلية لأغراض شخصية**، وهذا ما يفسر استعمال واستغلال فناء البهو والسلالم لنشر الزرابي والألبسة، واستغلال خزائن الكهرباء لوضع أدوات التنظيف، ولتخزين ألعاب الأطفال، كذلك يتم استغلال قفص السلم من طرف ساكنته لركن دراجاتهم ووضع مواد البناء.

علاوة على ذلك لا يتشارك بعض سكان هذا الحي استعمال سطح العمارة مع الجيران بحجة صعوبة الوصول إليه أو لتفادي النزاعات، وهذا ما سجلناه من خلال عملية الملاحظة أن "هناك استغلال غير قانوني للفضاءات المشتركة (الداخلية والخارجية)، أدى إلى تحويل وتغيير في شكل استغلالها ووظيفتها، فأصبح هناك تداخل بين الأملاك الخاصة والمشتركة، وتعدد وتغير في وظائف بعض الفضاءات المشتركة بسبب استغلالها لأغراض شخصية، مما يجعلها مهددة بالتدهور على المستوى المجالي وعلى مستوى جودة الحياة".

الصورة رقم (03): استغلال الفضاءات المشتركة لركن السيارات



والشكل الآخر من أشكال **الاستغلال العشوائي للأملاك المشتركة الخارجية**، يتجلى في استغلال كل من مدخل العمارة ومواقف السيارات، سلالم العمارة والأرصفة للعب الأطفال، ويرجع ذلك إلى استغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى، كاستغلالها لركن السيارات، أو كمكان لرمي النفايات، أو باستغلالها لغرس الأشجار. إضافة إلى استغلال الفضاءات المشتركة لركن السيارات، حيث يتم ركنها أمام العمارة، وعلى الرصيف، كما تم ملاحظة استغلال المساحات الخضراء الموجودة من طرف سكان الطابق السفلي أو أصحاب السيارات، أو الأطفال.

الصورة رقم (04): الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي ببناء مرأب



في حين يتجلى **التعدي والاستحواذ على الأملاك المشتركة** بهذا الحي، من خلال الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي إما بغرس الأشجار أو بوضع سياج أو ببناء مرأب، وهذا ما تم ملاحظته من خلال المعاينة الميدانية فالاستغلال

والاستحواذ على المساحات المشتركة بطريقة عشوائية أثر سلبا على شكل ووظيفة الفضاءات الخارجية، وعلى جودة الحياة.

الصورة رقم (05): وضع خزان الماء أمام العمارة



ومن مظاهر الاستحواذ على الفضاءات المشتركة يبرز من خلال وضع خزان الماء في سطح العمارة، وفي الشرفة، وحتى أمام العمارة، وبوضع المقعر الهوائي على سطح العمارة، وفي الشرفة، وفي واجهة العمارة. فهذه الممارسات دلالة على تخصيص الأملاك العامة بتوظيفها وتحويلها إلى أملاك خاصة، ويشكل شكل من أشكال سوء الاستغلال المجالي للأملاك المشتركة، نتيجة عدم معرفة الساكن لحقوقه وواجباته تجاه الأملاك المشتركة، وعم التميز بين ما هو خاص وما هو عام، مما انعكس على جودة الحياة بالحي.

الصورة رقم (06): رمي النفايات في المساحات الخضراء



ويتجلى أيضا التعدي وسوء استغلال الفضاءات الخارجية المشتركة، من خلال تحويلها إلى أماكن لرمي النفايات بحجة نقص حاويات رمي النفايات، أو نتيجة إهمال السكان أو لعدم وجود فضاءات مخصصة للنفايات، هذه المظاهر ما هي إلا تداعيات لسوء تسيير الساكنة لهذه الأملاك المشتركة، عزز سوء استغلال مجالي لهذه الفضاءات المشتركة، مما يؤدي إلى تدهور على المستوى المجالي، كما يؤدي التعدي التعسفي والجائر على الفضاءات المشتركة إلى خلق نوع من التداخل والتغيير في وظائفها المخصصة لها وهذا ما تم التأكد منه وإثباته من خلال المعاينة الميدانية.

علاوة على ذلك يعرف هذا الحي ضعف مشاركة ساكنته في **صيانة الفضاءات المشتركة** بهذا الحي، مثل صيانة شبكات الصرف الصحي، والتشارك في النظافة داخل العمارة، وتعديل أبواب مداخل العمارات، وعدم المساهمة في طلاء العمارة رغم أنها أملاك مشتركة، بحجة ارتفاع تكاليف الصيانة، وارتفاع تكاليف الصيانة، أو بسبب عدم وجود روح التشارك والتعاون بين الساكنة، في حين يرى رئيس الحي أن "**أغلب الساكنة تتهرب من المشاركة والمساهمة في عملية صيانة الأملاك المشتركة، بسبب اللامبالاة والتهرب من المسؤولية بحجة كثرة المشاغل وعدم إدراج الأملاك المشتركة ضمن أولوياتهم في العيش المشترك بالحي**".

بناء على ما تقدم فإن هذه الممارسات الصادرة من قبل الساكنة ما هي إلا نتيجة ترسخ فكرة أن الأماكن المتواجدة خارج المسكن ليست ملكه ولا تخصه، وعدم وجود رغبة التشارك مع الغير الفضاءات الخارجية،

بسبب غياب الوعي الجمعي وغياب ثقافة العيش المشترك، فعزوف الساكنة على المشاركة والمساهمة في صيانتها أدى إلى تدهور المستوى المجالي، ونجم عنه تأثير سلبي على شكل ووظيفة المجال المشترك، كما أثرت هذه الممارسات والسلوكيات على جودة حياة الساكنة بالحي.

الصورة رقم (07): التعديلات على واجهة المسكن



أما **حي 44 مسكن** فعرف بدوره عدة أنواع من **التعديلات على الواجهات**، مست الشرفات بتركيب شبابيك حديدية للشرفات، أو غلقها، والنوافذ بغلقها، أو إضافة فتحات جديدة، وهذا ما أثبتته النتائج المتحصل عليها والملاحظة الميدانية، فهذه التعديلات المدخلة من قبل الساكنة على واجهة مساكنهم لها دوافع مختلفة ولكنها كلها ممارسات غير قانونية تؤثر على شكل ووظيفة الأملاك المشتركة، وعلى جودة الحياة.

الصورة رقم (08): سوء استغلال خزائن الكهرباء



وعلاوة على ذلك يتم **استغلال الفضاءات المشتركة الداخلية لأغراض شخصية**، ومن أشكال هذا الاستغلال يتجلى في استغلال فناء البهو والسلالم بنشر كل من الزرابي والألبسة، إضافة إلى استغلال خزائن الكهرباء من خلال تخزين الأدوات والمعدات الكهربائية، ويمثل الشكل الوحيد لاستغلال الخزائن في هذا الحي، إلا أنه من خلال المعاينة الميدانية، لاحظنا إهمال كبير وعدم الحفاظ على خزائن الكهرباء مما جعلها تصبح مكان لرمي النفايات.

الصورة رقم (09): ركن الدراجات في قفص السلم



في المقابل يتم استغلال قفص السلم لركن الدراجات رغم أنه فضاء مشترك، فهذا التصرف يؤثر على سلاسة الحياة بين الساكنة بإعاقة حركة مرورهم ونشوب نزاعات بينهم، وتغيير في شكل ووظيفة هذا الفضاء المشترك، بتحويله إلى فضاء خاص، مما يؤثر على نوعية الحياة بالحي.

كما أن سكان هذا الحي لا يتشاركون استعمال سطح العمارة، لوضع خزان الماء والمقعر الهوائي بحجة صعوبة الوصول إليه وبسبب عدم أمانه، ووضع خزانات الماء والمقعرات الهوائية في الفضاءات المشتركة، وهذا ما تم ملاحظته من خلال المعاينة الميدانية "فهذا دلالة على تحويل الأملاك المشتركة إل أملاك خاصة،

نتيجة ضعف فلسفة العيش المشترك لدى ساكنته، مما يدل على أن هذا الحي يرتكز فيه سوء الاستغلال المجالي للفضاءات المشتركة لأغراض شخصية".

الصورة رقم (10): لعب الأطفال في الأرصفة



وتعد فضاءات لعب الأطفال هي الأخرى مجالا للاستغلال لأغراض أخرى، مثل ركن السيارات، ورمي النفايات مما أجبر الأطفال على اللعب في البيت، أو في الفضاءات المشتركة غير المخصصة للعب الأطفال مثل (موقف السيارات، أو في سلالم العمارة، أو في الأرصفة وفي مدخل العمارة، وتعبر هذه الممارسات على الاستغلال العشوائي للفضاءات المشتركة (الداخلية والخارجية)، وعلى سوء الاستغلال المجالي لها مما يؤثر على شكل ووظيفة هذا المجال المشترك.

الصورة رقم (11): ركن السيارة أمام العمارة



كما شكلت المساحات الخضراء شكل من أشكال استغلال الفضاءات المشتركة لأغراض أخرى، ومن مظاهر هذا الاستغلال (استغلالها من طرف أصحاب السيارات)، بركن السيارات في المساحات الخضراء أو أمام العمارة أو على الرصيف. كما يتم استغلالها من طرف سكان الطابق السفلي، أو من طرف أطفال الحي.

الصورة رقم (12): الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي بوضع سياج



في حين يشكل الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي شكل من أشكال التعدي على الأملاك المشتركة، وهذا ما تم ملاحظته أثناء النزول إلى الميدان فهو أكثر الأحياء استحواذا للمساحات المحاذية للطابق السفلي، ويتم الاستحواذ **بوضع سياج** وهو الأسلوب الأكثر استعمالا في عملية الاستحواذ أو ببناء مرأب.

ويذهب أحد ساكنة هذا الحي أن "**الاستحواذ على الفضاءات المشتركة منتشر بالحي، فحتى رئيس الحي الذي من المفروض يكون قدوة لساكنة الحي، قام بالاستحواذ على المساحة المحاذية للطابق السفلي بوضع سياج واستغلالها لتربية كلب بها**"، إضافة إلى انتشار ظاهرة استغلال الفضاءات المشتركة (الشرفة،

وواجهة العمارة، وسطح العمارة، وأمام العمارة) لوضع خزان الماء والمقعر الهوائي. فهذا الاستغلال والاستحواذ بطريقة عشوائية له تداعيات تؤثر على شكل ووظيفة الفضاءات الخارجية، من خلال خلق تداخل واضح وسافر بين الأملاك العامة والخاصة داخل الحي، مما يؤثر على جودة الحياة بالحي، نتيجة غياب الوعي الجمعي وثقافة العيش المشترك.

الصورة رقم (13): رمي النفايات في الفضاءات المشتركة



والشكل الآخر من أشكال **التعدي والاستحواذ** يتجلى من خلال تحويل الفضاءات المشتركة والمساحات الخضراء إلى أماكن لرمي النفايات تحت حجج واهية، مما جعل المجال المشترك يعرف تدهورا كبيرا نتيجة سوء الاستغلال وانعكس سلبا على جودة الحياة بالحي.

تأسيسا لما سبق ومن خلال الملاحظة الميدانية فإن هذا الحي يعرف تركيز وسوء استغلال مجالي للمساحات الخضراء والفضاءات المشتركة من قبل ساكنته، كما يشكل عدم المشاركة والمساهمة في صيانة الأماكن المشتركة، سبب من أسباب تدهور الفضاء المشترك، بحجة ارتفاع تكاليف الصيانة، وبسبب عدم وجود روح التشارك والتعاون بين الساكنة، فعدم **صيانة الأملاك المشتركة وعدم المساهمة** في الحفاظ عليها لها تداعيات على المستوى المجالي، كما تؤثر هذه الممارسات والسلوكيات على نوعية وجودة حياة الساكنة بالحي، وتعبر على غياب ثقافة العيش المشترك لدى الساكنة.

الصورة رقم (14): التعديلات على واجهة المسكن



في حين عرف **حي 50 مسكن** عدة **تحديثات على واجهة المسكن** كغيره من الأحياء المدروسة فهذه التعديلات المدخلة من قبل الساكنة على واجهة مساكنهم لها دوافع مختلفة ولكنها كلها ممارسات غير مشروعة تتم بدون إذن الجمعية ورئيس الحي، وهذا ما تم ملاحظة من خلال المعاينة الميدانية، ويرى **رئيس الحي** أن **"كل تغيير أو تعديل يتم هو خارج الإطار القانوني وبدون إذن الجمعية، رغم الإنذارات الموجهة لهم إلا أن الوضع باق على ما هو عليه"**.

الصورة رقم (15): استغلال قفص السلم لوضع مواد البناء



ومن أشكال **استغلال الفضاءات المشتركة لأغراض شخصية**، يتجلى في نشر الزرابي ونشر الألبسة في فناء البهو والسلالم، كما يستغلون خزائن الكهرباء لأغراض شخصية، بتخزين أشياء قديمة، أما قفص السلم فيتم استغلاله لركن الدراجات، أو استعماله لوضع مواد البناء.

كما أن تشارك سكان هذا الحي في استعمال سطح العمارة، ضئيل بهذا الحي، بحجة صعوبة الوصول إليه ولأنه غير آمن، كما تم رصد تجاوزات على الأملاك المشتركة من طرف الساكنة واستغلالها لأعراض شخصية، ما يظهر لنا تحويل الأملاك العامة إلى أملاك خاصة، وتغيير في شكل ووظيفة المجال المشترك.

الصورة رقم (16): وضع خزان الماء فوق مدخل العمارة



والشكل الآخر من أشكال استغلال الفضاءات المشتركة لأغراض شخصية يتجلى في وضع خزان الماء بالشرفة، أو على سطح العمارة، أو أمام العمارة، مما يدل على تركز الاستغلال المجالي بهذا الحي لكل من استغلال الشرفة وأمام العمارة، مقارنة بالحيين محل الدراسة، كما يتم وضع المقعر الهوائي في واجهة العمارة، أو في الشرفة فهي أكثر الفضاءات المشتركة استغلالا من قبل ساكنة هذا الحي، فهذه الممارسات دلالة على سوء تسيير واستغلال للأملاك المشتركة بتحويلها إلى أملاك خاصة، وتغيير في شكل استغلال هذا المجال مما يؤثر سلبا على المستوى المجالي، وينعكس سلبا أيضا على جودة الحياة بالحي، وهذا ما تم اثباته من خلال الملاحظة الميدانية فحتى سطح مدخل باب العمارة لم يسلم من سوء الاستغلال المجالي باستغلاله لوضع خزان الماء به، رغم أن هذه الممارسات غير مشروعة.

الصورة رقم (17): استغلال موقف السيارات للعب الأطفال



كما يعرف هذا الحي استغلال جائر للفضاءات المشتركة بتحويلها لأماكن للعب الأطفال، مثل اللعب في مدخل العمارة، واللعب في موقف السيارات، أو في البيت، أو في سلالم العمارة، وفي الأرصفة، رغم أنها فضاءات غير مخصصة لهذه الوظيفة، نجم عنه تغيير في وظائف هذا المجال المشترك، حيث يذهب **أحد ساكنة هذا الحي** الذي يسكن بالطابق السفلي إلى أن " **سبب تواجد الأطفال في**

كل مضرب (مكان) هو نتيجة حتمية لعدم توفير وتجهيز ساحات اللعب، وعدم التمييز بين وظائف كل فضاء مشترك فحسب تعبيره مختلطة، تستغل بطريقة عشوائية لأنها ليست ملك لأحد فهي ملك البايلك على حسب تعبيره".

ويشكل استغلال ساحات اللعب لركن السيارات أو لرمي النفايات، شكل آخر من أشكال الاستغلال التعسفي الذي يؤثر على شكل ووظيفة هذه الفضاءات المشتركة، مما جعل هذا الحي يعرف تركز لسوء الاستغلال المجالي لساحات اللعب رغم أنها فضاء مشترك له وظيفة محددة، كما يتم استغلال الفضاءات المشتركة لركن السيارات إما أمام العمارة، أو ركنها على الرصيف، كما تم تأكيد استغلال المساحات الخضراء الموجودة بالحي لأغراض أخرى، من خلال استغلالها من طرف سكان الطابق الأرضي، أو من طرف أطفال الحي، أو استغلالها من طرف أصحاب السيارات.

الصورة رقم (18): الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي بوضع سياج



ويشكل الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي، وعلى المساحات الخضراء شكل من أشكال **التملك والتعدي على الأملاك المشتركة**، ويتم الاستحواذ إما بغرس الأشجار وهو الأسلوب الأكثر استعمالا في عملية الاستحواذ، أو بوضع سياج أو بناء مرأب، فهذا الاستغلال والاستحواذ بطريقة عشوائية يؤثر سلبا على شكل ووظيفة الفضاءات الخارجية، ومن خلال النتائج المستخلصة من البيانات والملاحظة الميدانية تبين عدم وجود تركز سوء الاستغلال المجالي للمساحات المحاذية للطابق السفلي وللمساحات الخضراء بهذا الحي، مما حافظ على شكل ووظيفة هذه المساحات المشتركة، وعلى جودة حياة الساكنة بالحي السكني.

الصورة رقم (19): تحويل الفضاءات المشتركة لأماكن لرمي النفايات



والشكل الآخر من أشكال **الاستحواذ على الفضاءات المشتركة** يتجلى في تحويلها إلى أماكن لرمي النفايات، بسبب نقص في حاويات رمي النفايات، كما أن إهمال السكان يعد من أسباب تحويل هذه الفضاءات إلى أماكن لرمي النفايات، ويعزو سوء استغلالها إلى عدم الالتزام باستغلال الفضاءات المشتركة للأغراض المخصصة لها، مما يخلق تداخل في وظائف الأملاك المشتركة وتحويل وتغيير وظائفها، مما يعزز سوء الاستغلال المجالي للفضاءات المشتركة، ويؤدي الى اختلال في نوعية وجودة الحياة.

ومن مظاهر تعثر استراتيجيات تسيير الأملاك المشتركة، عدم **المشاركة في صيانة الأماكن المشتركة،** وعدم المساهمة في طلاء العمارة، بحجة عدم وجود روح التشارك والتعاون بين الساكنة، فهذه الفضاءات المشتركة تحتاج إلى الصيانة للحفاظ عليها، ولعزوف الساكنة على المشاركة والمساهمة في هاته العملية، تداعيات تؤثر على المستوى المجالي للحي بتدهوره نتيجة عدم صيانته والحفاظ عليه، كما تؤثر هذه الممارسات والسلوكيات على جودة الحياة بالحي.

فمن خلال التحليل التفصيلي لكل حي على حدا، نستكشف أن هناك اختلاف في درجة تركز سوء الاستغلال المجالي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، ويمثل حي 44 مسكن الحي الأكثر تركزا لسوء الاستغلال المجالي مقارنة بكل من حي 302 وحي 50 مسكن، بدلالة المعطيات التي تم تحليلها سابقا ومن خلال الملاحظة والمعاينة الميدانية، ثم يليه حي 50 مسكن، أما حي 302 مسكن درجة تركز سوء الاستغلال المجالي به ضعيف، مقارنة بالأحياء محل الدراسة.

الصورة رقم (20): التعديلات على الشرفات



بينما عرف **مجتمع البحث** عدة **تعديلات وتحديثات على الواجهات،** رغم أن الفئة التي قامت بتعديلات على الواجهات صغيرة بمجتمع البحث، إلا أنه لا يمكن تهميشها والتغاضي عنها، وتشكل هذه التعديلات نوع من التعدي على الأملاك المشتركة وتملكها وتحويلها إلى أملاك خاصة، ومن خلال المعاينة الميدانية والاحتكاك والتقرب من الساكنة، يرجع سبب اللجوء لهذه التغييرات لعدة أسباب منها الرغبة في زيادة المساحة والاستفادة منها من خلال إغلاق الشرفات لاستخدامها لأغراض متعددة، كما تجرى التعديلات لزيادة مستوى الخصوصية والأمن من خلال استخدام زجاج معتم أو تركيب شبابيك حديدية أو بناء جزء من الشرفة أو غلقها.

الصورة رقم (21): غلق وإضافة نوافذ



ولتعزيز الشعور بالملكية والانتماء للمكان يقوم السكان بإغلاق أو إضافة نوافذ، كما يقوم بعض السكان بهذه التعديلات لتتناسب مع أذواقهم الشخصية، أو لمجرد الرغبة في التميز عن الجيران، أو لمحاكاة واتباع ما يقوم به غيره من الساكنة دون مراعاة القوانين التي تحمي سلامة المبنى، وتؤثر هذه التغييرات التي يقوم بها البعض دون الحصول على موافقة أو الالتزام بالمعايير والقوانين

باعتبار هذه الفضاءات تدخل ضمن الأملاك المشتركة، على المظهر العام للحي بتشويه الطابع العمراني، من خلال تغيير شكل الاستغلال المجالي وتحولات في وظيفتها، كما ينجم عن هذه الممارسات تداخل وتحويل الأملاك المشتركة إلى أملاك خاصة، وانخفاض في جودة ونوعية الحياة بالحي.

الصورة رقم (22): استغلال فناء البهو لنشر الزرابي



أما الشكل الآخر من أشكال **استغلال الفضاء المشترك لأعراض شخصية** فهو خاص بنشر الزرابي والأفرشة بالسلالم من قبل الساكنة، إلا أن نسب هذا الاستغلال منخفضة وهذا دليل على عدم وجود استغلال مجالي قوي لهذه الفضاءات بمجتمع البحث، أما عن كيفية استغلالها يتم استخدام فناء البهو والسلالم لنشر الزرابي، وهو الاستخدام الأكثر شيوعا لهذه المساحات والفضاءات المشتركة، وهذا ما تم استكشافه من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة، ومن خلال المقابلات مع بعض الساكنة فإن مظاهر هذا الاستغلال تكثر في نهاية الأسبوع واقتراب المناسبات، ويتحججون بالضيق للقيام بهذه الممارسات التي تؤثر على المساحات المشتركة، وعلى المظهر العام للعمارة، خاصة إذا تم بشكل عشوائي أو لفترات طويلة، مما يؤدي إلى إعاقة حركة السكان ويؤثر على سلامة وأمن الساكنة، وهو تعدي واضح وصريح على الأملاك المشتركة وتحويلها إلى أملاك خاصة وتحويل وتغيير في شكل ووظيفة هذه الفضاءات المشتركة، نتيجة قلة الوعي بأن هذه الممارسات غير قانونية، مما يؤثر على جودة ونوعية الحياة الحضرية بالحي.

كما تعد خزائن الكهرباء جزءا من البنية التحتية للبناية، إلا أن بعض الساكنة يستغلونها لأغراضهم الشخصية بتخزين أشياء لا يستعملونها يوميا، ويختلف نوع الاستغلال بمجتمع البحث، **رغم أن النسبة قد تبدو للوهلة الأولى غير مهمة لأنها ضئيلة**، ولكن يجب الانتباه إلى أنها تشكل خطرا على سلامة الساكنة وممتلكاتهم، باحتمال حدوث مس كهربائي أو نشوب حريق، يعرض حياة الساكنة للخطر، وهو تعدي واضح على مرفق مشترك بتحويلة إلى ملكية خاصة، بتغيير شكل ووظيفة هذه الأملاك المشتركة، ويتسبب في انخفاض جودة الحياة بالحي.

الصورة رقم (23): استعمال قفص السلم لأغراض شخصية



ولا يقتصر التعسف في استغلال الفضاءات المشتركة الداخلية على الأشكال السابقة فقط، بل هناك أشكال أخرى تتجلى في ركن الدراجات ووضع مواد البناء بالمساحات المشتركة، ويؤدي هذا الاستغلال العشوائي ولفترات طويلة، إلى إعاقة وعرقلة الحركة داخل العمارة، ويسبب إزعاج للجيران وانتهاك لحقوقهم، وتتحول هذه الانتهاكات لنزاعات وخلافات بين ساكنة العمارة، كما تمثل هذه الممارسات تعدي واضح وصريح على الأملاك المشتركة بتحويلها إلى أملاك خاصة، وتغيير في شكل ووظيفة هذه الفضاءات المشتركة، مما يؤدي إلى تدهور المستوى المجالي، وانخفاض جودة الحياة بالحي.

الصورة رقم (24): التشارك في استعمال سطح العمارة



كما يشكل سطح العمارة فضاء مشترك، يتم استغلاله لوضع خزان الماء، وهو الاستخدام الأكثر شيوعا لهذه المساحات والفضاءات المشتركة، إلا أن استغلال هذا الفضاء المشترك ضعيف بمجتمع البحث، فرغم أن سطح العمارات مجالا مشتركا مهما إلا أن سوء استغلاله المجالي جعله لا يقوم بوظيفته، فهذا المجال المشترك يمكن تحويله إلى فضاء نافع يخدم جميع ساكنة البناية، باستخدامه كفضاء مشترك يعزز العلاقات بين الجيران ويخلق بيئة تفاعلية، ويحسن جودة الحياة بمنح الساكنة متنفسا داخل البناية، فاستعمال السطح بطرق حديثة يعود بالفائدة على ساكنة العمارة والحي رغم أن لهم الحق في استعماله باعتباره فضاء مخصص للاستخدام الجماعي، إلا أنه نتيجة ترسخ فكرة أن الأماكن المتواجدة خارج المسكن غير آمنة وليست ملكه، وعدم وجود رغبة التشارك مع الغير الفضاءات الخارجية، وبسبب التكاليف المرتفعة للصيانة، أدى إلى خلق جوا من العزلة وضعف التفاعل والتنسيق بين السكان وإهمال صيانة السطح، مما يؤدي إلى تدهور الهيكل المعماري للمبنى، وإلى انخفاض جودة الحياة بالعمارة وبالحي.

الصور رقم (25): وضع خزان الماء في الفضاءات المشتركة



أما الشكل الثاني من أشكال استغلال الفضاء المشترك فهو خاص بوضع خزان الماء والمقعر الهوائي في كل من (الشرفة، فوق سطح العمارة، أمام العمارة، في واجهة العمارة)، ويتم هذا التعدي وسوء الاستغلال للأملاك المشتركة بحجة عدم توافقها مع احتياجاتهم، مما يسبب انتشار ظاهرة التنافس على التعدي وتغيير شكل استغلال الأملاك المشتركة واستسهال تحويلها إلى أملاك خاصة، مما ينعكس سلبا على المستوى المجالي للعمارة والحي، وعلى جودة الحياة الجماعية.

الصور رقم (26): استغلال للفضاءات المشتركة للعب الأطفال



ورغم أن الفضاءات المشتركة في الأحياء الجماعية أماكن يشترك جميع الساكنة في استخدامها والانتفاع بها مثل (سلالم العمارة، مداخل العمارة، الأرصفة، مواقف السيارات ... إلخ)، وهي مهمة لتسيير الحياة اليومية للسكان، إلا إن غياب ساحات لعب مخصصة للأطفال أجبرهم على استغلال هذه الفضاءات في العمارة والحي، ولهذه السلوكيات تداعيات على المجال المشترك بتغيير وظيفة وشكل استغلال الفضاءات المشتركة، وانخفاض جودة الحياة بالعمارة والحي، والتأثير على علاقات الجوار من خلال إزعاج السكان بالضوضاء خاصة في فترات الراحة، مما ينجم عنه توتر العلاقات بينهم أو التسبب في أضرار مادية من تكسير أو إتلاف النباتات أو التجهيزات المشتركة، كما لها مخاطر أمنية على الأطفال بإمكانية وقوع حوادث أو إصابات للأطفال.

الصور رقم (27): استغلال الفضاءات المشتركة لركن السيارات



كما يتم **استغلال للمساحات المشتركة** (ساحات اللعب) لأغراض أخرى، بشكل كبير وواضح بمجتمع البحث مما يدل على تركز الاستغلال المجالي لساحات اللعب، أما عن كيفية استغلالها تستخدم لركن السيارات، وهو الاستخدام الأكثر شيوعا لهذه المساحات والفضاءات المشتركة، كما يتم استغلالها لركن وسائل النقل مثل (أمام العمارة، الرصيف، ساحات اللعب ...

إلخ)، فهذا الاستغلال الجائر لساحات اللعب يؤدي إلى إعاقة حرية الأطفال في اللعب وحرمانهم من حقهم في مكان للعب، فهو تعدي واضح وصريح على الأملاك المشتركة، وهو دلالة على تركز سوء الاستغلال المجالي للفضاءات المشتركة بمجتمع البحث، فالاستخدام العشوائي لهذه المساحات المشتركة يخلق تداعيات عديدة على الحياة الجماعية و على جودة الحياة في هذه الأحياء، فمن الناحية المجالية يؤدي إلى تغيير في شكل ووظيفة الفضاءات المشتركة، نتيجة غياب ثقافة العيش المشترك التي تعزز التعايش والمسؤولية الجماعية، والوعي بأهمية احترام الأملاك والفضاءات المشتركة كمصلحة جماعية، أما من الناحية الاجتماعية تؤدي إلى نشوب نزاعات بين الجيران بسبب التعدي على الأملاك والمساحات المشتركة، كما تتسب من الناحية الأمنية في إعاقة حركة مرور الساكنة وخطر إصابة الأطفال أثناء اللعب.

كما يتجلى **استغلال للمساحات الخضراء لأغراض أخرى**، من خلال استغلالها وتملكها من طرف سكان الطابق الأرضي، وهو الاستغلال الأكثر شيوعا لهذه المساحات والفضاءات المشتركة، كما يتم استغلالها من طرف أصحاب السيارات بركن وسائل نقلهم في المساحات المشتركة المخصصة لجميع الملاك الشركاء، وتستغل أيضا من طرف أطفال الحي بشكل عشوائي.

الصورة رقم (28): الاستحواذ ببناء مرأب **الصورة رقم (29): الاستحواذ بغرس أشجار** **الصورة رقم (30): بناء سياج**





ويشكل **الاستحواذ وتملك المساحات المحاذية للطابق السفلي**، شكل من التعسف والتعدي على الأملاك المشتركة، ويتم بعدة أساليب إما بوضع السياج كأسلوب للاستحواذ أو بغرس الأشجار أو ببناء مرأب أو ببناء حائط، إلا أنه لم يتم اعتماد بناء حائط كأسلوب للاستحواذ بمجتمع البحث. فهذه الأساليب عبارة عن استراتيجيات ابتكرها الساكنة كحلول لمشاكلهم، رغم أنها غير مشروعة (تتجاوز القانون)، إلا أنها في الواقع ما هي سوى ترجمة لسوء التسيير من طرف الساكنة، مما ينجم عنه سوء الاستغلال المجالي للأملاك المشتركة، وانخفاض جودة ونوعية الحياة بالحي، وتمثل هذه السلوكيات والممارسات تعدي واضح وصريح على الأملاك المشتركة، بتحويل وتغيير في شكل ووظيفة هذه الفضاءات المشتركة، فاستخدام المساحات الخضراء لأغراض أخرى، تعبير واضح عن سوء الاستغلال المجالي وانتشار منطق الملكية الفردية، ينجم عنه تضرر وتدهور المجالات

المشتركة، فحماية المساحات الخضراء واجب جماعي، ومصدر للراحة والتماسك الاجتماعي يساعد على الحفاظ على جودة الحياة الجماعية في الحي.

الصور رقم (31): استغلال الفضاءات المشتركة لرمي النفايات



بالرغم من أن الفضاءات الخارجية المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية، جزءا مهما من المجال العام للحي، مخصصة لتسهيل حياة ساكنته، غير أن الواقع يكشف عن انتشار ظاهرة تحويل هذه الفضاءات إلى أماكن لرمي النفايات، لعدة أسباب منها إهمال السكان ونقص الوعي وغياب ثقافة العيش المشترك، والإحساس بالمسؤولية الجماعية، وتغليب المصلحة الفردية، ونقص حاويات القمامة نتيجة نقص التنظيم، وعدم وجود فضاءات مخصصة لرمي النفايات وغيرها من الأسباب، مما يطرح إشكالات وتداعيات على المستوى المجالي للحي من تدهور الفضاءات الخارجية المشتركة، نتيجة تغيير في شكل ووظيفة استغلال هذه الفضاءات المشتركة، ومن مظاهر سوء تسيير هذه الفضاءات من طرف الساكنة، تراكم الأكياس البلاستيكية والفضلات المنزلية، مما يسبب انتشار الروائح الكريهة، ورمي بقايا مواد البناء، وغيرها من المظاهر، التي تمثل مؤشرات على ضعف الانتماء إلى المجال، وعلى تراجع وانخفاض مستوى جودة الحياة بالأحياء السكنية الجماعية.

الأمر الذي يفضي إلى أن عدم **المشاركة والمساهمة في صيانة الأماكن المشتركة** رغم أنها أملاك تخص كل الساكنة، هو ترجمة لعدم وجود ثقافة العيش المشترك، وعدم وجود رغبة التشارك مع الغير الفضاءات الخارجية، وترسخ ثقافة أن ملكيته تتوقف عند مدخل المسكن، رغم أنها تشكل جزءا مهما من الحياة اليومية للساكنة، وصيانتها مسؤولية جماعية لما لها من أهمية في الحفاظ على المجال المشترك من التدهور، وتعزيز روح المسؤولية الجماعية وثقافة العيش المشترك بين السكان من خلال المشاركة والمساهمة في تكاليف صيانة الأملاك المشتركة، لتحسين جودة الحياة بالحي. كما أن عدم المساهمة في طلاء العمارة رغم أنها ملكية مشتركة، بحجة عدم قدرة بعض الساكنة على تحمل التكاليف المالية للصيانة، وعدم وجود رغبة التشارك مع الغير الفضاءات الخارجية، ساهم في تدهورها نتيجة عدم صيانتها والحفاظ عليها، ويتجلى في ضعف الإحساس بالمسؤولية المشتركة تجاه الأملاك المشتركة، وانعدام ثقافة التشارك والتعاون في الصيانة الدورية لتلك الفضاءات، وتحول المباني والأملاك المشتركة إلى فضاءات متدهورة.

من خلال التحليل نستكشف أن: الاستغلال العشوائي للأملاك المشتركة (الداخلية والخارجية)، والاستحواذ التعسفي للفضاءات المشتركة، وعدم صيانتها والحفاظ عليها، تؤثر على المستوى المجالي، بتعزيز سوء الاستغلال المجالي وتغيير شكل ووظيفة المجال المشترك.

ثالثا: <u>تحليل وتفسير الفرضية الأولى في ضوء الدراسات السابقة</u>: الهدف من هذا التحليل هو استجلاء تقاطع وتشارك نتائج الفرضية الأولى أو اختلافها مع الدراسات السابقة التي تناولت أحد متغيرات الدراسة، وقد توصلت الدراسة الحالية إلى بعض النتائج التي تتقاطع وتشترك مع نتائج الدراسات السابقة، على الرغم من اختلاف الزمان والمكان، حيث أثبتت النتائج **أن التعديلات التي تتم على مستوى واجهات المسكن تتم بطريقة عشوائية وبدون موافقة من جمعية الحي،** وهذا **يتفق** مع دراسة " **روميساء تباني**"، التي أظهرت أنه "**لا يمكن إجراء تغييرات على الشرفات إلا بقرار من الجمعية، والتقيد بقرارات الجهات الإدارية الرسمية**"، كما أكدت الدراسة الحالية على أن **كل التغييرات والتعديلات تمت على مستوى الشرفات والنوافذ، رغم أنها فضاءات مشتركة وتمثل طريقة من طرق التملك والاستيلاء من قبل الساكنة،** هذه النتائج **تتفق جزئيا** مع ما خلصت إليه دراسة "**حياة مبروك وآخرون**" التي أكدت على أن "**الواجهات أصبحت فضاء قابلا للتشكيل والتعديل ما جعله متاح للاستيلاء**"، كما أثبتت دراسة "**مراد بوهلال**"، **أن 62.50% من السكان أجروا تغييرات على مساكنهم،** والملاحظ أن نتائج دراسته **تتفق** مع النتائج المتحصل عليها بحي 44 مسكن حيث بلغت 54.8%، وتختلف مع باقي الأحياء، كما **تتفق** دراسته **جزئيا** مع الدراسة الحالية من حيث نوع التغيير، **باتفاقها كليا على إجراء تغييرات على مستوى الشرفات وعلى مستوى النوافذ، وتتنافى معها من حيث إجراء تغييرات على مستوى مدخل باب المسكن،** حيث أكدت الدراسة الحالية **على عدم إجراء أي تغيير على المدخل الرئيسي للمسكن،** بالمقابل أكدت دراسته على **إغلاق المدخل الرئيسي بسكنات الطابق السفلي وإنشاء مدخل جانبي،** أما من حيث تداعيات هذه التعديلات على المستوى المجالي، فقد أكدت الدراسة أن **هذه التعديلات أثرت على شكل ووظيفة هذا المجال المشترك،** وهذا ما **يتفق جزئيا** مع نتائج دراسة "**مراد بوهلال**" **باعتبار أن هذه التعديلات عامل من عوامل التدهور في المجال الحضري.**

نستخلص أن هناك **إجماع وتطابق** مع نتائج عدد من الدراسات السابقة فيما يتعلق بالتعديلات التي مست واجهات المسكن، وتعدد أشكال التعديل والتغيير وكلها تمت على المستوى الخارجي، وعدم اهتمامهم بالحفاظ على المظهر الخارجي للعمارة، وأن هناك تباين بين اهتمام ووعي السكان بعدم التدخل في تغيير شكل ووظيفة الأملاك المشتركة.

في المقابل يتم استغلال الفضاءات المشتركة لوضع خزان الماء ووضع المقعر الهوائي، فنتائج البيانات أكدت على تهاون ساكنة حي 50 مسكن وسوء استغلالهم للفضاء المشترك بوضع المقعرات الهوائية في واجهة العمارة، مما يؤثر على شكل ووظيفة هذا المجال المشترك، من خلال تحويله إلى أملاك خاصة، ويؤثر على نمط وجودة الحياة، إضافة إلى ذلك يعد **التعسف في استغلال الفضاءات الداخلية المشتركة لأغراض شخصية،** من السلوكيات الممارسة والشائعة لدى الساكنة بالأحياء السكنية محل الدراسة، تتجلى من خلال استغلال فناء البهو والسلالم لنشر الزرابي والألبسة، واستغلال خزائن الكهرباء في (تخزين أشياء قديمة، وتخزين أدوات ومعدات كهربائية، ووضع أدوات التنظيف، وتخزين ألعاب الأطفال)، كما يتم استغلال واستعمال قفص السلم لأغراض شخصية (لركن الدراجات، أو لوضع مواد البناء)، وهذا ما تم ملاحظته على الواقع الميداني، وتعبر هذه الممارسات عن سوء استغلال لهذه الفضاءات المشتركة تؤدي إلى تغيير في شكل ووظيفة هذه الفضاءات المشتركة، وتشكل خطرا على سلامة الساكنة وعائقا بتعطيل حركة مرورهم، فهذا الاستغلال العشوائي لهذه الفضاءات يؤدي إلى فقدان وانخفاض في جودة الحياة بالحي، وهذا **يتفق** مع دراسة "**تباني روميساء**"، حيث أكدت على أن "**هذه السلوكيات من تحويل هذه الأجزاء المشتركة إلى جزء خاص، بوضع سلع أو أشياء يملكها مالك مشترك، تعيق الحركة، وهو تصرف مخالف لقواعد استعمال الأجزاء المشتركة، وأنه لا يحق للساكن أن يضيف أو يستعمل فناء البهو والسلالم بطريقة تمنع بقية الساكنة من حرية الوصول للطبقات العليا أو للأسطح، من نشر الغسيل والزرابي**".

ومن **خلال التحليل السوسيولوجي المتعمق** نستكشف أن هناك اختلاف في درجة تركز الاستغلال المجالي للفضاءات المشتركة من حي لآخر، **ويعزو ذلك** إلى درجة وعي الساكنة لحقوقهم وواجباته تجاه الأملاك المشتركة، وإحساسهم بالانتماء للفضاء المشترك وتقبل العيش المشترك به، والتمييز بين الأملاك الخاصة والمشتركة، فهناك من يعتبر كل ما هو محيط أو قريب من المسكن فهو تابع له ويعتبر ملكية خاصة أي عدم التمييز بين الأملاك الخاصة والأملاك المشتركة، مما ينجم عنه تداخل بين ما هو ملكية خاصة وما هو ملكية عامة"، وهو ما **يتفق جزئيا** مع ما ذهبت إليه دراسة "**داني هشام**"، حيث توصل إلى أنه "**تختلف سلوكيات الساكنة في استغلال الفضاءات المشتركة (فناء البهو والسلالم، وقفص السلم، وخزائن العدادات) حسب ثقافتهم، فهناك من يعتبرها ليست تحت ملكيته**"،

وعلى الرغم من أن غالبية السكان بالأحياء السكنية الثلاثة لا يتشاركون في استعمال سطح العمارة بحجة أنه (غير آمن، أو صعوبة الوصول إليه، أو لتفادي النزاعات)، إلا أن فئة صغيرة من الساكنة تتشارك في استغلال سطح العمارة في (وضع خزان الماء، ووضع المقعر الهوائي، نشر الزرابي والأفرشة)، وهذا **يتفق**

جزئيا مع دراسة "**تباني روميساء**"، التي ترى أن "**السطح يستغل لتثبيت المقعرات الهوائية، ويستغل حسب الحاجة دون الإضرار بالسطح ولا بالساكنة ولا بالغرض المعد له**".

كما يشكل **الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي** شكل من أشكال التعدي والاستحواذ على الفضاءات المشتركة وتحويلها إلى أملاك خاصة، مما ينتج عنه تداخل بين الأملاك العامة والخاصة، وتغيير في شكل ووظيفة استغلالها، ويتم الاستحواذ إما عن طريق غرس الأشجار، أو بوضع السياج، أو ببناء مرأب، أما أسلوب بناء حائط فلم يستخدم كأسلوب للاستحواذ على الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية محل الدراسة، وهذا ما **يتفق كليا** مع نتائج دراسة "**داني هشام،**" **وجزئيا** مع نتائج دراسة "**حياة مبروك وآخرون**" "**يتم الاستحواذ بوضع سياج، أو ببناء حائط، وأضافت أساليب أخرى منها فتح الشرفة، أو نافذة، أو بناء درجات**"، كما **تتفق جزئيا** مع نتائج دراسة "**بوهلال مراد**"، في أساليب الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي، "**إلا أنه أضاف أسلوب بناء حائط كأسلوب للاستحواذ**"، كما أضافت دراسة "**دحدوح جمال**" **أسلوب إنشاء مدخل ثاني إلى أساليب الاستحواذ**، أما دراسة "**أحمد مسعودي، وحسام الدين شعلان**"، فقد أضافت أسلوب آخر من أساليب الاستحواذ "**بتحويل الفضاء المجاور للطابق السفلي إلى متجر دون رخصة، وتوصلت إلى أن هذا الاستحواذ يؤدي إلى تدهور المنظر الجمالي وتغيير وظائف بعض الفضاءات العامة**".

نستخلص أن "هناك **إجماع وتطابق** على أن هناك تعسف في استغلال الفضاءات المشتركة من خلال الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي، وتعدد واختلاف أشكال الاستغلال والاستحواذ لهذا المجال المشترك، نتيجة غياب ثقافة العيش المشترك، واستسهال عملية الاستحواذ غير المشروع، من خلال تحويله إلى أملاك خاصة مما أدى إلى تداخل بين الملكية الخاصة والجماعية، وأثر على شكل ووظيفة هذا المجال المشترك، وعلى نمط وجودة الحياة بالحي.

علاوة على ذلك يعرف مجتمع البحث **تركيزا لسوء استغلال ساحات اللعب**، ومن مظاهره استغلالها لركن السيارات، أو لرمي النفايات أو لغرس الأشجار ولكن هناك تباين بين الأحياء السكنية من حيث الاستغلال، فهذا الاستغلال العشوائي وغير العقلاني لساحات اللعب، أجبر الأطفال على اللعب في فضاءات غير مهيئة للعب مثل (مدخل العمارة، وسلالم العمارة، وموقف السيارات، والأرصفة، أو في البيت)، مما يعرضهم لأخطار تهدد أمنهم وسلامتهم، كما أن هذه السلوكيات والممارسات تنعكس سلبا على المستوى المجالي، وعلى جودة حياة الساكنة بالأحياء الجماعية، وهذا **يتفق جزئيا** مع دراسة "**داني هشام**"، الذي توصل أن "**عدم كفاءة المجال المخصص للأطفال أدى إلى تحويل السلالم إلى فضاء للعب نتيجة قربه من المساكن الخاصة**"، كما **تتفق** مع دراسة "**دحدوح جمال**" الذي أكد على أن "**قلة أماكن اللعب وعدم كفاية المساحات المهيأة وسوء تموضعها، أدى إلى استغلال الفضاءات المشتركة**".

تظهر نتائج الدراسة الحالية **قدرا من التطابق** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق باستغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى، حيث أن الاستغلال العشوائي وغير القانوني للفضاءات المشتركة يؤدي إلى تداخل في وظائف هذه المساحات المشتركة، مما يؤثر على جودة الحياة بالحي السكني.

في حين أكدت نتائج الدراسة الحالية على أن (78.67%) من سكان مجتمع البحث يمتلك وسيلة نقل، وهذا **يتفق جزئيا** مع دراسة "**مراد بوهلال**"، حيث أكد على "**أن 54.16% من سكان الحي المدروس يمتلك وسيلة نقل**"، كما أكدت دراستنا أن هناك تباين بين الأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة في مكان ركنها حيث يتم ركنها إما (أمام العمارة، أو في موقف السيارات، أو في المرأب، أو على الرصيف، أو في الطريق)، فهذه الممارسات والسلوكيات دلالة على الاستغلال العشوائي وغير العقلاني لهذه الفضاءات المشتركة، وتغيير في شكل الاستغلال المجالي ووظيفته، وهذا **يتفق جزئيا** مع دراسة "**داني هشام**"، حيث أكد على أن " **العديد من السكان يركنون سياراتهم على جوانب الطرقات**"، ومع دراسة "**حياة مبروك وآخرون**" التي أكدت على "**استغلال الرصيف ومواقف السيارات لركن وسائل نقلهم**"، ودراسة "**دحدوح جمال**" الذي أكد على "**احتلال الفضاءات المشتركة من طرف وسائل النقل نتيجة غياب مواقف السيارات**".

تظهر نتائج الدراسة الحالية **قدرا من التطابق** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق باستغلال الفضاءات المشتركة لأغراض أخرى، وتعدد واختلاف أشكال الاستغلال العشوائي، وتحويلها إلى أملاك خاصة مما أدى إلى تداخل بين الملكية الخاصة والجماعية، وتأثيره على شكل ووظيفة هذا الفضاء المشترك وعلى جودة الحياة.

ويعد **التعسف في استغلال المساحات الخضراء** والتعدي عليها من المظاهر المنتشرة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، كما أكدت الدراسة الحالية أن جميع أفراد مجتمع البحث أكدوا أنه يتم استغلال المساحات الخضراء من طرف (سكان الطابق السفلي، وأصحاب السيارات، والأطفال)؛ حيث تبين نتائج الدراسة أن هناك تركيز استغلال مجالي من طرف سكان الطابق السفلي في الأحياء السكنية الثلاثة، ثم يليه الاستغلال من طرف أصحاب السيارات، وأطفال الحي، تمثل هذه الممارسات مظهر من مظاهر سوء الاستغلال المجالي بتغيير شكل ووظيفة الأملاك المشتركة (المساحات الخضراء)، وهذا **يتناسب مع نتائج** كل من دراسة "**مراد بوهلال**"، الذي أكد على "**تدخل المستخدم في مجاله الحضري بإجراء تغييرات وجعلها متعددة الاستعمالات**، ودراسة "**داني هشام**"، الذي أكد على "**استغلال المساحات الخضراء من طرف سكان الطابق الأرضي لتفادي الإزعاج**"، كما **تتفق جزئيا** مع نتائج "**حياة مبروك وآخرون**" التي أكدت أن "**الفاعل الرئيسي لتملك هذه الفضاءات هو الساكن في الطابق الأرضي**، ومع دراسة "**دحدوح جمال**" الذي أكد على "**سوء استخدام المساحات الخضراء يؤدي إلى اختلالات في تصميم هذه الفضاءات**"، ولكن نتائج الدراسة الحالية **تتنافى** مع

ما جاء في دراسة "**روميساء تباني**"، حيث أكدت أن "**هذه الفضاءات المشتركة تستغل فيما أعدت لها، ولا يجوز التعسف في استغلالها مما يحول دون استعمالها من باقي المالكين**".

نستخلص أن "هناك **إجماع وتطابق** لنتائج الدراسة الحالية مع نتائج عدد من الدراسات السابقة (الدراسات الميدانية) على وجود تعسف في استغلال المساحات الخضراء لأغراض أخرى، لأنها تبني نتائج دراساتها على حقائق ميدانية (ما هو كائن وموجود بالواقع)، في المقابل تختلف مع نتائج الدراسات القانونية ويعزى ذلك إلى أنها تبني نتائجها على تحليل النصوص القانونية (ما يجب أن يكون لا ما هو كائن وموجود على الواقع).

في حين يشكل **تحويل للفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات** شكل من أشكال التعدي على الفضاءات المشتركة المنتشرة بالأحياء الثلاثة، وأكبر نسبة كانت بحي 44 مسكن بـ 47.62%، وهذا **يتفق جزئيا** مع دراسة "**مراد بوهلال**" الذي أكدت دراسته على "**معاناة الحي المدروس على انتشار النفايات ونقص النظافة بـ 76.66%**"، ودراسة "**حياة مبروك وآخرون**" التي توصلت إلى "**أن انتشار أكوام النفايات العشوائية من المظاهر المنتشرة قرب العمارات**" كما يعزو تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات حسب نتائج الدراسة الحالية إلى (نقص حاويات رمي النفايات، وبسبب إهمال السكان، وعدم وجود فضاءات مخصصة لرمي النفايات)، وتمثل هذه السلوكيات التي يمارسها الساكنة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة مظهر من مظاهر سوء الاستغلال المجالي وتغيير في شكل استغلاله، وهذا ما **يتفق جزئيا** مع دراسة "**مراد بوهلال**"، **أن الإهمال التام لأماكن رمي النفايات من أسباب انتشار النفايات.**

كما يعرف مجتمع البحث **عدم مشاركة ومساهمة سكانه في عملية صيانة الأماكن المشتركة** بحجة عدم وجود روح التشارك والتعاون وبسبب التكاليف المرتفعة للصيانة، إلا نسبة ضئيلة تقدر بـ 30.33%، من السكان تساهم وتشارك في عملية الصيانة، وهذا **يتفق جزئيا** مع دراسة "**مراد بوهلال**" **الذي أكد على أن 35% فقط من السكان تساهم في المشاركة المالية للمحافظة وتسيير الأجزاء المشتركة.**

نستخلص أن "هناك **إجماع وتطابق** مع نتائج عدد من الدراسات السابقة أن العزوف عن المشاركة والمساهمة في عمليات صيانة الأملاك المشتركة لها تداعيات سلبية على المستوى المجالي، كما تؤثر على جودة الحياة بالأحياء السكنية الجماعية، تبرز من خلال تدهور المحيط العمراني (الأملاك المشتركة)، وضعف الشعور بالانتماء الجماعي.

رابعا: <u>نتائج الفرضية الأولى</u>: عملية تحليل البيانات الخاصة بالفرضية الأولى انتهت بنا إلى استخلاص مجموعة من النتائج نوجزها في:

- التعديلات والتغييرات التي يمارسها الساكنة على الأملاك المشتركة لها تأثير سلبي يظهر من خلال إحداث تغيير في شكل هذه الفضاءات المشتركة ووظيفتها، فكل تعديل أو تغيير يقوم به السكان له تداعيات على البنية الداخلية والخارجية للأملاك المشتركة وعلى وظيفتها ومهمتها الأصلية، مما ينعكس سلبا على جودة الحياة بالحي.
- الاستغلال غير العقلاني للأملاك المشتركة (الفضاءات الداخلية والخارجية) لأغراض شخصية تؤثر سلبا على وظيفتها، باستخدامها لأغراض أخرى غير ما هي مخصصة له، مما يهدد التوازن الوظيفي لهذه الفضاءات، مثل استعمالها لقضاء المصالح الشخصية على حساب المصلحة الجماعية.
- عدم المساهمة والمشاركة في صيانة الأملاك المشتركة له تداعيات على المستوى المجالي للأحياء الجماعية، فكثير من السكان يهملون المساهمة في الصيانة، مما يؤثر سلبا على المظهر العام للحي، وعلى البنية التحتية للمبنى، وينعكس على جودة المجال، وعلى جودة الحياة بالحي الجماعي.
- الاستحواذ على الأماكن المشتركة الخارجية وتملكها بطرق غير قانونية لها تأثير سلبي على شكل استغلال الفضاءات المشتركة وعلى وظيفتها.
- التعسف في استغلال الأماكن المشتركة الخارجية له تداعيات على المستوى المجالي للحي وعلى جودة الحياة به.
- استغلال المساحات المشتركة وتحويل وظيفتها ينعكس سلبا على شكل الاستغلال المجالي الحضري داخل الأحياء الجماعية.
- التعدي والاستيلاء على الأملاك العامة (المشتركة) وتحويلها إلى أملاك خاصة، نجم عنه تداخل بين الأملاك الخاصة والمشتركة.
- يختلف تركز سوء الاستغلال المجالي للأملاك المشتركة من حي لآخر، حسب درجة تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للمجال المشترك.

هذه النتائج تقودنا إلى تأكيد صحة الفرضية الأولى، والتسليم بالأثر البالغ لتعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة في تعزيز سوء الاستغلال المجالي للأحياء الجماعية، فكلما تعثرت الاستراتيجيات المتبعة من طرف الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة، كلما أثرت بشكل مباشر أو غير مباشر على المستوى المجالي، حيث أنه كلما زاد سوء الاستغلال المجالي كلما أدى ذلك إلى تغيير في شكل ووظيفة استغلاله، وأثر على جودة ونوعية الحياة بالأحياء الجماعية، والتمثيل البياني الآتي يختزل الفرضية كما يلي:

الشكل رقم (19): أبعاد ومؤشرات الفرضية الأولى



الفصل الخامس

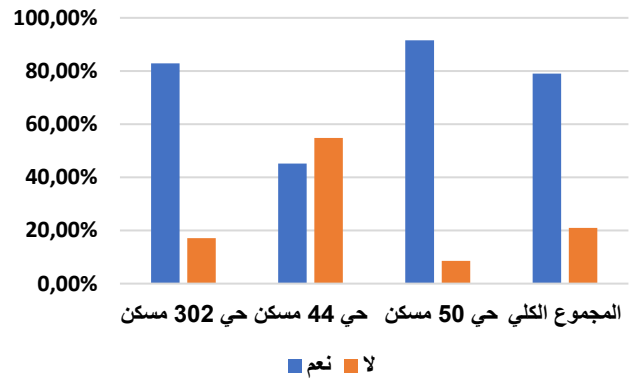
عرض وتحليل بيانات الفرضية الثانية

- أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الثانية
- ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الثانية
- ثالثا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الدراسات السابقة
- رابعا: نتائج الفرضية الثانية

تمهيد: تشكل الفرضية الثانية محور اهتمام هذا الفصل من الدراسة، والتي سعت لتأكيد صحة وجهة النظر القائلة بأن فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤثر سلبا على العلاقات الاجتماعية، بمعنى آخر أن تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤدي إلى كثرة النزاعات والخلافات بين الساكنة (داخل العمارة، وداخل الحي) بالأحياء الجماعية، ذلك أن ممارسات الساكنة تؤثر على العلاقات الاجتماعية من خلال تنازعهم حول المسؤولية الاجتماعية داخل الملكية المشتركة، والتنازع حول تحمل المسؤولية وعدم التعاون لتحسين الوضع بالأحياء السكنية الجماعية، وسينقسم تحليلنا لهذه الفرضية على مستويين جزئي خاص بكل حي على حدة وعلى المستوى الكلي، وقد تم توظيف جداول هذه الفرضية في الملحق رقم (04).

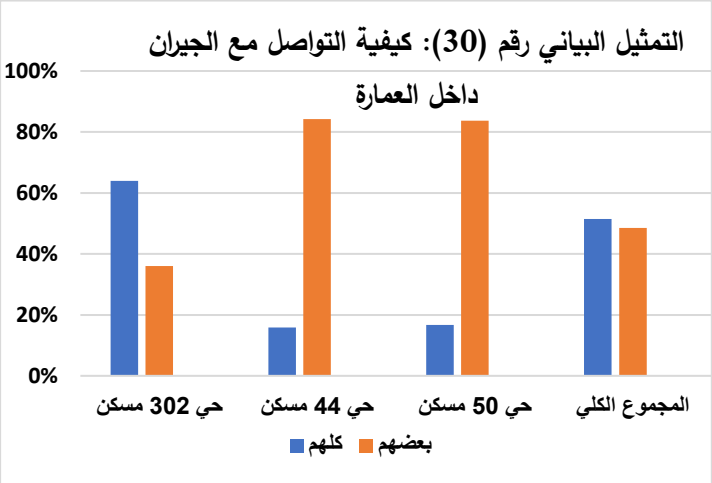
أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الثانية: توضح البيانات والمعطيات الإحصائية الواردة في تفاصيل الجدول رقم (01) والمتعلقة **بالتواصل مع الجيران داخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك اختلاف وتباين في توزيع التواصل مع الجيران داخل العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على عدم تواصلهم مع الجيران داخل العمارة (54.80%)، بينما سجل حي 302 مسكن الترتيب الثاني (17.10%)، في حين سجل حي 50مسكن سجل أدنى نسبة(8.50%)، ما يعني أن غالبية السكان بالحيين الآخرين يتواصلون مع الجيران داخل العمارة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على تواصلهم مع الجيران داخل العمارة (79%)، ما يعني أن (21%) من إجمالي مجتمع البحث لا يتواصلون مع الجيران داخل العمارة، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (29): التواصل مع الجيران داخل العمارة

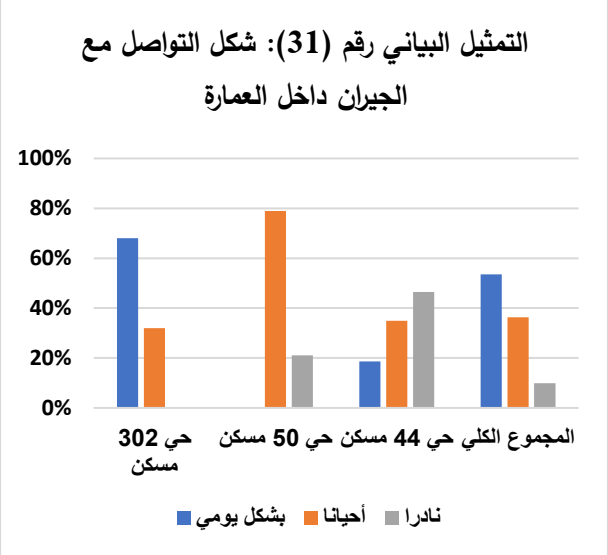


كما تفصح البيانات المتضمنة في الجدول رقم (02) الخاصة **بكيفية التواصل مع الجيران داخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار "نعم" في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع كيفية التواصل مع الجيران داخل العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث احتل خيار التواصل مع "كل الجيران" داخل العمارة المرتبة الأولى بحي 302 مسكن (64%)، بينما

سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا تواصلهم مع "بعض الجيران" داخل العمارة (84.21%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لكيفية التواصل مع الجيران داخل العمارة كان لخيار التواصل مع "كلهم" (51.48%)، ما يعني أن (48.52%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على خيار التواصل مع "بعضهم" ، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.



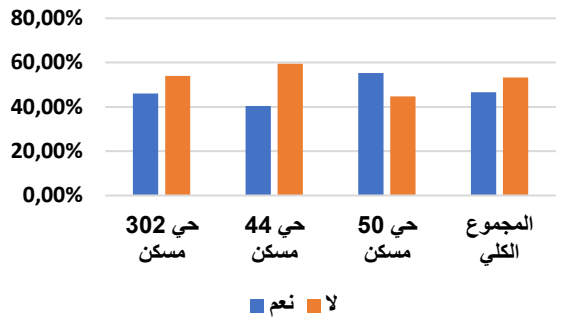
ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم(03) والخاصة **بأشكال التواصل مع الجيران داخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول رقم (01)، نظهر لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أشكال التواصل مع الجيران داخل العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة؛ حيث احتل خيار التواصل مع الجيران داخل العمارة "بشكل يومي" المرتبة الأولى بحي302 مسكن (68%)، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة بتأكيد المبحوثين على خيار "أحيانا" كشكل من أشكال التواصل مع الجيران (82.61%)، والملاحظ أن أعلى نسبة من المبحوثين بحي 50 مسكن أكدوا على خيار "نادرا" كشكل من أشكال التواصل مع الجيران (46.52%)، أما على المستوى الكلي احتل خيار "بشكل يومي" المرتبة الأولى (53.59%)، يليه خيار "أحيانا" (36.29%)، في حين حل خيار "نادرا" في الترتيب الأخير (10.12%)، التمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا .



في حين تظهر بيانات الجدول رقم (04) والخاصة **بالتواصل والتفاعل مع سكان الحي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع التواصل والتفاعل مع سكان الحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث تصدر حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي (59.52%)، يليه حي 302 مسكن (54%)، بينما حي 50 مسكن سجل أدنى نسبة (44.70%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على عدم تواصلهم مع سكان

الحي بلغت (53.33%)، ما يعني أن (46.67%) من إجمالي مجتمع البحث يتواصلون مع سكان الحي، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (32): التواصل والتفاعل مع سكان الحي



في حين تعكس البيانات الواردة في الجدول رقم(05) والخاصة **بنوع التواصل والتفاعل مع سكان الحي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع نوع التواصل والتفاعل مع سكان الحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي302 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على تواصلهم مع "كل سكان الحي" (46.39%)، في حين سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على تواصلهم مع "بعض سكان الحي"(58.82%)، والملاحظ أن هناك توافق بين نسب حي 44 مسكن وحي 50 مسكن في كل أنواع التواصل والتفاعل مع سكان الحي، كما تتوافق الأحياء الثلاثة محل الدراسة على عدم الإقرار على عدم التواصل والتفاعل مع أي أحد من سكان الحي. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لنوع التواصل والتفاعل مع سكان الحي كانت لخيار "بعضهم" (55%)، يليها خيار "كلهم" (45%)، في حين لم يتم الإقرار على خيار "لا أحد"، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

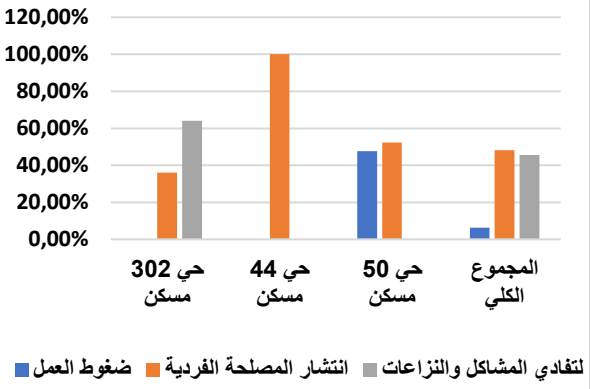
التمثيل البياني رقم (33): نوع التواصل والتفاعل مع سكان الحي



بينما تظهر النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين **حول أسباب عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة في الجدول رقم (06)، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول رقم (04)، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة؛ حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا سبب عدم تواصلهم وتفاعلهم مع سكان الحي بسبب" ضغوط العمل"(47.62%)، وهو الحي الوحيد الذي أكد على هذا الخيار، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم تواصلهم وتفاعلهم مع سكان

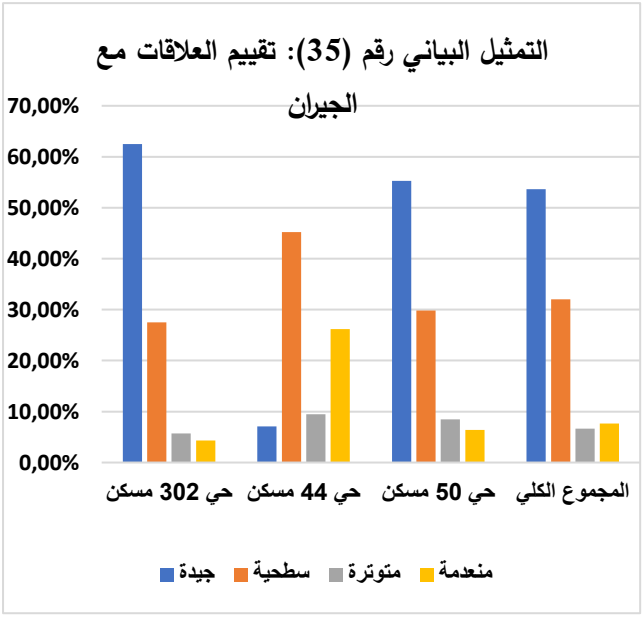
الحي بسبب "انتشار المصلحة الفردية" (100.)، والملاحظ أنه الخيار الوحيد الذي أقره المبحوثين في هذا الحي كسبب لعدم تواصلهم وتفاعلهم مع سكان الحي، كما سجل حي 302 أعلى نسبة ممن برر ساكنته أن سبب عدم التواصل والتفاعل يعود إلى "تفادي المشاكل والنزاعات" (64.04%)، نلاحظ أنه الحي الوحيد الذي أكد على هذا الخيار كسبب من أسباب عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي. أما على مستوى مجتمع البحث فإن أعلى نسبة سبب عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي يعود إلى "انتشار المصلحة الفردية" (48.13%)، يليها خيار "لتفادي المشاكل والنزاعات" (45.62%)، ويأتي في الترتيب الأخير "ضغوط العمل" كسبب لعدم التواصل والتفاعل (6.25%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (34): أسباب عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي



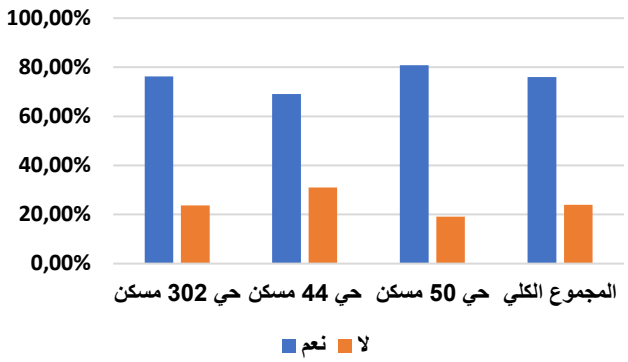
كما تقدم البيانات الواردة في الجدول رقم(07) صورة حول **تقييم العلاقات بين الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، ويتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع نوع العلاقة بالجيران بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، سجل حي 302 مسكن المرتبة الأولى في تقييم العلاقة بالجيران "بالجيدة"(62.56%)، أما حي 44 مسكن احتل الترتيب الأول في تقييم العلاقة بالجيران "بالسطحية"(57.14%)، والملاحظ أن نسبة هذا الحي عالية مقارنة بالحيين الآخرين، كما نلاحظ أن الأحياء الثلاثة أكدوا على تقييم العلاقة بالجيران "بالمتوترة" بنسب متقاربة، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة(26.19%) في تقييم العلاقة بالجيران "بالمنعدمة". أما على مستوى مجتمع البحث فإن أعلى نسبة لتقييم نوع العلاقة بالجيران يعود إلى خيار "علاقة جيدة" (53.66%)، يليها خيار "علاقة سطحية" (32.%)، ثم خيار علاقة "منعدمة" (7.67%)، وخيار "علاقة متوترة" (6.67%)، وهي نسب متقاربة، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (35): تقييم العلاقات مع الجيران



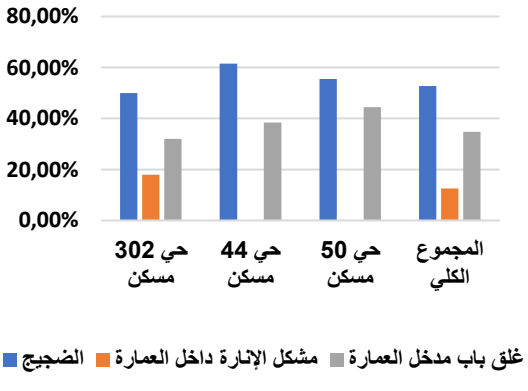
كما يتضح لنا من خلال قراءة ومقارنة بيانات الجدول رقم (08) ، والخاصة **بتبادل التفاهم والاحترام مع الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه الاختلاف في توزيع تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة المبحوثين الذين أقروا عدم تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران (30.95%)، يليه حي 302 مسكن (23.70%)، بينما سجل حي 50 مسكن (19.15%)، ما يعني أن غالبية السكان بالأحياء الثلاثة يتبادلون التفاهم والاحترام، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران بلغت (76%)، ما يعني أن (24%) من إجمالي مجتمع البحث يتبادلون التفاهم والاحترام مع الجيران، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (36): تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران



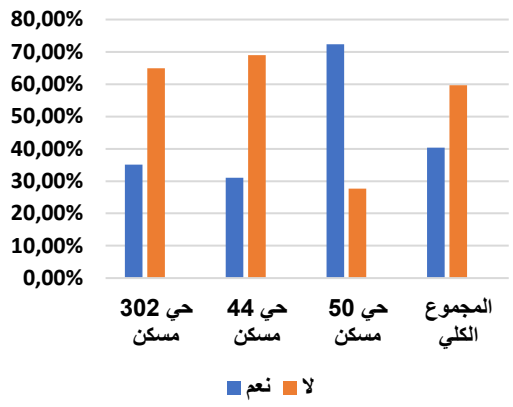
وتظهر النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين حول **أسباب عدم تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة في الجدول رقم (09)، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة؛ حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا سبب عدم تبادلهم التفاهم والاحترام مع الجيران بسبب "الضجيج" (61.54%)، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "مشكل الإنارة داخل العمارة" (18%)، كما نلاحظ أنه الحي الوحيد الذي أكد على هذا النوع من الأسباب، في حين سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار "مشكل غلق باب مدخل العمارة" (44.45%)، وعلى المستوى الكلي سجل أعلى نسبة في خيار "مشكل الضجيج" (52.78%)، ثم يليها "مشكل غلق باب مخل العمارة" (34.72%)، ويأتي في الترتيب الأخير خيار "لمشكل الإنارة داخل العمارة" (12.5%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (37):أسباب عدم تبادل التفاهم والاحترام



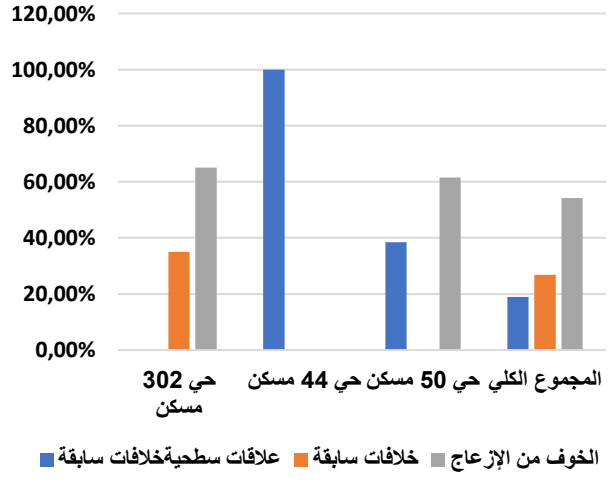
كما يتضح لنا من خلال قراءة ومقارنة بيانات الجدول رقم (10) الخاصة **بتبادل الزيارات مع الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه الاختلاف في توزيع تبادل الزيارات مع الجيران بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم تبادل الزيارات مع الجيران (69.05%)، يليه حي 302 مسكن (64.93%)، بينما سجل حي 50 مسكن (27.66%)، ما يعني أن أغلبية سكان الحي الأخير يتبادلون الزيارات مع الجيران. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا الذين أكدوا عدم تبادل الزيارات مع الجيران بلغت (59.67%)، ثم يليها أدنى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا تبادل الزيارات مع الجيران (40.33%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (38): تبادل الزيارات مع الجيران



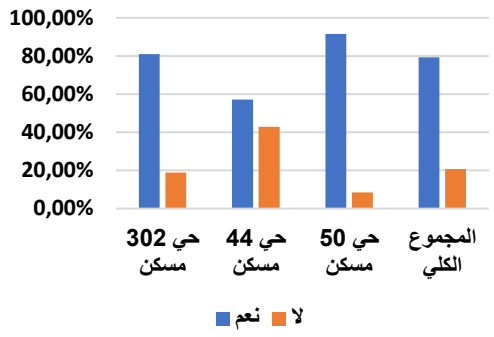
علاوة على ذلك تعكس البيانات الواردة في الجدول رقم (11)، المتعلقة بردود المبحوثين حول **أسباب عدم تبادل الزيارات مع الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود التي تتضمن الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم تبادل الزيارات مع الجيران بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا سبب عدم تبادلهم الزيارات مع الجيران بسبب "علاقاتهم السطحية" (100%)، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "الخلافات السابقة" (35.04%)، ويمثل الحي الوحيد الذي أكد على هذا النوع من الأسباب، كما سجل أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "الخوف من الإزعاج" (64.96%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لسبب عدم تبادلهم الزيارات مع الجيران يعود إلى "الخوف من الإزعاج" (54.19%)، ثم يليها بسبب "الخلافات السابقة" (26.82%)، ويأتي في الترتيب الأخير لخيار "لعلاقتهم السطحية" مع الجيران (18.99%)، و التمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

الشكل رقم (...): أسباب عدم تبادل الزيارات مع الجيران



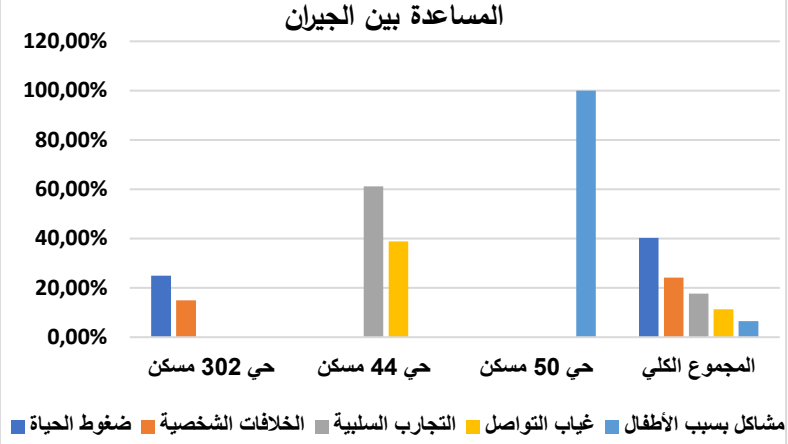
كذلك تظهر البيانات الواردة في الجدول رقم(12) معطيات حول **التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه الاختلاف في توزيع التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث ، أما بالنسبة حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا عدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران، (57.14%)، يليه حي 302 مسكن بالمرتبة الثانية (18.96%)، بينما سجل حي 50 مسكن(8.51%)، ما يعني أن أغلبية السكان بالحيين الأخيرين يتعاونون ويتبادلون المساعدة مع الجيران، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة تعود للمبحوثين الذين أقروا التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران (79.33%)، ثم يليها أدنى نسبة من المبحوثين الذين أقروا بعدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران (20.67%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (40): التعاون وتبادل المساعدة بين الجيران



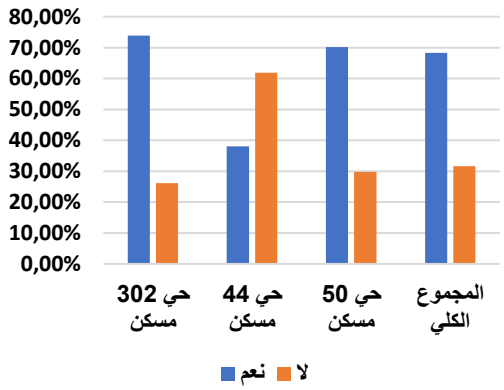
إضافة إلى ذلك تعني بيانات الجدول رقم(13) بإيضاح **أسباب عدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود التي تتضمن الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، يتضح لنا أن هناك اختلاف واضح في توزيع أسباب عدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، فأكثر سبب لعدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران في حي 302 مسكن هو "ضغوط الحياة" (62.50%)، يليه "الخلافات الشخصية" (37.50%)، والملاحظ أنه الحي الوحيد الذي أقر بهذين الخيارين، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في خيار "التجارب السلبة" (61.11%)، ثم يليه خيار "غياب التواصل" (38.89%)، والملاحظ أنه الحي الوحيد بين الأحياء الأخرى محل الدراسة الذي أقر بهذين الخيارين، بالمقابل أكد كل مبحوثي حي 50 على خيار "مشاكل الأطفال" (100%)، وهو الحي الوحيد بين الأحياء الأخرى محل الدراسة الذي أقر بهذا الخيار، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة تعود إلى خيار "ضغوط الحياة" بـ 40.33%، ثم يليها خيار "الخلافات الشخصية" بـ 24.19%، ويأتي في الترتيب الثالث "التجارب السلبية" بـ 17.74%، أما الترتيب الرابع من نصيب خيار "غياب التواصل" بـ 11.29%، والترتيب الأخير لخيار "مشاكل بسبب الأطفال" بـ6.45%، والملاحظ أن نسبته منخفضة جدا مقارنة بالخيارات الأخرى والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (41): أسباب عدم التعاون وتبادل المساعدة بين الجيران



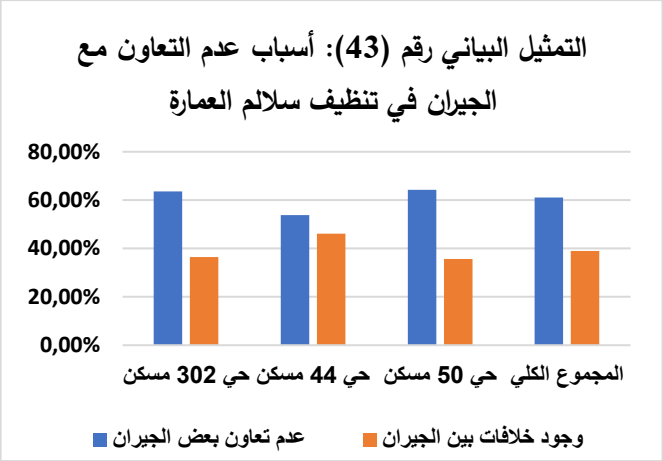
إلى جانب ذلك يتضح من خلال قراءة بيانات الجدول رقم (14) ومقارنتها الخاصة **بالتعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على عدم التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة (61.91%)، يليه حي 50 مسكن (29.79%)، بينما سجل حي 302 مسكن أدنى نسبة (26.07%)، ما يعني أن غالبية السكان بالحيين الأخيرين يتعاونون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة تعود للمبحوثين الذين أقروا التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة (68.33%)، ثم يليها أدنى نسبة من المبحوثين الذين أقروا بعدم التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة (31.67%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (42): التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة



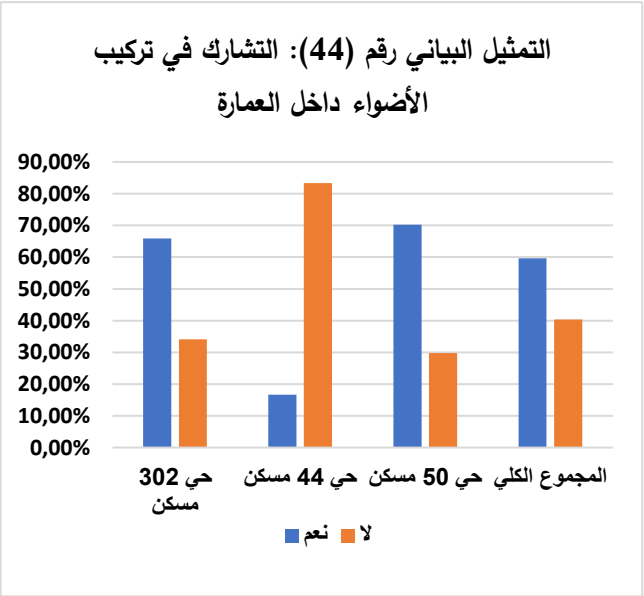
كذلك تقدم البيانات الظاهرة في الجدول رقم (15) نظرة حول **أسباب عدم التعاون في تنظيف سلالم العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم التعاون في تنظيف سلالم العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "عدم تعاون بعض الجيران" (64.29%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "وجود خلافات بين الجيران" (46.15%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة سبب عدم التعاون في

تنظيف سلالم العمارة يعود إلى "عدم تعاون بعض الجيران" (61.05%)، يليها خيار "وجود خلافات بين الجيران" (38.95%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.



التمثيل البياني رقم (43): أسباب عدم التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة

في حين تشير نتائج الردود المفصح عنها من قبل المبحوثين في الجدول رقم(16)، بخصوص **التشارك في إعادة تركيب الأضواء** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق في توزيع التشارك في إعادة تركيب الأضواء بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم تشاركهم في إعادة تركيب الأضواء (83.33%)، يليه حي 302 مسكن (34.12%)، بينما سجل حي 50 مسكن (29.79%)، ما يعني أن غالبية السكان بالحيين الأخيرين يشاركون في إعادة تركيب الأضواء، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة التشارك في إعادة تركيب الأضواء بلغت (59.67%)، تليها نسبة عدم التشارك في إعادة تركيب الأضواء (40.33%)، والتمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا:

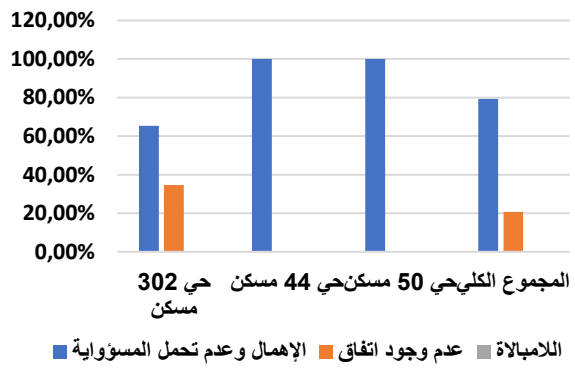


التمثيل البياني رقم (44): التشارك في تركيب الأضواء داخل العمارة

كما تظهر أيضا النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين حول **أسباب عدم التشارك في تركيب الأضواء** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة في الجدول رقم (17)، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم التشارك في تركيب الأضواء بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل كل من حي 44 مسكن وحي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا عدم التشارك في تركيب الأضواء بسبب "الإهمال وعدم تحمل المسؤولية" (100%)، وهو التبرير الوحيد لكلا الحيين بتأكيد جميع المبحوثين، يليها حي 302 مسكن في الترتيب الأخير (65.28%)، بينما تم تبرير عدم التشارك في تركيب الأضواء بحي 302 مسكن أيضا "لعدم وجود اتفاق" (34.72%)، والملاحظ

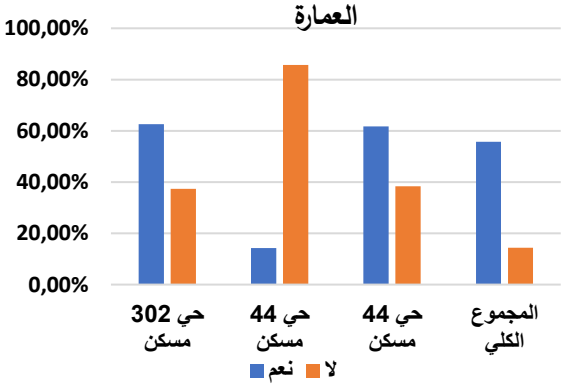
أنه الحي الوحيد الذي أكد على هذا النوع من الأسباب، كما لم تسجل الأحياء الثلاثة محل الدراسة أية نسبة في خيار "اللامبالاة" (النسبة معدومة). أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة سبب عدم التشارك في تركيب الأضواء يعود إلى "الإهمال وعدم تحمل المسؤولية" (79.34%)، ويأتي خيار "لعدم وجود اتفاق" (20.66%)، بينما خيار "اللامبالاة" معدومة، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (45): أسباب عدم التشارك في إعادة تركيب الأضواء داخل العمارة



كذلك من خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم(18) المتعلقة **بإغلاق باب مدخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع إغلاق باب مدخل العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على عدم إغلاق باب مدخل العمارة (85.71%)، يليه حي 50 مسكن (38.30%) وحي 302 مسكن (38.30%)، ما يعني أن أغلبية السكان بالحيين الأخيرين يغلقون باب مدخل العمارة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة الإقرار بإغلاق باب مدخل العمارة بلغت(55.67%)، تليها نسبة عدم إغلاق مدخل باب العمارة (44.33%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

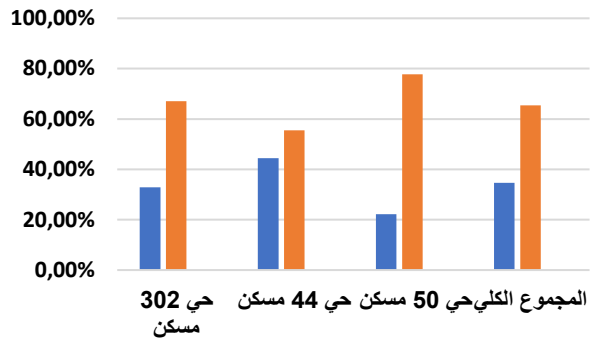
التمثيل البياني رقم (46): إغلاق باب مدخل العمارة



كما تشير النتائج المعبر عنها في الجدول رقم (19) المتعلقة **بأسباب عدم إغلاق باب مدخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم إغلاق باب مدخل العمارة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا على خيار "الخلافات بين الجيران" (44.44%)، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "تهاون الجيران" (67.09%)، والملاحظ أن غالبية المبحوثين بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة أكدوا على هذا الخيار" كما لم يتم تسجيل الأحياء الثلاثة محل الدراسة أية نسبة في خيار "مكسور" (النسبة معدومة). أما على المستوى

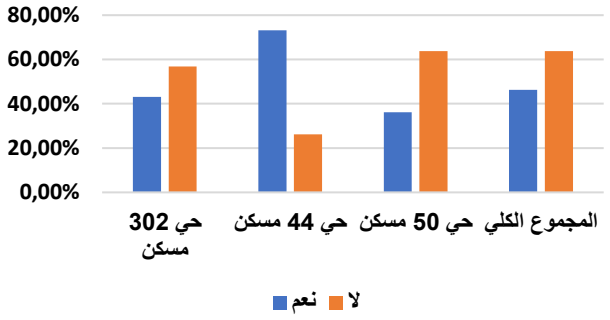
الكلي فإن أعلى نسبة تعود إلى خيار "تهاون الجيران" (65.41%)، ثم يليه "الخلافات بين الجيران" (34.59%)، بينما نسبة خيار "مكسور" معدومة، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (47): أسباب عدم إغلاق باب مدخل العمارة



في حين تظهر بيانات الجدول رقم (20) والخاصة **بالخلافات مع الجيران داخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع الخلافات مع الجيران داخل العمارة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على وجود خلافات بينهم وبين جيران العمارة (73.81%)، يليه حي 302 مسكن (43.13%)، بينما سجل حي 50 مسكن (36.17%)، ما يعني أن غالبية السكان بالحيين الأخيرين أقروا بعدم وجود خلافات بينهم وبين جيران العمارة. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة الإقرار بعدم وجود الخلافات بين الجيران داخل العمارة بلغت 53.67%، تليها نسبة وجود الخلافات بين الجيران داخل العمارة (46.33%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

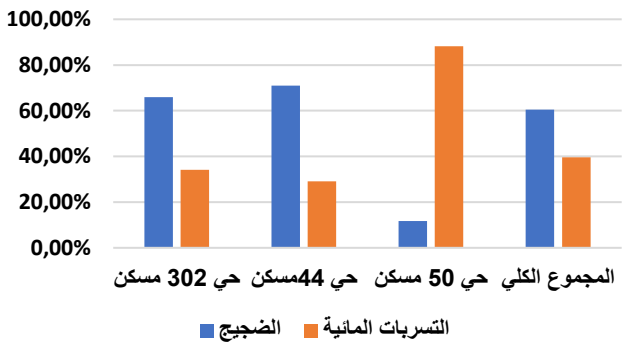
التمثيل البياني رقم (48):الخلافات مع الجيران (داخل العمارة)



في حين تشير النتائج المعبر عنها في الجدول رقم (21) والمتعلقة **بمصدر الخلافات مع الجيران داخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب الخلافات بين الجيران داخل العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على الضجيج "الضجيج" (70.97%)، كما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا خيار "التسربات المائية" (88.24%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة سبب الخلافات بين الجيران داخل العمارة يعود إلى

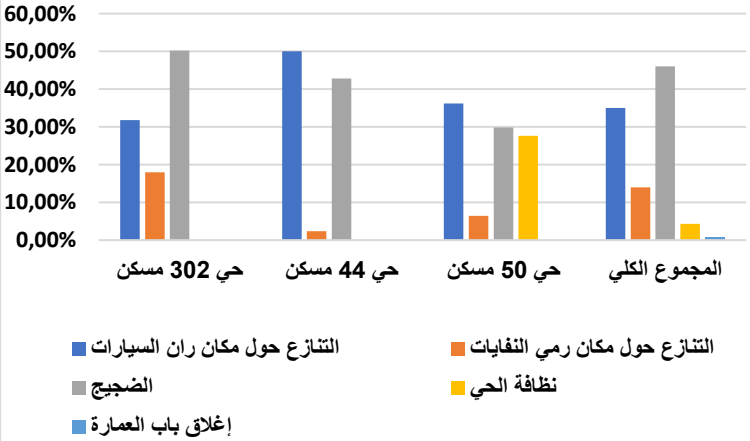
"الضجيج" (60.43%)، ثم خيار "للتسربات المائية" (39.57%)، و التمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (49): مصدر الخلافات بين الجيران (داخل العمارة)



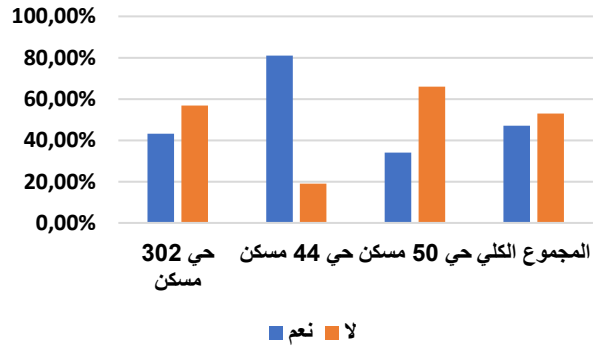
علاوة على ذلك تشير البيانات الواردة في الجدول رقم (22) إلى معطيات حول **المسائل التي تثير التوتر بين الجيران على مستوى الحي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب التوتر بين الجيران بالأحياء لثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 302 مسكن على نسبة لسبب التوتر بين الجيران في خيار "الضجيج" بـ50.24%، وخيار "التنازع حول مكان رمي النفايات" (18%)، كما لم يتم الإقرار على خيار "نظافة الحي"، وخيار "إغلاق باب العمارة"، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى وأعلى نسبة في خيار "التنازع حول مكان ركن السيارات" (50%)، وخيار "إغلاق باب مدخل العمارة" كسبب للتوتر بين الجيران على مستوى الحي (4.76%)، بالمقابل سجل حي 50 أعلى نسبة في خيار "نظافة الحي" كسبب للتوتر بين الجيران على مستوى الحي (27.66%)، والملاحظ تفاوت واختلاف في نسب خيارات أسباب التوتر بين الجيران على مستوى الحي بالأحياء السكنية الثلاثة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لأسباب للتوتر بين الجيران على مستوى الحي يعود إلى خيار "الضجيج" (46%)، يليها خيار "التنازع حول مكان ركن السيارات" (35%)، ثم "التنازع حول مكان رمي النفايات" (14%)، وخيار "نظافة الحي" (4.33%)، بينما الترتيب الأخير يعود لخيار "إغلاق باب مدخل العمارة" (0.67%)، والملاحظ أن نسبته منخفضة جدا مقارنة بالخيارات الأخرى، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (50):المسائل التي تثير التوتر بين الجيران على مستوى الحي



ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم(23) المتعلقة **بتأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه واختلاف في توزيع تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة (80.95%)، يليه حي 302 مسكن بالمرتبة الثانية (43.13%)، بينما سجل حي 50 مسكن (34.04%)، ما يعني أن أغلبية السكان بالحيين الأخيرين أكدوا على عدم تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة . أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للإقرار بعدم تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة بلغت (53%)، تليها نسبة تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة (47%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (51):تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل العمارة)



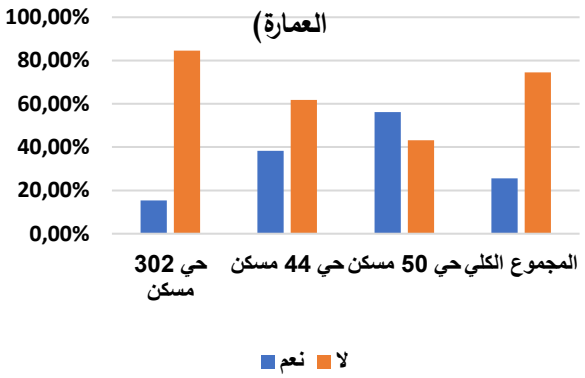
إضافة إلى ذلك تشير نتائج الردود المفصح عنها من قبل المبحوثين في الجدول رقم(24) بخصوص **تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل الحي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه توافق وأوجه اختلاف في توزيع تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل الحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل الحي (80.95%)، يليه حي 50 مسكن (57.45%)، بينما سجل حي 302 مسكن (39.34%)، ما يعني أن اغلبية السكان بالحي الأخير لم يؤكدوا على تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل الحي، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للإقرار بعدم تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل الحي بلغت (52%)، تليها نسبة تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل الحي (48%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (52): تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل الحي)



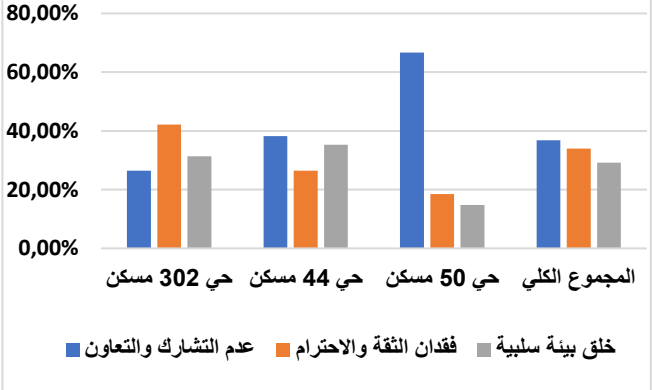
بينما تظهر معطيات الجدول رقم (25) الخاصة **بكيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود التي تتضمن الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول رقم (23)، أن هناك اختلاف وتباين في توزيع كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، نلاحظ أن حي 50 مسكن سجل أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "فقدان الثقة والاحترام" كنتيجة لتأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة (56.25%)، بالمقابل سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "كثرة النزاعات" (84.62%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لكيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة، كانت لخيار "كثرة النزاعات" (74.47%)، ثم يليها خيار "فقدان الثقة والاحترام" (74.47%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (53): كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل العمارة)



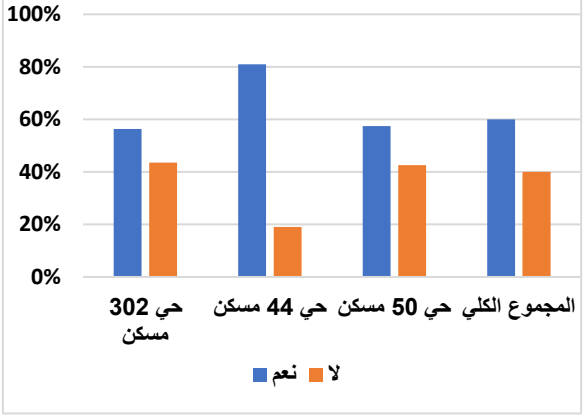
ويتبين من خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم(26)، الخاصة **بكيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران على مستوى الحي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول رقم (24)، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران على مستوى الحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، نلاحظ أن حي50 مسكن سجل أعلى نسبة في خيار "عدم التشارك والتعاون" (66.67%)، كما سجل حي 302 أعلى نسبة للإقرار بخيار "فقدان الثقة والاحترام" (42.17%)، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة للإقرار بخيار "بخلق بيئة سلبية" (35.29%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لكيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران على مستوى الحي، كانت لخيار "عدم التشارك والتعاون" (36.80%)، يليها خيار "فقدان الثقة والاحترام" (34.03%)، ثم خيار "خلق بيئة سلبية" (29.17%)، التمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (54): كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (على مستوى الحي)



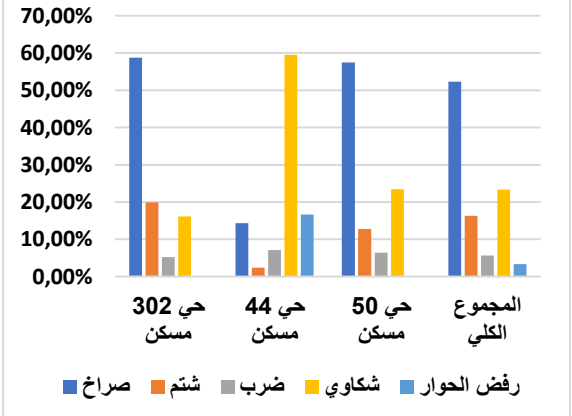
كما تشير نتائج الردود المفصح عنها من قبل المبحوثين في الجدول رقم(27) بخصوص **تحول الخلافات بين الجيران إلى تعدي جسدي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه واختلاف في توزيع تحول الخلافات بين الجيران إلى تعدي جسدي بالأحياء' الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا تحول الخلافات إلى تعدي جسدي (80.95%)، يليه كل من حي 50 مسكن (57.45%) و302 مسكن (57.45%)، ما يعني أن غالبية السكان بالأحياء الثلاثة أكدوا على تحول الخلافات بين الجيران إلى تعدي جسدي، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للإقرار بتحول الخلافات إلى تعدي جسدي (60%)، تليها نسبة عدم تحول الخلافات إلى تعدي جسدي (40%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (55): تحول الخلافات إلى تعدي جسدي



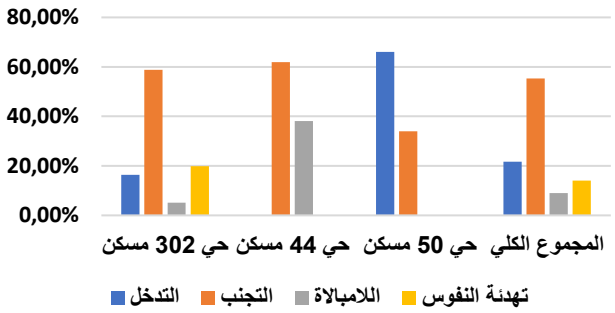
في حين تشير البيانات الواردة في الجدول رقم(28) إلى معطيات حول **شكل التنازع السائد بين الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أشكال التنازع السائد بين الجيران بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "الصراخ" (58.77%)، وخيار "الشتم" (19.91%)، بينما سجل حي 44 مسكن أكبر وأعلى نسبة في خيار "الشكاوى" (59.52%)، وخيار "رفض الحوار" (16.67%)، والملاحظ أنه الحي الوحيد الذي أكد على هذا الخيار، كما سجل أعلى نسبة في خيار "الضرب" (7.14%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة شكل التنازع السائد داخل العمارة يعود إلى خيار "الصراخ" (52.33%)، يليها خيار "الشكاوى" (23.33%)، ثم "الشتم" (16.33%)، وخيار "الضرب"(5.68%)، وفي الترتيب الأخير خيار "رفض الحوار" (2.33%)، والملاحظ أن نسبة هذين الخيارين منخفضة جدا مقارنة بالخيارات الأخرى، والتمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (56): شكل التنازع السائد بين الجيران



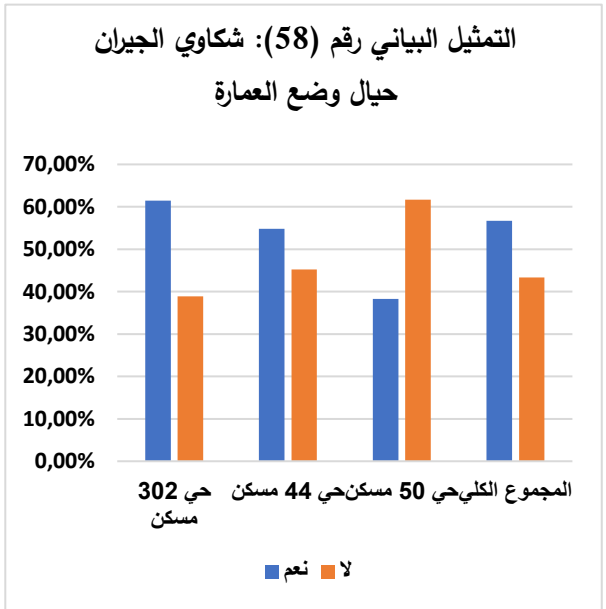
بالمقابل توضح البيانات الواردة في الجدول رقم(29) المتعلقة **بكيفية التصرف حيال التنازع بين الجيران** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع نوع كيفية التصرف حيال التنازع بين الجيران بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا على "التدخل" كخيار لفك التنازع بين الجيران (65.96%)، في حين سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا على خيار "التجنب" (61.91%)، كما سجل أعلى نسبة في خيار "اللامبالاة" لفك التنازع بين الجيران (38.10%)، كما ان حي 302 مسكن هو الحي الوحيد الذي أقر على خيار "تهدئة النفوس"(19.91%). أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لكيفية التصرف حيال التنازع بين الجيران يعود إلى خيار "التجنب" (55.33%)، يليها "التدخل" (55.33%)، ثم "تهدئة النفوس" (14%)، و"اللامبالاة" كخيار لفك التنازع بين الجيران (09%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (57): كيفية التصرف حيال التنازع الناشب بين الجيران



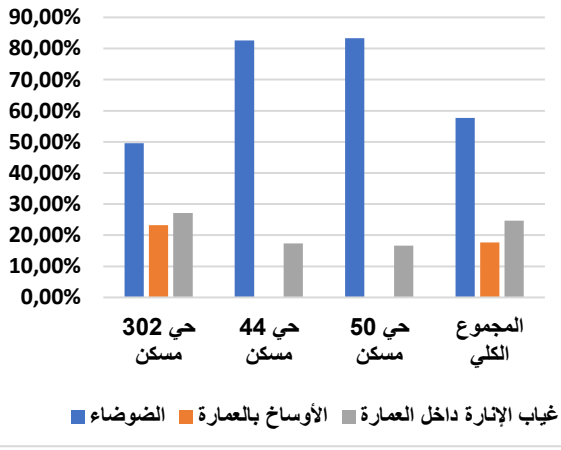
بينما تظهر بيانات الجدول رقم (30) والخاصة **بشكاوى الجيران حيال وضع العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه الاختلاف في توزيع شكاوى الجيران حيال وضع العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا وجود شكاوى من طرف الجيران حيال وضع العمارة (61.14%)، يليه حي 44 مسكن (54.76%)، بينما سجل حي 50 مسكن (38.30%)، ما يعني أن أغلبية السكان بالحي الأخير لم يقروا على وجود شكاوى من طرف الجيران حيال وضع العمارة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للإقرار بوجود شكاوى من طرف الجيران حيال وضع العمارة (56.67%)، تليها نسبة التأكيد على عدم وجود شكاوى من طرف الجيران حيال وضع العمارة (43.33%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (58): شكاوي الجيران حيال وضع العمارة



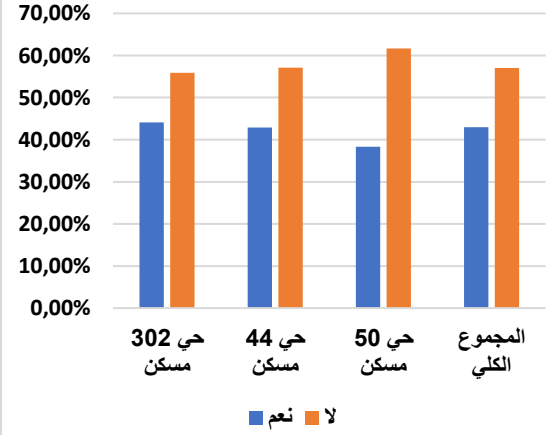
كما تشير النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين حول **أسباب شكاوى الجيران حيال وضع العمارة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة في الجدول رقم (31)، والممثلة لردود التي تتضمن الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب شكاوى الجيران حيال الوضع داخل العمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا شكاوى الجيران حيال الوضع داخل العمارة بسبب "الضوضاء" (83.33%)، بينما برر حي 302 مسكن من أسباب شكاوى الجيران حيال الوضع داخل العمارة يعود إلى "الأوساخ بالعمارة" (23.26%)، كما نلاحظ أنه الحي الوحيد الذي أكد على هذا النوع من الأسباب، كما سجل أعلى نسبة في تبرير سبب شكاوى الجيران إلى "غياب الإنارة داخل العمارة" (27.13%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة سبب شكاوى الجيران حيال الوضع داخل العمارة يعود إلى "الضوضاء" (57.65%)، يليه خيار "لغياب الإنارة داخل العمارة" (24.70%)، ثم خيار "الأوساخ داخل العمارة" (17.65%)، والتمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (59): أسباب شكاوى الجيران حيال وضع العمارة



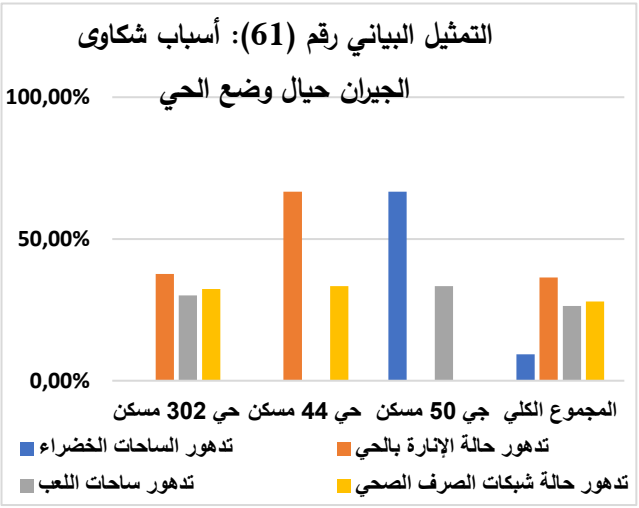
علاوة على ذلك تظهر بيانات الجدول رقم (32) الخاصة **بشكاوى الجيران حيال وضع الحي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع شكاوى الجيران حيال وضع الحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على شكاوى الجيران حيال وضع الحي (44.08%)، يليه حي 44 مسكن (44.08%)، بينما سجل حي 50 مسكن (38.30%)، والملاحظ أنها كلها نسب متقاربة، ما يعني أن غالبية السكان بالأحياء الثلاثة أقروا عدم وجود شكاوى من طرف الجيران حيال وضع الحي، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للإقرار بعدم وجود شكاوى من طرف الجيران حيال وضع الحي(57%)، تليها نسبة التأكيد على وجود شكاوى من طرف الجيران حيال وضع الحي (43%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (60): شكاوى الجيران حيال وضع الحي



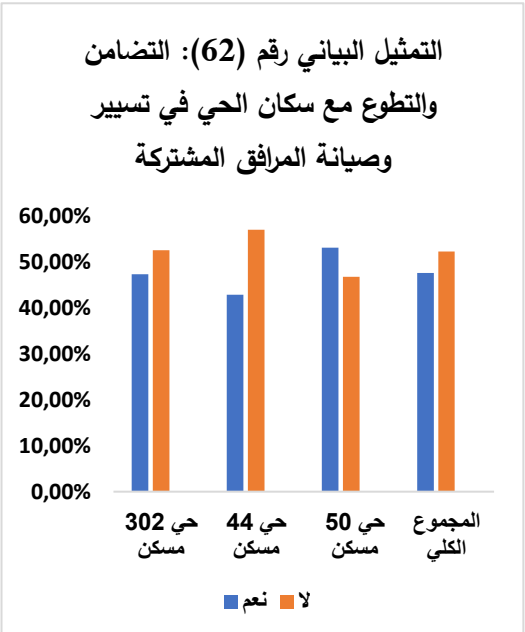
كما تشير البيانات الواردة في الجدول رقم(33) إلى معطيات حول **أسباب شكاوى الجيران حيال وضع الحي** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب شكاوى الجيران حيال وضع الحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن وأعلى نسبة في خيار "تدهور المسحات الخضراء" (66.67%)، وهو الحي الوحيد الذي أكد على هذا الخيار، كما سجل أعلى نسبة في خيار "تدهور ساحات اللعب" (33.33%)، بالمقابل سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في كل من خيار "تدهور حالة الإنارة بالحي" (66.67%)، و"تدهور حالة شبكات الصرف الصحي" (33.33%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لأسباب شكاوى الجيران حيال الوضع بالحي يعود إلى خيار "تدهور حالة الإنارة بالحي" (36.43%)، يليها خيار "تدهور شبكات الصرف الصحي" (27.91%)، ثم "تدهور ساحات اللعب" (26.36%)، وخيار "تدهور المساحات الخضراء" (9.30%)، والملاحظ أن نسبته منخفضة جدا مقارنة بالخيارات الأخرى، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (61): أسباب شكاوى الجيران حيال وضع الحي



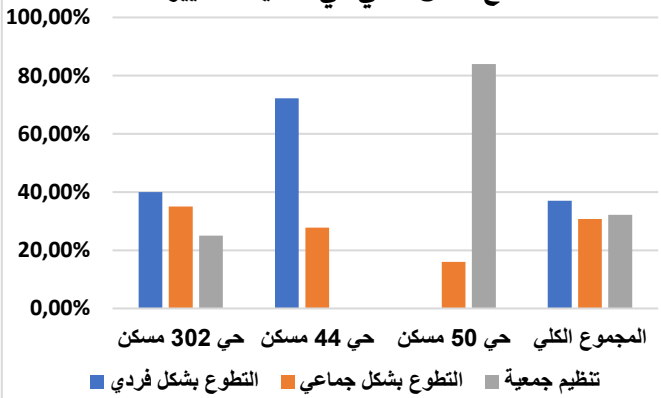
كما يتضح لنا من خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم(34)، المتعلقة **بالتضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم تضامنهم وتطوعهم مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة (57.10%)، يليه حي 302 مسكن (52.61%)، بينما سجل حي 50 مسكن (46.81%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لعدم الإقرار بتضامنهم وتطوعهم مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة (52.33%)، تليها نسبة التأكيد على الإقرار بتضامنهم وتطوعهم مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة (47.67%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (62): التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة



ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم(35)، الخاصة **بأشكال التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أشكال التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على تطوعهم "بشكل فردي" كنوع من التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة (72.78%)، بينما سجل حي 302 أعلى نسبة في خيار التطوع "بشكل جماعي" (40%)، كما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة بتأكيد غالبية مبحوثيه على "تنظيم جمعية" (84%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة من نصيب خيار التطوع "بشكل فردي" كنوع من التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة(37.06%)، يليها خيار التطوع "تنظيم جمعية" (37.06%)، في حين حل خيار "بشكل جماعي" في الترتيب الأخير (30.77%)، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

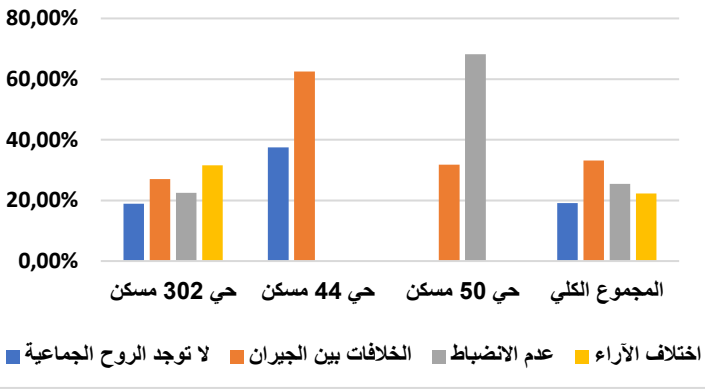
التمثيل البياني رقم (63):أشكال التضامن والتطوع مع سكان الحي في عملية التسيير



قي حين تظهر النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين حول **أسباب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير المرافق المشتركة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة في الجدول رقم (36)، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير المرافق المشتركة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا سبب عدم تضامنهم وتطوعهم مع سكان الحي في تسيير المرافق المشتركة إلى "عدم التحلي بالروح الجماعية" (37.50%)، كما سجل أعلى نسبة في خيار "الخلافات بين الجيران" (62.50%)، كما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار "عدم الانضباط" (68.18%)، أما حي 302 مسكن الحي الوحيد الذي أكد على خيار "اختلاف الآراء" (31.53%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة سبب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير المرافق المشتركة يعود

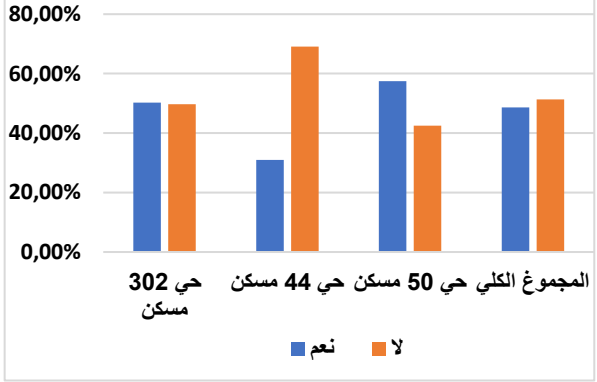
إلى "الخلافات بين الجيران" (33.12%)، يليها خيار "عدم الانضباط" (25.48%)، ثم خيار "اختلاف الآراء" (22.29%)، ويأتي في الترتيب الأخير خيار "عدم التحلي بالروح الجماعية" (19.11%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (64): أسباب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي في عملية التسيير



علاوة على ذلك تظهر بيانات الجدول رقم (37) الخاصة **بالمشاركة في تحسين المرافق المشتركة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع المشاركة في تحسين المرافق المشتركة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم مشاركتهم في تحسين المرافق المشتركة (69.05%)، يليه حي 302 مسكن (49.76%)، بينما سجل حي 50 مسكن (42.55%). أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لعدم الإقرار بمشاركتهم في تحسين المرافق المشتركة (51.33%)، تليها نسبة التأكيد على الإقرار بمشاركتهم في تحسين المرافق المشتركة (48.67%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

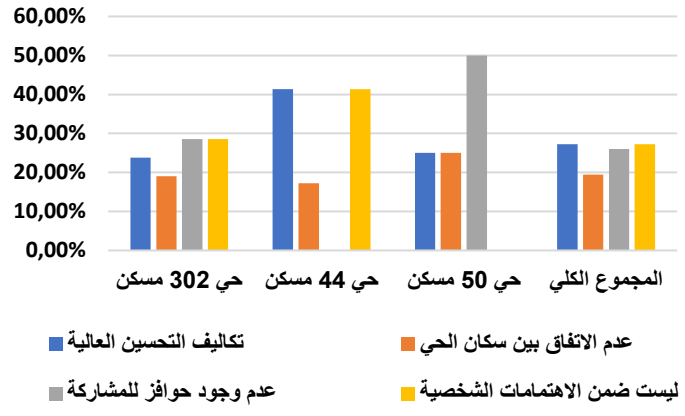
التمثيل البياني رقم (65):المشاركة في تحسين المرافق المشتركة



في حين تظهر النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين حول **أسباب عدم المشاركة في تحسين المرافق المشتركة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة في الجدول رقم (38)، والممثلة لردود المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم المشاركة في تحسين المرافق المشتركة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا سبب عدم مشاركتهم في تحسين المرافق المشتركة إلى "تكاليف التحسين العالية" (41.38%)، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار "عدم الاتفاق بين سكان الحي" (25%)، كما سجل أعلى نسبة في خيار "عدم وجود حوافز للمشاركة" (50%)، ، بينما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "ليست ضمن الاهتمامات الشخصية" (41.38%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة سبب عدم المشاركة في تحسين المرافق

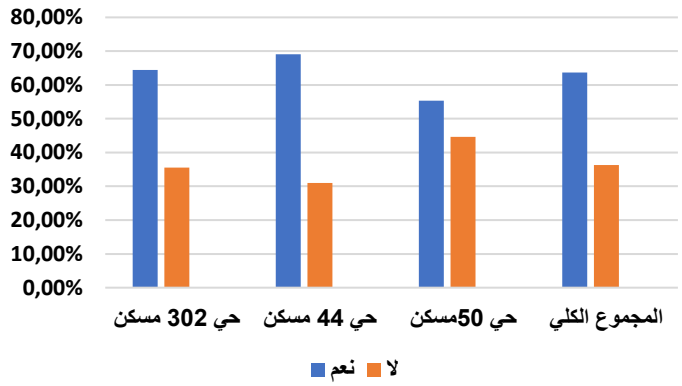
المشتركة يعود إلى كل من خيار "تكاليف التحسين العالية"(27.27%)، و"ليست ضمن الاهتمامات الشخصية" (27.27%)، أما الترتيب الثاني يعود إلى "عدم وجود حوافز للمشاركة" (25.98%)، ويأتي في الترتيب الأخير خيار "عدم الاتفاق بين سكان الحي" (19.48%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (66): أسباب عدم المشاركة في تحسين المرافق المشتركة



كما تشير بيانات الجدول رقم (39) الخاصة **بتجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا بوجود تجاوزات من طرف الجيران في استغلال المرافق المشتركة(69.05%)، يليه حي 302 مسكن (64.45%)، كما سجل حي 50 مسكن (55.32%)، ما يعني أن غالبية السكان بالأحياء الثلاثة أقروا بوجود تجاوزات من طرف الجيران في استغلال المرافق المشتركة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للإقرار وجود تجاوزات من طرف الجيران في استغلال المرافق المشتركة (63.67%)، تليها نسبة الإقرار بعدم وجود تجاوزات من طرف الجيران في استغلال المرافق المشتركة بـ36.33%، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

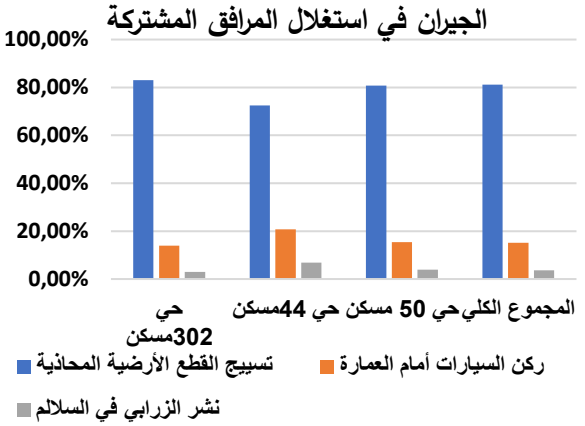
التمثيل البياني رقم (67): تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة



بينما تفصح البيانات المتضمنة في الجدول رقم (40)، الخاصة **بأنواع تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أنواع تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا تسييج القطع الأرضية المحاذية للعمارة كنوع من أنواع تجاوزات الجيران على المرافق المشتركة (83.09%)، والملاحظ أن

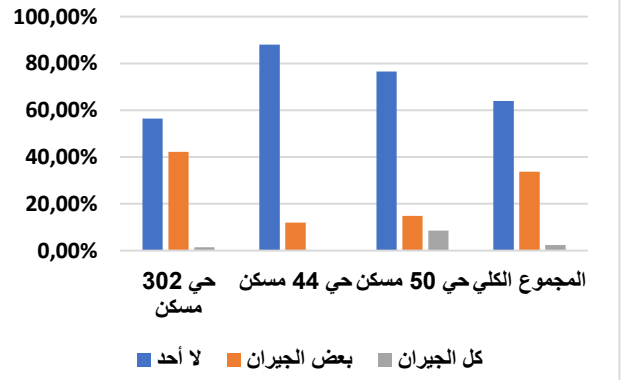
نسب هذا النوع من التجاوزات بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة تمثل غالبية المبحوثين، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "ركن السيارات أمام العمارة" (20.69%)، كما سجل أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على خيار "نشر الزرابي في السلالم" (6.90%)، كما نلاحظ أن نسب هذا النوع من التجاوزات بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة ضئيلة جدا مقارنة بالأنواع الأخرى من التجاوزات. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة أنواع التجاوزات من طرف الجيران على المرافق المشتركة كانت "تسييج القطع الأرضية المحاذية للعمارة" (81.15%)، يليها خيار "ركن السيارات أمام العمارة" (15.18%)، أما خيار "نشر الزرابي في السلالم" يحتل الترتيب الأخير (3.66%)، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (68): أنواع تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة



في حين تشير المعطيات النهائية لإجابات المبحوثين كما هي موضحة في الجدول رقم (41)، حول **تحمل مسؤولية صيانة شبكات (الصرف الصحي والماء والغاز)** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع تحمل مسؤولية الصيانة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي44 مسكن أعلى نسبة بتأكيد المبحوثين على خيار "لا أحد من الجيران" يتحمل مسؤولية الصيانة (88.09%)، والملاحظ أن نسب هذا الخيار بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة تمثل غالبية المبحوثين، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على خيار "بعض الجيران" (42.18%)، والملاحظ أن نسب هذا الخيار بكل من حي 50 مسكن وحي 44 مسكن ضئيلة ومتقاربة مقارنة بحي 302 مسكن، كما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على خيار "كل الجيران"(8.52%). أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة تحمل مسؤولية صيانة الشبكات كانت لخيار "لا أحد" (64%)، يليها خيار "بعض الجيران" (33.67%)، ثم خيار "كل الجيران" (2.33%)، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي.

التمثيل البياني رقم (69): تحمل مسؤولية صيانة شبكات (الصرف الصحي والماء والغاز)



تحليل وتفسير بيانات الفرضية الثانية: بعد عرض بيانات الفرضية الثانية لدراستنا، سيتم تحليل وتفسير البيانات قي ضوء الفرضية الثانية، وفي ضوء الدراسات السابقة.

ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الجزئية الثانية: نصت الفرضية الثانية على أن فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤدي إلى كثرة النزاعات بين السكان، حيث تبين لنا أن عدم تحمل مسؤولية الصيانة وتسيير الأملاك المشتركة، نتيجة تنازع الساكنة حول المسؤولية الاجتماعية، يؤثر سلبا على العلاقات الاجتماعية بين الجيران (داخل العمارة، وعلى مستوى الحي) بالأحياء الجماعية، وعلاقة عدم التعاون وتبادل المساعدات (التنازع حول تحمل المسؤولية) لتحسين الوضع، بكثرة النزاعات بين الساكنة، وسوء استعمال الأملاك المشتركة (الاستحواذ والتعسف في استغلالها)، يوتر العلاقات الاجتماعية بكثرة الخلافات بين الجيران وسكان الحي، وهذا ما سيتم استجلاؤه من خلال القيام بتحليل تفصيلي لمعطيات وبيانات كل حي على حدة، وعلى مستوى التحليل الكلي.

فحي 302 مسكن يتسم هذا الحي **بتواصل سكانه مع جيرانهم داخل العمارة**، وهذه ميزة تشير إلى نجاح ثقافة العيش المشترك بين سكان الحي، حيث أن من معايير وعوامل نجاح فلسفة العيش المشترك، التعارف والتواصل بين الساكنة، فغالبيتهم يتواصلون مع كل الجيران وبصفة يومية وعلاقتهم جيدة تتسم بتبادل التفاهم والاحترام، إلا فئة صغيرة من تتواصل مع بعض الجيران فقط وليس بشكل متواصل (أحيانا)، وتتسم هذه العلاقة بالسطحية أو بالمتوترة، في حين هناك بعض الساكنة علاقتهم بالجيران منعدمة (لا تتواصل مع الجيران)، إلا آنها فئة ضئيلة جدا بالموازاة مع الفئات الأخرى، ويعد الضجيج من أبرز أسباب عدم تبادل التفاهم والاحترام بين الجيران، ثم يليه مشكل غلق باب مدخل العمارة، كما يسبب مشكل الإنارة داخل العمارة مشاكل بين الجيران، فهذه الممارسات ترجمة لعدم التعاون بين الجيران داخل العمارة، نتيجة التنازع حول تحمل المسؤولية، مما يؤثر على العلاقات الاجتماعية بين الجيران داخل العمارة، وعلى مدى تبادلهم للزيارات بين الجيران، فأغلبهم لا يتبادلون الزيارات خوفا من الإزعاج كسبب رئيسي، أو نتيجة الخلافات السابقة، أما بالنسبة للتواصل والتفاعل مع سكان الحي، فإن ساكنته **لا يتواصلون مع سكان الحي**، بحجة تفادي المشاكل والنزاعات، وبسبب انتشار المصلحة الفردية، أما الفئة المتبقية التي تتواصل مع سكان الحي فتواصلهم محدود مع بعض السكان فقط، فهذه السلوكيات ما هي إلا دلالة على عدم شعور الساكنة بالانتماء للحي، وغياب معايير نجاح فلسفة العيش المشترك المتمثلة في عنصر التعارف والتواصل بين ساكنة الحي، التي تعزز وتقوي العلاقات الاجتماعية، فحسب رئيس الحي فإن "**علاقة ساكنة هذا الحي ببعضهم البعض لا تتعدى إلقاء تحية السلام على بعضهم وهذا تأكيد على سطحية العلاقات السائدة بالحي**".

كما يتسم هذا الحي **بتعاون ساكنته وتبادل المساعدة مع الجيران**، ومن مظاهر التعاون وتبادل المساعدة بين الجيران في هذا الحي، تنظيف السلالم والتشارك في إعادة تركيب الأضواء، والتعاون في إغلاق باب مدخل العمارة، وهذا دليل على تحملهم للمسؤولية بالتعاون وتبادل المساعدات لتحسين الوضع بالحي، فهذه الممارسات من معايير وعوامل نجاح فلسفة العيش المشترك، ونجاح تسيير الأملاك المشتركة، ودلالة على ترسخ وتبني ثقافة العيش المشترك لدى ساكنة هذا الحي السكني، مما يعزز العلاقات الاجتماعية بين ساكنته، ويرى **رئيس الحي** أن "**أغلب ساكنته طيبين ويقدمون يد المساعدة عند الحاجة، إلا أنه لا يخلو من بعض الأشخاص الأنانيين الذين لا يهتمون إلا بأمورهم الشخصية**". وتمثل ضغوط الحياة والخلافات الشخصية من أسباب عدم تعاون ساكنة الحي وتنازعهم حول تحمل المسؤولية لتحسين الوضع، حيث أنهم لا يتعاونون في تنظيف سلالم العمارة، بحجة عدم تعاون بعض الجيران في عملية التنظيف ووجود خلافات بين الجيران، كما أنهم لا يشاركون في تركيب الأضواء بحجة الإهمال وعدم تحمل المسؤولية وبسبب عدم وجود اتفاق بين الجيران، ومن أهم أسباب عدم إغلاق باب مدخل العمارة، وجود خلافات بين الجيران وتهاون بعضهم في إغلاقه، وتشكل هذه السلوكيات مظهر من مظاهر التنازع في تحمل المسؤولية، وعدم التعاون لتحسين الوضع، وهي حجة دامغة على فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة، مما يؤثر على العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات بين الساكنة، وتعتبر هذه العوامل من معيقات نجاح فلسفة العيش المشترك بالحي السكني، فحسب **رئيس الحي** "**لا تخلو عمارة من ساكن لا يتحمل المسؤولية ولا يتعاون في عملية تحسين الوضع بالحي، ولكن الفضل يعود لبقية الساكنة التي تتغاضى على سلوكياتهم وتتحمل المسؤولية عوضا عن تلك الفئة**".

إضافة إلى ذلك يتسم هذا الحي **بعدم وجود خلافات بين الجيران**، وعدم تأثيرها على العلاقات فيما بينهم، إلا بعض الخلافات التي تنشب بسبب الضجيج الذي يمثل أهم الأسباب المؤدية للنزاعات والخلافات بين الجيران داخل العمارة وعلى مستوى الحي، ومن مسببات الخلافات داخل العمارة التسربات المائية، كما أن التنازع حول مكان ركن السيارات، ومكان رمي النفايات من أسباب التوتر والخلافات بين الجيران على مستوى الحي، ويبرز تأثير الخلافات على العلاقات داخل العمارة، بكثرة النزاعات، بالدرجة الأولى، وبفقدان الثقة والاحترام بين الجيران، أما على مستوى الحي فإن تأثير هذه الخلافات على العلاقات بين الجيران، تظهر من خلال فقدان الثقة والاحترام، وخلق بيئة سلبية، وعدم التشارك والتعاون بين الجيران، تتحول الخلافات بين الجيران، من تعدي لفظي إلى تعدي جسدي في بعض الأحيان، ولكن يشكل الصراخ من أبرز أشكال التنازع السائدة بين الجيران، ويليه الشتم، ثم الشكاوى، أما الضرب فهو شكل من أشكال التنازع نادر بهذا الحي مقارنة بالأشكال الأخرى، كما أن أغلب الساكنة يتجنبون التدخل لحل النزاع، ويتصرفون باللامبالاة، حيال النزاعات

والخلافات بين الجيران، **وهذا سلوك يدل على عدم تحملهم المسؤولية، وعدم التعاون لتحسين الوضع بالحي، وهذه المعطيات تتفق مع ما أدلى به رئيس الحي**، ولكن رغم ذلك نجد فئة صغيرة من الساكنة تتحمل المسؤولية، وتحاول تحسين الوضع بالتدخل لتهدئة النفوس وفك النزاع لتحسين العلاقات الاجتماعية.

كما يعرف هذا الحي **كثرة شكاوى الجيران حيال الوضع بهذا الحي وأغلبها** بسبب مشكل الضجيج والضوضاء، كما أن غياب الإنارة وكثرة الأوساخ داخل العمارة، دفعت بالسكان للشكوى من هذه الأوضاع المزرية التي تعاني منها عمارات الحي، إضافة إلى شكاوى تجاه ما آلت إليه وضعية وحالة الحي، وأغلبها كانت بسبب تدهور حالة الإنارة بالحي، وكذلك بسبب تدهور حالة شبكات الصرف الصحي، وتدهور ساحات اللعب، فكل الشكاوى هي بسبب تدهور حالة الأملاك المشتركة (الداخلية والخارجية)، نتيجة سوء تسييرها من طرف الساكنة، والتهرب من تحمل المسؤولية، والتسيب والإهمال في تسيير كل من الأملاك المشتركة الداخلية والخارجية (داخل العمارة وعلى مستوى الحي)، وعدم التعاون لصيانتها والحفاظ عليها من التدهور، كما أن هذه المشاكل التي نجمت نتيجة فشل استراتيجيات التسيير من طرف الساكنة للأملاك المشتركة مما يؤدي إلى كثرة النزاعات، وتزعزع العلاقات الاجتماعية بين الجيران داخل العمارة، وبين سكان الحي، ويذهب **رئيس الحي** أن: "**الوضع الذي آلت إليه العمارات والحي، سببه ساكنة الحي، وإهمالهم وتهربهم من التعاون وتحمل مسؤولية الصيانة، وكما قال: (يد واحدة لا تصفق)، رغم محاولة بعض الساكنة للحفاظ على الحي من التدهور، إلا أن جهودهم غير كافية فيجب تعاون كل السكان للحفاظ عليه**".

بالمقابل **يتضامن ويتطوع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة**، إلا أنه يتم في أغلب الأحيان بشكل فردي، بينما بعض الساكنة يعتمدون على التطوع والعمل الجماعي، إلا فئة صغيرة فقط تعتمد على تنظيم جمعية كشكل من أشكال التضامن والتطوع مع سكان الحي لتسيير الأملاك المشتركة، والملاحظ أن الشكل أو النوع الغالب لعملية التطوع والتضامن هو التطوع الفردي، يعزى ذلك لغياب التواصل والتفاعل مع سكان الحي، وانتشار المصلحة الفردية، ولتجنب النزاعات والخلافات، وعدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران، والملاحظ أيضا أن سبب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة، يرجع إلى اختلاف الآراء، ونتيجة الخلافات بين الجيران، وعدم انضباطهم، ومن أسباب عدم التضامن أيضا غياب الروح الجماعية لتسيير المرافق المشتركة، نتيجة التنازع حول المسؤولية الاجتماعية، وعدم تحمل مسؤولية تسيير الأملاك المشتركة، والتعاون لتحسين الوضع بالعمارة وبالحي، مما يؤثر على العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات، وهذا ما لمسناه من خلال المعاينة الميدانية والمقابلات مع بعض الساكنة، وتصريحات رئيس الحي. فبعض ساكنة هذا الحي لا يشاركون في عملية تحسين المرافق المشتركة، بحجة عدم وجود حوافز

للمشاركة، كما أن اعتبار الأملاك المشتركة ليست ضمن اهتماماتهم الشخصية، من الأسباب الرئيسية المعيقة لمشاركتهم في عملية التحسين، دون إغفال أسباب أخرى أقل أهمية ولكن تعيق مشاركتهم في العملية مثل ارتفاع تكاليف التحسين، ووجود خلافات بين سكان الحي وعدم اتفاقهم، فكل هذه الأسباب والعوامل تمثل معيقات وتحديات لتحمل المسؤولية لتسيير الأملاك المشتركة، والتعاون لتحسين وضع الحي، فالتنازع على تحمل المسؤولية، وعدم الشعور بالانتماء للحي، يؤثر على العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات والخلافات بين ساكنة الحي.

كما يعاني الحي من **كثرة التجاوزات والتعسف في استغلال المرافق المشتركة** (الأملاك المشتركة)، ومن أبرزها: الاستحواذ على القطع الأرضية للعمارة بتسييجها، رغم أنها تندرج ضمن الأملاك المشتركة وتخص كل الساكنة، ويليه ركن السيارات أمام العمارة، مما يثير نزاعات بين السكان، وهذا دلالة على تغليب المصلحة الفردية على المصلحة الجماعية، كما يتم استغلال السلالم بنشر الزرابي رغم أنها ملكية مشتركة لها وظيفة محددة، إلا أن هذه الممارسات تؤثر على العلاقات الاجتماعيةّ، وتؤدي إلى كثرة الخلافات بين الجيران، نتيجة تجاوزات الساكنة على الأملاك المشتركة وتحويلها إلى أملاك خاصة، وتغيير شكل استغلالها ووظيفتها، ويرى رئيس الحي أن "**معظم الخلافات بين الساكنة سببها التجاوزات على الأملاك المشتركة من الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي، وبناء مرأب أمام العمارة، وغيرها من التجاوزات، ورغم تدخل جمعية الحي لإيقاف التعديات والتجاوزات التي تتم على مستوى الأملاك المشتركة، ولكن معظم التجاوزات تتم من طرف الساكنة غير المنخرطين في الجمعية**"، ولا يتحمل ساكنة هذا الحي مسؤولية الصيانة للأملاك المشتركة (شبكات الصرف الصحي والماء والغاز)، وهذا تأكيد لعدم تحمل المسؤولية الاجتماعية وعدم تعاون الجيران لتحسين الوضع بالحي والحفاظ على الأملاك المشتركة بصيانتها، ودليل على فشل تسييرها مما يؤثر ويزعزع العلاقات بكثرة الخلافات بين الجيران وبين سكان الحي.

أما **حي 44 مسكن** يتسم بدوره **بعدم تواصل ساكنته مع الجيران داخل العمارة**، وأغلبيتهم يتواصلون مع بعض الجيران فقط، وليس بشكل يومي بل أحيانا، وعلاقتهم تتراوح بين العلاقة السطحية والمتوترة والمنعدمة، لذلك يتميز هذا الحي بغياب العلاقات الاجتماعية والتواصل بين الجيران نتيجة عدم الشعور بالانتماء للحي، وتغليب المصلحة الفردية على المصلحة الجماعية، ولكن رغم ضعف العلاقات السائدة بهذا الحي، إلا أن غالبيتهم يتبادلون التفاهم والاحترام مع الجيران، إلا فئة صغيرة التي أرجعت سبب عدم تبادلها التفاهم والاحترام مع الجيران إلى الضجيج، كسبب رئيسي، كما أن مشكل غلق باب مدخل العمارة يعد من أسباب عدم التفاهم مع الجيران، إلا أن نسبة الساكنة الذين أكدوا عدم تفاهمهم واحترامهم مع الجيران داخل العمارة بهذا الحي كبيرة

مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 50 مسكن، فحسب **رئيس الحي السابق*** **فإنه لم يعد للاحترام ولا للتقدير معنى في قاموس الكثير من الجيران، فعدم الثقة بالجار جعلت كل ساكن ينطوي على نفسه هروبا من المشاكل وسوء التفاهم الدائم"، وهذا ما يؤكد تزعزع العلاقات الاجتماعية والتباعد الاجتماعي وكثرة النزاعات بين ساكنة هذا الحي.** كما أن أغلبية ساكنته **لا يتواصلون مع سكان الحي،** وقد برروا سبب عدم تواصلهم لانتشار المصلحة الفردية، أما الفئة المتبقية التي تتواصل مع سكان الحي فأغلبهم يتواصلون مع بعض السكان فقط، وهذا دلالة على عدم شعور الساكنة بالانتماء للحي، وغياب ثقافة العيش المشترك التي تعزز وتقوي العلاقات الاجتماعية بين ساكنة الحي، وغياب معايير نجاح فلسفة العيش المشترك، المتمثلة في عنصر التعارف والتواصل بين ساكنة الحي. وتشكل العلاقة السطحية السائدة بين جيران هذا الحي السبب الوحيد لعدم تبادلهم الزيارات **فإحدى ساكنة هذا الحي** تقول:" **صباح الخير أنت في دارك وأنا في داري، و اللي يزورك، يحوس يفهم الصغيرة والكبيرة عليك، هذا ما خلا كل واحد يسد الباب في وجه جاره**"، كما يتسم ساكنة هذا الحي **بعدم تعاونهم وتبادل المساعدة** ، ويعود السبب الرئيسي لعدم التعاون مع الجيران، للتجارب السلبية، وغياب التواصل بينهم، فأغلبيتهم لا يتعاونون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة، بحجة عدم تعاون بعض جيران العمارة في التنظيف، وبسبب كثرة الخلافات بين الجيران، ولا يتشاركون في إعادة تركيب الأضواء، لسبب وحيد وهو الإهمال وعدم تحمل المسؤولية، ولا يغلقون باب مدخل العمارة، بسبب تهاون الجيران، وكثرة الخلافات.

كما يتسم هذا الحي بغياب المسؤولية الاجتماعية **وعدم التعاون لتحسين الوضع بالحي،** نتيجة التنازع حول تحمل المسؤولية، مما يؤدي إلى كثرة النزاعات والخلافات بين الساكنة. كما يتسم هذا الحي **بتوتر العلاقات وكثرة الخلافات بين الجيران،** (داخل العمارة وعلى مستوى الحي)، وهو أكثر الأحياء تأكيدا لوجود خلافات بين الجيران، مقارنة بكل من حي 302 وحي 50 مسكن، وهذا ما التمسناه من خلال المعاينة الميدانية والاحتكاك بالمبحوثين، ويمثل الضجيج من أهم الأسباب المؤدية للنزاعات والخلافات بين الجيران، كما تسبب التسربات المائية خلافات بين الجيران داخل العمارة، ويمثل التنازع حول مكان ركن السيارات، من أهم أسباب التوتر بين الجيران على مستوى الحي، كما يسبب الضجيج توتر العلاقات بين الجيران، إضافة إلى أن إغلاق باب مدخل العمارة، والتنازع حول مكان رمي النفايات من أسباب الخلافات بين الجيران على مستوى الحي، فحسب **أحد المبحوثين** الذي يسكن بالطابق السفلي أن "**وضع أكياس القمامة تحت شرفة مسكنه، هي سبب خلافاته مع الجيران**"، كما يرى **رئيس الحي السابق** أن "**معظم المشاكل والخلافات بين الجيران تنجم بسبب شجار الأطفال، فتتحول العلاقة الطيبة إلى خصومة بين الجيران**"، ويبرز تأثير الخلافات على العلاقات داخل العمارة، بكثرة

* لقد تم رفع دعوى قضائية على رئيس الحي السابق من طرف ساكنة الحي، وبقي الحي بدون رئيس للحي، وبدون حارس.

النزاعات، بالدرجة الأولى، وبفقدان الثقة والاحترام بين الجيران، أما على مستوى الحي فإن تأثير هذه الخلافات على العلاقات بين الجيران، تظهر من خلال عدم التشارك والتعاون، وخلق بيئة سلبية، وفقدان الثقة والاحترام، كما يتسم هذا الحي بكثرة تحول الخلافات بين الجيران من تعدي لفظي إلى تعدي جسدي مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 50 مسكن، ولكن تشكل الشكاوى من أبرز أشكال التنازع السائدة بين الجيران، ويليه الصراخ، ثم الضرب، وهو أكثر الأحياء تأكيدا لهذا الشكل من النزاعات، مقارنة بكل من حي 302 وحي 50 مسكن، أما الشتم فهو شكل من أشكال التنازع نادر بهذا الحي مقارنة بالأشكال الأخرى، كما أن أغلب الساكنة يتجنبون التدخل لحل النزاع، ويتصرفون باللامبالاة، حيال النزاعات والخلافات بين الجيران، فحسب **رئيس الحي السابق** أن "**معظم الساكنة تلهيهم مشاكلهم عن الانشغال بمشاكل غيرهم التي لا تعنيهم**"، وهذا سلوك يدل على التهرب من تحمل المسؤولية، وعدم التعاون لتحسين الوضع بالحي، فساكنة هذا الحي لا تتحمل المسؤولية، ولا تتعاون على تحسين الوضع بالتدخل لتهدئة النفوس وفك النزاع لتحسين العلاقات الاجتماعية، مما يؤدي إلى كثرة النزاعات بين الجيران داخل العمارة وعلى مستوى الحي.

علاوة على ذلك **يشتكي الجيران من وضعية وحالة العمارة** وأغلب الشكاوى سببها مشكل الضجيج والضوضاء، كما أن غياب الإنارة داخل العمارة، دفعت بالسكان للشكوى من هذه الأوضاع المزرية التي تعاني منها العمارات، كما **يشتكون من الوضعية التي آلت إليه حالة الحي**، وأغلب الشكاوى كانت بسبب تدهور حالة الإنارة بالحي، وكذلك بسبب تدهور حالة شبكات الصرف الصحي، فالشكاوى تصب كلها على تدهور حالة الأملاك المشتركة (الداخلية والخارجية)، نتيجة سوء تسييرها من طرف الساكنة، والتهرب وعدم تحمل المسؤولية، والتسيب والإهمال في تسيير كل من الأملاك المشتركة الداخلية (داخل العمارة)، والخارجية (خارج العمارة)، وعدم التعاون لصيانتها والحفاظ عليها من التدهور، نتيجة رفض الانتماء إلى الحي السكني، كما أن هذه المشاكل التي نجمت نتيجة فشل التسيير من طرف الساكنة للأملاك المشتركة تؤدي لكثرة النزاعات، وتزعزع العلاقات الاجتماعية بين الجيران داخل العمارة، وبين سكان الحي. والملاحظ أن الشكل أو النوع الغالب لعملية **التطوع والتضامن** هو التطوع الفردي، ويعزى ذلك لعدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي، وانتشار المصلحة الفردية، ولتجنب النزاعات والخلافات، وعدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران، وغياب التواصل والتفاعل مع الجيران، والملاحظ أيضا أن نسبة الساكنة الذين أكدوا عدم تضامنهم وتطوعهم مع سكان الحي كبيرة بهذا الحي مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 50 مسكن، ويعزى سبب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة، إلى الخلافات بين الجيران، وغياب الروح الجماعية لتسيير المرافق المشتركة، مما نجم عنه تضرر العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات، بسبب عدم التعاون لتحسين

الوضع بالعمارة وبالحي، نتيجة التنازع حول المسؤولية الاجتماعية، وعدم تحمل مسؤولية تسيير الأملاك المشتركة، مما يثبت فشل استراتيجيات تسيير الأملاك المشتركة من قبل الساكنة وتأثيرها على العلاقات الاجتماعية، وهذا ما توضحه وتؤكده المعاينة الميدانية وقراءة بيانات الجداول السابقة.

كما يتسم ساكنة هذا الحي **بعدم المشاركة في عملية تحسين المرافق المشتركة**، مقارنة بساكنة كل من حي 302 مسكن وحي 50 مسكن، من أهم أسباب عدم مشاركتهم في عملية التحسين، أن الأملاك المشتركة ليست ضمن اهتماماتهم الشخصية، وبسبب ارتفاع تكاليف التحسين، دون إغفال سبب آخر أقل أهمية ولكن يعيق مشاركتهم في العملية، ألا وهو عدم الاتفاق بين سكان الحي ووجود خلافات بينهم، فكل هذه الأسباب والعوامل تمثل معيقات وتحديات لتحمل المسؤولية لتسيير الأملاك المشتركة، والتعاون لتحسين وضع الحي، فالتنازع على تحمل المسؤولية لتسيير الأملاك المشتركة، وعدم الشعور بالانتماء للحي، يؤثر على العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات والخلافات بين ساكنة الحي، وعدم الاندماج والانسجام مع الآخرين.

وتشكل **التجاوزات والتعسف في استغلال المرافق المشتركة** مظهر من المظاهر المنتشرة بهذا الحي، ومن أبرز أنواع التجاوزات الاستحواذ على القطع الأرضية المحاذية للعمارة بتسييجها، رغم أنها تندرج ضمن الأملاك المشتركة وتخص كل الساكنة، ويليه ركن السيارات أمام العمارة، مما يثير نزاعات بين السكان، وهذا دلالة على تغليب المصلحة الفردية على المصلحة الجماعية، كما يتم استغلال السلالم بنشر الزرابي رغم أنها ملكية مشتركة لها وظيفة محددة، و**من خلال المقابلات مع ساكنة الحي فإن "غياب جمعية خاصة بالحي أدى إلى استسهال عملية الاستحواذ على الأملاك المشتركة"، كما أن هذه التجاوزات تؤثر على العلاقات بين الجيران، وتؤدي إلى كثرة الخلافات بينهم**. وفيما يخص تحمل مسؤولية الصيانة للأملاك المشتركة (شبكات الصرف الصحي والماء والغاز)، فإن سكان هذا الحي **لا يتحملون مسؤولية صيانتها**، وهي أعلى نسبة مقارنة بنسب كل من حي 302 مسكن وحي 50 مسكن، كما أنه الحي الوحيد الذي لم يؤكد على تحمل كل الجيران مسؤولية الصيانة، مما يثبت تنازعهم على تحمل المسؤولية، وعدم تعاونهم لتسيير وصيانة الأملاك المشتركة، ودلالة على فشل الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة، وتأثير هذه الممارسات على العلاقات الاجتماعية، بكثرة الخلافات بين الساكنة بالحي.

في حين عرف **حي 50 مسكن بتواصل سكانه مع الجيران داخل العمارة**، وأغلبهم يتواصلون مع بعض الجيران فقط، وبالرغم من تأكيد أغلبية الساكنة على أن علاقتهم مع الجيران جيدة، إلا أن أغلبيتهم لا تتواصل مع الجيران بشكل يومي أو أحيانا بل نادرا، وهو أكثر الأحياء تواصلا مع الجيران مقارنة ببقية الأحياء محل الدراسة، لذلك يمكن اعتبار هذا الحي يتميز بتعزيز العلاقات الاجتماعية والتواصل بين الجيران نتيجة الشعور

بالانتماء للحي، وتغليب المصلحة الجماعية على المصلحة الفردية، كما يتبادل ساكنته **التفاهم والاحترام مع الجيران**، إلا فئة صغيرة التي أرجعت سبب عدم تبادلها التفاهم والاحترام مع الجيران إلى الضجيج، كسبب رئيسي، كما أن مشكل غلق باب مدخل العمارة يعد من أسباب عدم التفاهم مع الجيران، فنسبة الساكنة الذين أكدوا تفاهمهم واحترامهم للجيران داخل العمارة بهذا الحي كبيرة مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 44 مسكن، وهذا ما يؤكد على تعزيز التعاون بين سكان هذا الحي وتحمل المسؤولية. كما يتسم ساكنة هذا الحي **بالتواصل والتفاعل مع بعضهم**، فهو أكثر الأحياء تواصلا مع سكان الحي مقارنة بكل من حي 302 مسكن، وحي 44 مسكن، مما يحفز على نجاح العيش المشترك بالحي، والتعاون بين ساكنته، وتوطيد العلاقات الاجتماعية، وعدم التنازع الاجتماعي على تحمل المسؤولية، فقد أكد **رئيس الحي**: "**أن معظم ساكنة الحي متفاهمين ولا توجد خصومات بينهم ما عدا بعض الساكنة ولكن لا يؤثرون على العلاقات السائدة بين سكان الحي**"، إلا أن بعض الساكنة لا تتواصل ولا تتفاعل مع سكان الحي، بحجة تغليب وانتشار المصلحة الفردية، إضافة إلى ضغوط العمل، وهذه الأسباب تمثل تحديات لنجاح فلسفة العيش المشترك، فعدم شعور الساكنة بالانتماء للحي، وغياب ثقافة العيش المشترك التي تعزز وتقوي العلاقات الاجتماعية بين ساكنة الحي، وغياب معايير نجاح فلسفة العيش المشترك، المتمثلة في عنصر التعارف والتواصل بين ساكنة الحي، وعدم التعاون وتحمل المسؤولية، تؤثر على العلاقات الاجتماعية، وتؤدي إلى كثرة النزاعات والخلافات بين ساكنة الحي،

علاوة على ذلك **يتبادل ساكنة هذا الحي الزيارات مع الجيران** إلا فئة صغيرة لا تتبادل الزيارات بحجة خوفهم من الإزعاج بالدرجة الأولى، ولأن نوع العلاقة السائدة بين الجيران هي علاقة سطحية، كما أن ساكنته يتسمون **بتعاونهم وتبادل المساعدة** بنسبة كبيرة مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 44 مسكن، وهذا دلالة على وجود روابط وعلاقات اجتماعية قوية، وانتشار روح التعاون وتبادل المساعدة بين ساكنته، وعدم تنازعهم على تحمل المسؤولية، إلا فئة ضئيلة فقط أكدت عدم تعاونها، ويعزى السبب الرئيسي لعدم تعاونهم مع الجيران إلى مشاكل الأطفال، ورغم ذلك فإن أغلبيتهم يتعاونون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة، إلا فئة صغيرة بحجة عدم تعاون بعض جيران العمارة في التنظيف، وبسبب وجود خلافات بين الجيران، وأغلبهم يتشاركون في إعادة تركيب الأضواء، إلا فئة صغيرة لسبب وحيد وهو الإهمال وعدم تحمل المسؤولية، ومعظمهم يتعاونون على إغلاق باب مدخل العمارة، إلا فئة صغيرة بحجة تهاون الجيران، وكثرة الخلافات بينهم، ويمثل هذا الحي أكثر الأحياء تحملا للمسؤولية مقارنة بالأحياء محل الدراسة. كما يتسم **بعدم وجود توتر وخلافات بين الجيران**، (داحل العمارة وعلى مستوى الحي)، وهو أكثر الأحياء تأكيدا على عدم وجود خلافات بين الجيران، مقارنة بكل من حي 302 وحي 50 مسكن.

في حين تشكل التسربات المائية من أهم الأسباب المؤدية للنزاعات والخلافات بين الجيران داخل العمارة، كما يسبب الضجيج خلافات بين الجيران داخل العمارة، ويمثل التنازع حول مكان ركن السيارات، من أهم أسباب التوتر بين الجيران على مستوى الحي، كما يسبب كل من الضجيج ونظافة الحي توتر العلاقات بين الجيران، وأكدت فئة صغيرة على أن والتنازع حول مكان رمي النفايات تسبب خلافات بين الجيران على مستوى الحي، فأغلبهم أكدوا على عدم تأثير هذه الخلافات على العلاقات داخل العمارة، إلا فئة صغيرة التي أكدت على تأثيرها على العلاقات، ويبرز تأثيرها بفقدان الثقة والاحترام بين الجيران بالدرجة الأولى، وبكثرة النزاعات بين الجيران داخل العمارة، أما على مستوى الحي فإن تأثير هذه الخلافات على العلاقات بين الجيران، تظهر من خلال عدم التشارك والتعاون، وفقدان الثقة والاحترام، وخلق بيئة سلبية، إلا أنه أكثر الأحياء تأكيدا على **عدم تأثير الخلافات على العلاقات داخل العمارة وعلى مستوى الحي** مقارنة بالأحياء محل الدراسة، فبعض الخلافات بين الجيران، تتحول من تعدي لفظي إلى تعدي جسدي، ولكن يشكل الصراخ من أبرز أشكال التنازع السائدة بين الجيران، وتليه الشكاوى، ثم الشتم، أما الضرب ورفض الحوار فهي من أشكال التنازع غير السائدة بهذا الحي، كما أن أغلب الساكنة يتجنبون التدخل لحل النزاع بين الجيران.

كما أن ساكنة هذا الحي **لا تشتكي من حالة ووضعية العمارة والحي**، إلا فئة صغيرة وأغلب الشكاوى حيال وضعية العمارة سببها مشكل الضجيج والضوضاء، كما أن غياب الإنارة داخل العمارة، دفعت بالسكان للشكوى من هذه الأوضاع المزرية التي تعاني منها عمارات الحي، وأغلب الشكاوى حيال وضعية الحي سببها مشكل تدهور المساحات الخضراء، وكذلك بسبب تدهور ساحات اللعب، فالشكاوى تصب كلها على تدهور حالة الأملاك المشتركة (الخارجية)، نتيجة سوء تسييرها من طرف الساكنة، والتهرب وعدم تحمل المسؤولية، والتسيب والإهمال في تسيير كل من الأملاك المشتركة الداخلية، ولكن نسبة الساكنة الذين أكدوا عدم وجود شكاوى من طرف الجيران حيال الوضع (بالعمارة والحي) بهذا الحي كبيرة مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 44 مسكن، وهذا ما لمسناه من مقابلتنا مع رئيس الحي وبعض المبحوثين، مما يثبت تحمل ساكنته للمسؤولية، وتعاونهم وعدم تزعزع علاقاتهم الاجتماعية، بسبب النزاعات والخلافات بين ساكنته. بالنسبة للتضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة، فإن فئة كبيرة من ساكنة هذا الحي أكدت على **تضامنها وتتطوعها في تسيير المرافق المشتركة**، ولكن أغلبهم يتطوعون بتنظيم جمعية، بينما بعض الساكنة يعتمدون على التطوع والعمل الجماعي كشكل من أشكال التضامن والتطوع مع سكان الحي لتسيير الأملاك المشتركة، والملاحظ أن الشكل أو النوع الغالب لعملية التطوع والتضامن هو تحت إطار تنظيم جمعية، ويمكن أن يعزى ذلك لثقافة العيش المشترك لدى ساكنته، والتواصل والتفاعل مع سكان الحي، وانتشار

المصلحة الجماعية، والتعاون وتبادل المساعدة مع الجيران، والملاحظ أيضا أن نسبة الساكنة الذين أكدوا تضامنهم وتطوعهم مع سكان الحي كبيرة بهذا الحي مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 44 مسكن، كما يعزى سبب عدم اتضامن وتطوع بعض سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة في هذا الحي، إلى عدم الانضباط بالدرجة الأولى، وإلى الخلافات بين الجيران، إلا أن نسبة الساكنة الذين أكدوا عدم تضامنهم وتطوعهم مع سكان الحي صغيرة بهذا الحي مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 44 مسكن، وهذا ما توضحه وتؤكده قراءة بيانات الجداول السابقة.

بالمقابل يعرف هذا الحي السكني **تشارك ساكنته في عملية تحسين المرافق المشتركة**، إلا فئة صغيرة لا يشاركون في عملية تحسين المرافق المشتركة، بحجة عدم وجود حوافز للمشاركة، وبسبب ارتفاع تكاليف التحسين، وعدم الاتفاق بين سكان الحي ووجود خلافات بينهم، تمثل هذه الأسباب والعوامل معيقات وتحديات لتحمل المسؤولية لتسيير الأملاك المشتركة، والتعاون لتحسين وضع الحي، فالتنازع على تحمل المسؤولية، وعدم الشعور بالانتماء للحي، يؤثر على العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات والخلافات بين ساكنة الحي، إلا أن نسبة المشاركين في عملية تحسين الأملاك المشتركة بهذا الحي كبيرة مقارنة بنسب كل من حي 302 مسكن وحي 44 مسكن، أما نسبة من لا يشاركون في عملية تحسين المرافق المشتركة صغيرة مقارنة بالأحياء محل الدراسة، وهذا دلالة على تحملهم مسؤولية تسيير وصيانة الأملاك المشتركة، وعلى تعاونهم مما عزز العلاقات الاجتماعية بين ساكنته. بالمقابل تم رصد العديد من التجاوزات من طرف الساكنة في استغلال المرافق المشتركة، ومن أبرز أنواع التجاوزات، **الاستحواذ على القطع الأرضية للعمارة بتسييجها**، رغم أنها تندرج ضمن الأملاك المشتركة وتخص كل الساكنة، ويليه ركن السيارات أمام العمارة، كما يتم استغلال السلالم بنشر الزرابي، إلا أن نسبة التجاوزات بهذا الحي صغيرة مقارنة بكل من حي 302 مسكن وحي 44 مسكن، فحسب **رئيس الحي** فإن "**أهم التجاوزات تتمثل في ركن السيارات أمام العمارة، نتيجة ضيق مساحة مكان ركن السيارات، واستغلال المساحات أمام العمارة لوضع صهاريج الماء**". ومن أشكال عدم تحمل المسؤولية الاجتماعية وعدم تعاون الجيران لتحسين الوضع بالحي والحفاظ على الأملاك المشتركة بصيانتها، و**عدم تحمل ساكنة هذا الحي السكني مسؤولية صيانة الأملاك المشتركة** (شبكات الصرف الصحي والماء والغاز)، وهذا يمثل شكل ودليل على فشل تسييرها مما يزعزع العلاقات بين الجيران وبين سكان الحي.

من خلال التحليل التفصيلي لكل حي على حدا نستكشف أن: هناك اختلاف من حيث درجة تزعزع وغياب العلاقات الاجتماعية بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، ويمثل حي 44 مسكن الحي الأكثر تباعدا وتنازعا اجتماعيا بكثرة الخلافات والنزاعات بين الساكنة مقارنة بكل من حي 302 وحي 50 مسكن، بسبب التنازع

حول المسؤولية الاجتماعية، وعدم تحمل المسؤولية من طرف ساكنته لتسيير وصيانة الأملاك المشتركة والحفاظ عليها، وعدم تعاونهم لتحسين وضعية المرافق المشتركة، بدلالة المعطيات التي تم تحليلها سابقا، ثم يليه حي 302 مسكن، أما حي 50 مسكن فإن درجة تحمل المسؤولية الاجتماعية لتسيير الأملاك المشتركة، والتعاون لتحسين الوضع بالحي بصيانة الفضاءات المشتركة والحفاظ عليها، أقوى مقارنة بالحيين محل الدراسة، مما يزيد من التوافق والتقارب الاجتماعي، ويوطد العلاقات الاجتماعية، بقلة الخلافات بين الساكنة.

بينما عرف **مجتمع البحث بتواصل ساكنته مع الجيران داخل العمارة**، ويمثل معيار من معايير نجاح فلسفة العيش المشترك، كما يعزز التعاون بين الساكنة وتحمل مسؤولية تسيير الأملاك المشتركة وصيانتها، أما عن أشكال التواصل مع الجيران داخل العمارة السائدة بمجتمع البحث تتمثل في التواصل بشكل يومي" والتواصل "أحيانا"، أما التواصل مع الجيران "نادرا" ضئيلة مقارنة بالأشكال الأخرى، وتتراوح علاقاتهم مع الجيران بين الجيدة والسطحية، إلا أنه يشكل **عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي** الشكل السائد بمجتمع البحث، والسبب الأساسي لعدم التواصل والتفاعل، انتشار المصلحة الفردية، كما أن بعض الساكنة لا تتواصل مع سكان الحي لتفادي المشاكل والنزاعات، دون إغفال ضغوط الحياة التي تؤدي إلى عدم التواصل مع سكان الحي، فعدم التواصل والتفاعل مع ساكنة الحي، يؤثر على نجاح عملية تسيير الأملاك المشتركة، بعدم تحمل مسؤولية التسيير، وعدم التعاون في تحسين والحفاظ عليها، مما ينعكس على العلاقات الاجتماعية، بضعفها وزيادة التباعد الاجتماعي، وكثرة الخلافات.

في حين يتبادل الساكنة بمجتمع البحث **التفاهم والاحترام مع الجيران**، إلا فئة صغيرة تحججت بالضجيج كسبب رئيسي لعدم تبادل التفاهم والاحترام بين الجيران، يليه مشكل غلق باب مدخل العمارة، كما يمثل مشكل الإنارة داخل العمارة، من أسباب عدم التفاهم بين الجيران، فمن خلال المعاينة الميدانية والاحتكاك والتقرب من الساكنة، يكمن سبب عدم التفاهم مع الجيران داخل العمارة لعدة أسباب منها كثرة الخلافات والنزاعات حول استغلال الأملاك المشتركة (الداخلية)، وتغليب المصلحة الفردية على المصلحة الجماعية، وتمثل هذه الأسباب تحديات ومعوقات نجاح فلسفة العيش المشترك بالسكن الجماعي، ورغم تبادل التفاهم مع الجيران إلا أن معظم ساكنته **لا يتبادلون الزيارات مع الجيران**، ويمثل الخوف من الإزعاج من الأسباب الرئيسية لعدم تبادل الزيارات، تليه الخلافات السابقة مع الجيران، كما أن العلاقات السطحية بين الجيران من بين الأسباب لعدم تبادل الزيارات مع الجيران، فمن خلال المقابلات مع رؤساء الأحياء وبعض المبحوثين فإن ممارسات الساكنة وسلوكياتهم تجاه الأملاك المشتركة، تنعكس على العلاقات الاجتماعية، التي تظهر من خلال عملية التواصل وتبادل الزيارات، فسوء تسيير الساكنة للأملاك المشتركة من خلال عدم التعاون في تسييرها وصيانتها، والتنازع حول

تحمل المسؤولية، يؤدي إلى كثرة الخلافات والنزاعات بينهم، مما ينجم عنها ضعف التواصل والتفاعل، وقلة الزيارات بين الساكنة.

على الرغم من أن **هناك تعاون وتبادل المساعدة مع الجيران** بمجتمع البحث، الذي يبرز من خلال التعاون في تنظيف سلالم العمارة، والتشارك في إعادة تركيب الأضواء، وإغلاق باب مدخل العمارة، إلا أن بعض الساكنة لا يتعاونون مع الجيران بحجة ضغوط الحياة وبسبب الخلافات الشخصية، والتجارب السلبية، كما يؤدي غياب التواصل مع الجيران، والمشاكل بسبب الأطفال إلى عدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران، أما عن سبب عدم تعاونهم في تنظيف سلالم العمارة، يعود لعدم تعاون بعض الجيران في عملية التنظيف، بينما سبب عدم مشاركتهم في إعادة تركيب الأضواء، يعود بالدرجة الأولى إلى الإهمال وعدم تحمل المسؤولية، وعدم وجود توافق بين الساكنة، ومن أسباب عدم إغلاق باب مدخل العمارة تهاون الجيران واللامبالاة، والخلافات بينهم، فهذه الممارسات تؤكد على فشل الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة، مما يؤثر على العلاقات الاجتماعية، بكثرة الخلافات والنزاعات. ويشكل الضجيج من الأسباب الرئيسية **للخلافات بين الجيران داخل العمارة**، يليه مشكل التسربات المائية، كما يمثل الضجيج السبب الرئيسي للتوتر بين الجيران على مستوى الحي، ويليه التنازع حول مكان ركن السيارات، ثم التنازع حول مكان رمي النفايات ومشكل نظافة الحي، كما يسبب إغلاق باب مدخل العمارة مشكلا وسببا للتوتر بين الجيران في بعض الأحيان، ويبرز تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران داخل العمارة، من خلال كثرة النزاعات كمظهر من مظاهر التوتر بين الجيران، كما تؤثر الخلافات على العلاقات بين الجيران بفقدان الثقة والاحترام بين الجيران، بينما يتجلى تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران على مستوى الحي من خلال خلق بيئة سلبية كمظهر من مظاهر الخلافات، كما تؤثر الخلافات على العلاقات بين الجيران بفقدان الثقة والاحترام بين الجيران، وتبرز من خلال عدم التشارك والتعاون لتحسين وضع الفضاءات المشتركة (داخل العمارة وعلى مستوى الحي)، وعدم الحفاظ وصيانة الأملاك المشتركة(الداخلية والخارجية)، والتنازع حول تحمل المسؤولية لتسيير المرافق المشتركة، مما يؤثر على طبيعة العلاقات الاجتماعية بين الساكنة، وتؤدي إلى كثرة النزاعات والخلافات بينهم. يعرف مجتمع البحث تنازع الجيران فيما بينهم، يتحول النزاع إلى تعدي جسدي ويمثل الصراخ الشكل السائد في مجتمع البحث، ومن أشكال النزاع أيضا بمجتمع البحث الشتم، أما بالنسبة للضرب ورفض الحوار فهي من أشكال التنازع ولكن نادرة بمجتمع البحث، فغالبية الساكنة تتجنب التدخل لفك النزاعات، وهذا دلالة على عدم تحمل المسؤولية الاجتماعية، وعدم التعاون لتحسين الوضع، والتصرف باللامبالاة حيال التنازع السائد بين الجيران، مما يثبت عدم شعور الساكنة بالانتماء للحي، ويضعف الروابط والعلاقات الاجتماعية، وينمي التباعد والتنازع الاجتماعي بين ساكنة الحي.

بالمقابل **يشتكي الجيران من وضع العمارة**، ومعظم الشكاوى بسبب الضوضاء والضجيج بالدرجة الأولى، وغياب الإنارة داخل العمارة، كما تمثل الأوساخ من أسباب شكاوى الجيران، أما بالنسبة **لشكاوى الجيران حيال الوضع بالحي**، فأغلبها بسبب تدهور حالة الإنارة بالحي وتدهور حالة شبكات الصرف الصحي، وتدهور ساحات اللعب، إضافة إلى تدهور المساحات الخضراء بالحي، ويرجع ذلك إلى **عدم تضامن وتتطوع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة**، بحجة الخلافات بين الجيران، وعدم وجود الروح الجماعية لدي سكان مجتمع البحث، كما أن اختلاف الآراء وعدم الانضباط من أسباب عدم التضامن والتطوع بين سكان الحي في عملية التسيير والصيانة، والشكل السائد من أشكال التضامن والتطوع في تسيير وصيانة المرافق المشتركة هو الشكل الفردي، ثم يليه التضامن والتطوع بشكل جماعي، إلا أن تنظيم جمعية، لا يمثل الشكل المتبع في عملية التسيير والصيانة، ويعزى ذلك بالأساس إلى التكاليف العالية لعملية التحسين، ولأنها ليست ضمن اهتماماتهم الشخصية، وعدم وجود حوافز للمشاركة وعدم الاتفاق بين سكان الحي، وتأسيسا على ما سبق تحليله نستكشف أن معظم الشكاوى نتيجة تدهور حالة الأملاك المشتركة، بسبب عدم تحمل مسؤولية تسييرها وصيانتها، وعدم التعاون لتحسين الوضع (داخل العمارة وعلى مستوى الحي)، باعتبار هذه العوامل تشكل تحديات ومعيقات لنجاح الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة، مما ينعكس على طبيعة العلاقات الاجتماعية بين الجيران، بانتشار التنازع والتباعد الاجتماعي، وكثرة النزاعات والخلاقات بين الساكنة وضعف الروابط الاجتماعية بينهم.

وعلاوة على ذلك يعرف مجتمع البحث عدة **تجاوزات من طرف الجيران في استغلال المرافق المشتركة**، ويشكل تسييج القطع الأرضية المحاذية للعمارة الشكل المنتشر بمجتمع البحث، كما تظهر التجاوزات على المرافق المشتركة من خلال ركن السيارات أمام العمارة، ويمثل نشر الزرابي في السلالم نوع من أنواع التجاوزات على المرافق المشتركة، ولكن غير منتشر، كما يعرف مجتمع البحث ضعف في تحمل مسؤولية الصيانة للأملاك المشتركة (شبكات الصرف الصحي والماء والغاز)، وعليه يتضح أن هذه التجاوزات دلالة على سوء استغلال الساكنة للأملاك المشتركة، وعدم تعاون الجيران في تحسين الوضع بالحي وتسيير وصيانة الأملاك المشتركة والحفاظ عليها، وتأكيد على عدم تحمل المسؤولية الاجتماعية ودليل على فشل تسييرها نتيجة تنازعهم على تحمل المسؤولية، مما يؤثر على العلاقات بين الجيران وبين سكان الحي ويوتر ويزعزع العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات والخلافات وعدم التوافق بين الجيران مما يتسبب في نزاعات وخلافات بين الساكنة.

من خلال التحليل نستكشف أن: التنازع حول تحمل المسؤولية، وعدم التعاون في عملية التسيير، تؤدي إلى كثرة الخلافات والنزاعات، وإلى التباعد الاجتماعي وتوتر العلاقات بين السكان.

ثالثا تحليل وتفسير الفرضية الثانية في ضوء الدراسات السابقة: الهدف من هذا التحليل هو استجلاء تقاطع وتشارك نتائج الفرضية الثانية أو اختلافها مع الدراسات السابقة التي تناولت أحد متغيرات الدراسة، وقد توصلت الدراسة الحالية إلى بعض النتائج التي تتقاطع وتشترك مع نتائج الدراسات السابقة، على الرغم من اختلاف الزمان والمكان، حيث أثبتت النتائج أن هناك تباين بين سكان الأحياء محل الدراسة في **شكل وكيفية التواصل مع الجيران**، ونوع العلاقات القائمة بينهم، واختلاف أسباب عدم تواصلهم، كما أن معظم ساكنة مجتمع البحث يتواصلون مع بعض سكان الحي فقط، ويعود سبب عدم تواصل بعض ساكنة مجتمع البحث مع سكان الحي إلى انتشار المصلحة الفردية بالدرجة الأولى، وتفادي المشاكل والنزاعات مع سكان الحي، ثم ضغوط الحياة، **وهذا يتفق جزئيا** مع نتائج **دراسة "داني هشام"**، حيث توصل الباحث إلى أن "**التواصل والتفاعل بين سكان الحي ضعيف، مما جعلهم يعيشون في عزلة، ومن أسباب زيادة هذا التباعد كل من ظروف عمل أرباب الأسرة، ومواقيت العمل**". كما أثبتت الدراسة الحالية السبب الرئيسي **لعدم تبادل التفاهم والاحترام** يعود إلى الضجيج، ثم يليه مشكل غلق باب مدخل العمارة بالأحياء السكنية محل الدراسة، مما سبب تنازع وعدم توافق بين الساكنة أدى إلى توتر العلاقات بينهم، وهذا **يتفق جزئيا** مع ما جاء في **دراسة "داني هشام"**، الذي أثبتت نتائج دراسته على "**عدم وجود توافق وانسجام بين السكان أدى إلى تدهور العلاقات الاجتماعية داخل التجمعات الحضرية**".

تظهر نتائج الدراسة الحالية **قدرا من التطابق** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق بضعف في التواصل بين ساكنة الأحياء الجماعية، وعدم وجود تفاهم بين السكان نتيجة غياب ثقافة العيش المشترك، وتغليب المصلحة الشخصية على المصلحة الجماعية، أدى إلى كثرة النزاعات وتوتر العلاقات الاجتماعية.

كما أشارت نتائج الدراسة الحالية أن السبب الرئيسي **لعدم تبادل الزيارات** يرجع إلى الخوف من الإزعاج، كما تمثل الخلافات والنزاعات السابقة من الأسباب التي جعلت السكان يعزفون عن تبادل الزيارات مع الجيران، دون إغفال العلاقات السطحية السائدة بين سكان مجتمع البحث فهي من معيقات تبادل الزيارات مع الجيران، ويضعف العلاقات الاجتماعية ويزيد في التباعد والتنازع الاجتماعي بين ساكنة الحي. وأثبتت النتائج الجزئية للدراسة الحالية إلى أن بعض الساكنة لا تتعاون مع الجيران، وأكبر فئة بحي 44 مسكن، ولكن تختلف الأسباب المؤدية إلى **عدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران** بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، ومن أهم أسباب عدم تعاون سكان مجتمع البحث مع الجيران يعود لضغوط الحياة، كما تمثل الخلافات والنزاعات الشخصية من الأسباب الأساسية لعدم التعاون، وتليها كل من التجارب السلبية، وغياب التواصل بين الجيران، دون إغفال المشاكل التي تنشب بين الجيران بسبب الأطفال، من أهم الأسباب التي جعلت بعض سكان مجتمع البحث

يعزفون على التعاون في عملية التنظيف، عدم تعاون بعض الجيران، والخلافات بين الجيران، أما أسباب عدم تشارك ساكنة مجتمع البحث في عملية تركيب الأضواء، يعود إلى الإهمال وعدم تحمل المسؤولية، وعدم وجود اتفاق بين الجيران، بينما أسباب عدم تشارك ساكنة مجتمع البحث في عملية غلق باب مدخل العمارة، ترجع إلى تهاون الجيران، كما أن الخلافات بين الجيران قد تسبب في عزوف الساكنة على المشاركة في عملية غلق باب مدخل العمارة، فهذه السلوكيات والممارسات من تنازع حول تحمل المسؤولية لتسيير الأملاك المشتركة، وعدم التعاون لتحسين الوضع بالأحياء الجماعية، تنعكس سلبا على العلاقات الاجتماعية، وعلى تحمل المسؤولية الاجتماعية، وهو ما **يتفق جزئيا** مع نتائج **دراسة "دروازي عمار"**، الذي توصل إلى أن "**عدم التعاون وتغليب المصلحة الفردية على المصلحة الجماعية يعيق عملية تسيير الأملاك المشتركة**".

كما **تشترك** نتائج **دراسة "تباني روميساء"**، حول الخلافات والنزاعات بين الجيران، مع بعض النتائج الجزئية للدراسة الحالية، حيث توصلت الباحثة أن "**المشاكل والخلافات التي يتخبط فيها سكان السكن الجماعي مرجعها انعدام ثقافة العيش المشترك**"، والدراسة الحالية أيضا تؤكد أن **الخلافات والنزاعات بين الجيران**، من المظاهر المنتشرة بالأحياء محل الدراسة، خصوصا بحي 44 مسكن، ويمثل الضجيج من أهم أسباب الخلافات بين الجيران داخل العمارة، كما تسبب التسربات المائية خلافات بين الجيران، أما بالنسبة لأسباب الخلافات بين الجيران على مستوى الحي، يمثل الضجيج السبب الرئيسي للتوتر بين سكان الحي، كما أثبتت الدراسة الحالية أن من أسباب الخلافات بين الجيران بالحي، التنازع حول مكان ركن السيارات، ثم التنازع حول مكان رمي النفايات، ونظافة الحي، وإغلاق باب مدخل العمارة، ويبرز تأثير هذه الخلافات على العلاقات الاجتماعية بين الجيران من خلال كثرة النزاعات بالدرجة الأولى، كما تؤدي إلى فقدان الثقة والاحترام بين الساكنة، وخلق بيئة سلبية، وتؤدي إلى عدم تشارك وتعاون الساكنة فيما بينهم (عدم تحمل مسؤولية التعاون)، فهذه التداعيات تمثل مظهر من مظاهر التنازع الاجتماعي، وانعدام ثقافة العيش المشترك، وضعف العلاقات الاجتماعية، وهو ما **يتفق جزئيا مع** كل من **دراسة "داني هشام"**، التي أكدت على "**تدهور العلاقات الاجتماعية بالمجمع السكني، وعدم القدرة على تحقيق التوافق والانسجام بين سكان التجمع العمراني**"، و دراسة **أحمد مسعودي، وحسام الدين شعلان**، التي توصلت إلى" **الصراعات التي تنشب بين السكان تسبب حالة من عدم الاستقرار داخل المجمعات السكنية**"، و دراسة" **Stéphane Gignoux**"، التي أثبتت أن "**عدم مساهمة بعض الجيران في تسيير الأملاك المشتركة وصيانتها، تؤدي إلى خلافات شخصية بين الجيران مما ينجم عنها تدهور وضع الملكية المشتركة**".

تظهر نتائج الدراسة الحالية **قدرا من التطابق والاجماع** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق بالخلافات بين سكان الأحياء السكنية الجماعية وعدم التعاون وتحمل المسؤولية لتسيير الأملاك المشتركة وغياب ثقافة العيش المشترك، تؤدي إلى كثرة النزاعات وضعف وتوتر العلاقات الاجتماعية.

كما تفصح الدراسة الحالية **تحول بعض الخلافات بين الجيران تإلى تعدي جسدي**، وأكبر نسبة كانت بحي 44 مسكن بـ 81 %، ويعد الصراخ من أكثر أشكال النزاعات السائدة بمجتمع البحث، يليه الشكاوى، ثم الشتم، أما كل من الضرب ورفض الحوار فهما شكلان نادران بمجتمع البحث، وأغلبية الساكنة يتجنبون التدخل لحل النزاعات بين الجيران، إلا فئة صغيرة فقط من تحاول التدخل لتهدئة النفوس وفك النزاع بين الجيران، أما البقية فهم يتصرفون باللامبالاة تجاه التنازع الناجم بين الجيران، وهذا **يتنافى جزئيا** مع ما توصلت إليه نتائج **دراسة "Stéphane Gignoux"**، الذي أكد على أن "**السكن المشترك يولد العديد من النزاعات بين الجيران، ولكن في الغالب يتم حلها بشكل مباشر بين الجيران المتنازعين، أو عبر تدخل جار ثالث لحل مشاكل الجوار، أما في الإقامات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، يتم اللجوء إلى الجمعية لابتكار حلول تفاوضية لفك النزاعات بين مستخدمي الملكية المشتركة**".

نستخلص أن هناك **قدرا من الاختلاف** بين نتائج الدراسة الحالية ونتائج الدراسة السابقة الأجنبية فيما يتعلق بالنزاعات بين الجيران وكيفية التعامل معها، ويرجع سبب الاختلاف إلى اختلاف السياق الاجتماعي لمجتمع البحث (البنية الاجتماعية)، وتباين مستوى الوعي القانوني، ومدى ترسخ ثقافة العيش المشترك.

وبالمقابل فإن هناك **شكاوى من طرف الجيران حيال وضع العمارة** بمجتمع البحث، ومعظم الشكاوى سببها الضجيج والضوضاء، يليها غياب الإنارة داخل العمارة، ثم الأوساخ المنتشرة بالعمارة، كما **يشتكي الجيران من وضع الحي**، والسبب الرئيسي لمعظم الشكاوى تدهور حالة الإنارة بالحي، يليها مشكل تدهور حالة شبكات الصرف الصحي، وتدهور ساحات اللعب، دون إغفال تدهور المساحات الخضراء، ولكن تختلف الأسباب بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، وهذا **يتفق جزئيا مع دراسة "مراد بوهلال"** الذي أكد أن "**هناك شكاوى من طرف الجيران ضد بعضهم البعض بسبب التغييرات التي يحدثها السكان على الأجزاء العقارية المشتركة داخل العمارة وبالحي، واستغلالها لمصالحه الشخصية، مما يؤدي إلى تدهور وضعها**".

تظهر نتائج الدراسة الحالية **قدرا من الاجماع** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق بوجود شكاوى من طرف ساكنة الحي الجماعي، وأن سوء تسيير الأملاك المشتركة يؤدي إلى تدهورها وإلى توتر العلاقات بين الجيران بكثرة النزاعات.

في حين يفتقد مجتمع البحث لروح **التضامن والتطوع تسيير وصيانة المرافق المشتركة**، ماعدا حي 50 مسكن فإن نسبة عدم تضامنه مع سكان الحي صغيرة مقارنة بالأحياء الأخرى، كما يعد التطوع بشكل فردي أهم الأنواع انتشارا بمجتمع البحث، يليه التطوع بشكل جماعي، ثم التضامن والتطوع من خلال تنظيم جمعية، ومن أهم أسباب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي يعود إلى الخلافات بين الجيران، وعدم وجود الروح الجماعية لدى ساكنة مجتمع البحث، إضافة إلى اختلاف الآراء وعدم انضباط الساكنة، وهذا **يتفق جزئيا** مع كل من **دراسة "هشام داني"**، الذي أكد على "**رفض السكان تسيير وصيانة الأملاك المشتركة بسبب عدم إدراكهم لكافة حقوقهم فيها، وواجباتهم تجاهها**"، **ودراسة "مراد بوهلال"** الذي توصل أن "**عدم مساهمة السكان في عملية التسيير وصيانة الأجزاء المشتركة. يعود إلى اللامبالاة من طرف السكان، واعتبارهم كل ما هو خارج المسكن لا يعنيهم**"، والملاحظ أن نتائج هاتين الدراستين تتفق مع النتائج المتحصل عليها بكل من حي 302 مسكن وحي 44 مسكن، وتختلف مع نتائج حي 50 مسكن.

تظهر نتائج الدراسة الحالية **قدرا من التطابق** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق بالتضامن والتطوع للمشاركة في عملية التسيير وصيانة الأجزاء المشتركة، مما يثبت عدم تحمل المسؤولية، وعدم التعاون لتسيير وصيانة الأملاك المشتركة، مما يؤدي إلى كثرة النزاعات، وتوتر العلاقات الاجتماعية بين ساكنة الأحياء السكنية الجماعية.

كما يعرف مجتمع الدراسة غياب فلسفة التشارك في تحسين المرافق المشتركة لدى ساكنته، وأكبر فئة بحي 44 مسكن، ولكن تختلف الأسباب المؤدية إلى **عدم المشاركة في عملية تحسين المرافق المشتركة** بالأحياء محل الدراسة، ومن أهم أسباب عدم مشاركة سكان مجتمع البحث في تحسين المرافق المشتركة ارتفاع تكاليف التحسين، وبسبب أنها ليست ضمن اهتماماتهم الشخصية، كما أن عدم وجود حوافز للمشاركة من الأسباب الأساسية لعدم مشاركتهم، دون إغفال المشاكل التي تنشب بين الجيران بسبب عدم الاتفاق بين سكان الحي، وتمثل هذه العوامل والأسباب، تحديات ومعوقات لنجاح العيش المشترك بالسكن الجماعي، وهذا **يتفق جزئيا** مع ما جاء في **دراسة "تباني روميساء"**، التي أقرت على أن "**عدم التوافق بين الساكنة، وغياب الاهتمام بالمشاركة في تسيير الأملاك المشتركة، وصيانتها، من الأسباب التي أدت بالساكنين إلى عدم المشاركة في عملية التسيير، مما جعل السكن الجماعي يتخبط في مشاكل داخلية**"، و **مع دراسة "جمال دحدوح"**، التي أقر في دراسته على "**تخلي الملاك المشتركين، على مسؤولية إدارة وصيانة الفضاءات الخارجية والحفاظ عليها، ويعتبرون البلدية هي المسؤولة عن التسيير، مما أثر سلبا على هذه الفضاءات المشتركة**".

تظهر نتائج الدراسة الحالية قدرا **من التطابق** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق بعدم مشاركة الساكنة في عملية تسيير وتحسين الأملاك المشتركة، وفشل فلسفة العيش المشترك بالأحياء السكنية الجماعية، تتجلى في انتشار التنازع الاجتماعي وعدم التعاون وتحمل المسؤولية، وكثرة النزاعات التي تضعف وتوتر العلاقات الاجتماعية.

في حين **اتفقت دراستنا جزئيا** مع دراسة-**" Stéphane Gignoux"** حيث توصل الباحث أن "**استيلاء بعض الجيران على المساحات المشتركة، يسبب الكثير من النزاعات بينهم**"، وهذا ما توصلت إليه الدراسة الحالية في جانب منه وهو أن **التجاوزات من طرف الجيران في استغلال المرافق المشتركة**، من المظاهر المنتشرة بالأحياء محل الدراسة، وأن تسييج القطع الأرضية المحاذية للعمارة من أهم أنواع التجاوزات التي تتم على مستوى المرافق المشتركة، يليه ركن السيارات أمام العمارة، ثم نشر الزرابي في السلالم، مما يسهم في انزعاج الساكنة ونشوب خلافات ونزاعات بينهم، وهو ما **يتفق كليا مع دراسة بوهلال** الذي أكد على "**استغلال سكان الطوابق الأرضية للمساحات المحيطة بالسكن لأغراض شخصية، واستخدام الدرج لتجفيف الملابس، واستغلال المساحات الخضراء كمواقف للسيارات**"، **كما يتفق جزئيا** مع ما توصلت إليه كل من **دراسة "تباني روميساء"** التي أقرت "**بوجود تجاوزات على مستوى المدارج، وعلى مستوى الشرفات، واستيلاء بعض السكان على المساحات أمام الطابق السفلي بتسييجها أو بناء جدار**"، ودراسة "**أحمد مسعودي وحسام الدين شعلان**"، التي أكدت أن "**من أنواع التجاوزات الشائعة لجوء سكان الطوابق الأرضية إلى تملك الفضاءات المجاورة لشققهم، مما يؤدي إلى اختلالات وصراعات داخل الوسط الحضري**".

نستخلص أن هناك **تتطابق نتائج هذه الدراسة مع نتائج عدد من الدراسات السابقة**، التي أكدت أن الاستحواذ والاستغلال غير المشروع للمرافق المشتركة، يؤدي إلى نشوب نزاعات وصراعات داخل الحي السكني الجماعي، وإلى توتر العلاقات الاجتماعية.

كما توصلت نتائج الدراسة الحالية أن ساكنة مجتمع الدراسة، **لا تتحمل مسؤولية صيانة الأملاك المشتركة**، وأكبر فئة بحي 44 مسكن، وتؤكد الدراسة الحالية أيضا على أن التنازع بين الساكنة حول تحمل المسؤولية، وعدم تعاونهم في تحسين الوضع بالسكن الجماعي، يؤثر على طبيعة العلاقات بينهم، ويسهم في تفاقم النزاعات، وكثرة الخلافات بين الساكنة وتدهور المستوى المجالي للسكن الجماعي، وهو ما **يتفق جزئيا مع دراسة بوهلال** الذي أكد على أن "**الساكن يتعامل مع محيطه الحضري باللامبالاة واللامسؤلية، مما يؤدي إلى تدهور السكنات الجماعية**"، **ودراسة داني هشام** الذي توصل أن "**عدم تحمل مسؤولية الصيانة للأجزاء**

المشتركة نتيجة غياب ثقافة التعامل القانوني مع الأملاك المشتركة لدى السكان، وتعاملهم معها حسب ثقافتهم الشخصية".

تظهر نتائج الدراسة الحالية أن هناك **إجماع وتطابق** مع نتائج عدد من الدراسات السابقة فيما يتعلق التداعيات السلبية لعدم تحمل مسؤولية صيانة الأملاك المشتركة على المستوى المجالي بتدهور الأملاك المشتركة وعلى المستوى الاجتماعي بكثرة النزاعات وتوتر العلاقات الاجتماعية.

رابعا: نتائج الفرضية الثانية: عملية تحليل البيانات الخاصة بالفرضية الثانية انتهت بنا إلى استخلاص مجموعة من النتائج نوجزها في:

- عدم تحمل مسؤولية صيانة الأملاك المشتركة لها تداعيات على العلاقات الاجتماعية بالأحياء الجماعية، فكثير من السكان يهملون المساهمة والمشاركة في الصيانة، مما يغذي التنازع الاجتماعي، وتأزم العلاقات الناشئة بين ساكنة الحي الجماعي.
- عدم التعاون في تسيير الأملاك المشتركة والحفاظ عليها، يسهم في ضعف التواصل وتبادل التفاهم والاحترام بين الساكنة بالأحياء السكنية الجماعية.
- عدم المشاركة في صيانة وتحسين المرافق المشتركة (الداخلية والخارجية)، من أسباب الخلافات والتوتر بين الجيران (داخل العمارة، وعلى مستوى الحي).
- الخلافات بين الجيران حول تحمل مسؤولية تحسين وضع الأملاك المشتركة، ينعكس سلبا على العلاقات الاجتماعية، بتفشي أشكال مختلفة من التنازع الاجتماعي بين الجيران.
- عدم التضامن والتطوع مع الجيران (داخل العمارة، وعلى مستوى الحي) لصيانة الأملاك المشتركة، تؤثر على طبيعة العلاقة القائمة بين الساكنة، وعلى مستوى التوافق الجواري السائد بالأحياء السكنية الجماعية.
- التجاوزات والاستحواذ على الفضاءات (المشتركة الداخلية والخارجية)، له تداعيات على درجة تحمل المسؤولية، والتعاون بين الساكنة.
- الاستغلال العشوائي والتجاوزات الحاصلة على مستوى المرافق والهياكل المشتركة، وتغليب المصلحة الفردية، تجعل هذه الملكيات تتحول من فضاء يعزز التقارب والتوافق الاجتماعي، إلى فضاء يغذي التباعد والتنازع الاجتماعي بين ساكنته ومستعمليه.
- تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة، من معيقات نجاح فلسفة العيش المشترك بالأحياء السكنية الجماعية.

- يختلف تركز التنازع الاجتماعي وضعف العلاقات الاجتماعية من حي لآخر، حسب درجة تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للمجال المشترك.
- سوء الاستغلال المجالي للأملاك المشتركة من طرف الساكنة، يؤدي إلى توتر العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات بين ساكنة الحي.

هذه النتائج تقودنا إلى تأكيد صحة الفرضية الثانية، والتسليم بالأثر البالغ لفشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على طبيعة العلاقات الاجتماعية بالأحياء الجماعية، فكلما تعثرت الاستراتيجيات المتبعة من طرف الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة، كلما أثرت بشكل مباشر أو غير مباشر على طبيعة العلاقات السائدة بين الساكنة، حيث أنه كلما زاد تنازع الساكنة داخل الملكية المشتركة حول المسؤولية الاجتماعية، كلما أدى ذلك إلى كثرة النزاعات والخلافات بينهم، كما أن عدم التعاون بين الساكنة لتحسين وضعية الأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، من مغذيات التنازع الاجتماعي بين الساكنة، مما يؤدي إلى توتر الروابط والعلاقات الاجتماعية (داخل العمارة، وعلى مستوى الحي)، وخلق حياة جماعية بدل الحياة الاجتماعية بالأحياء السكنية الجماعية، والتمثيل البياني الآتي يختزل الفرضية كما يلي:

لشكل رقم (15): يوضح أبعاد ومؤشرات الفرضية الثانية



الفصل السادس

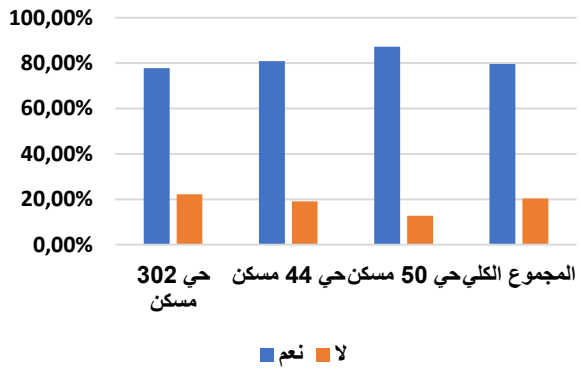
عرض وتحليل بيانات الفرضية الثالثة

- أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الثالثة
- ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية
- ثالثا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الدراسات السابقة
- رابعا: نتائج الفرضية الثالثة

تمهيد: يستهدف هذا الفصل تأكيد مدى صدق الفرضية الثالثة لهذه الدراسة، والتي قامت على أساس التسليم بأن تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤثر على قيمة العقار، بمعنى آخر أن فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة، يؤدي إلى انخفاض سعر (الوحدات السكنية) بالأحياء السكنية الجماعية، ذلك أن ممارسات الساكنة في استغلال الأملاك المشتركة تؤثر على قيمة العقار، من خلال تعثر بيع المساكن في الأحياء السكنية الجماعية، وانخفاض سعر الوحدات السكنية، نتيجة العزوف عن الشراء، مما يؤدي إلى البيع بسعر منخفض، وسيرتكز تحليلنا لهذه الفرضية على مستويين جزئي وكلي، وقد تم توظيف جداول هذه الفرضية في الملحق رقم (05)، كما تم حساب النسب المئوية استنادا إلى عدد الإجابات، والمجموع أحيانا يكون أكبر من حجم مجتمع البحث لأن هناك من المبحوثين من اختار أكثر من إجابة.

أولا: عرض وقراءة بيانات الفرضية الثالثة: من خلال الشواهد الكمية للجدول رقم (01) المتعلقة **بالإحساس بالراحة في الحي السكني**، يتبين لنا أن هناك توافق جزئي في توزيع الإحساس بالراحة في الحي داخل الأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، حيث تراوحت نسبة هذا الإحساس بين (87.23%) بحي 50 مسكن و(77.73%) بحي302 مسكن كأدنى قيمة في الوقت الذي قدرت فيه نسبته بحي 44 مسكن (80.49%)، بينما تراوحت نسبة الإحساس بالراحة (79.67%) من إجمال مجتمع البحث، ما يعني أن ما نسبته (20.33%) من إجمالي مجتمع البحث أقروا بعدم إحساسهم بالراحة داخل حيهم السكني، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية الثلاثة، نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الأحياء الثلاثة محل الدراسة من حيث تأكيد ونفي الإحساس بالراحة داخل الحي السكني،والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

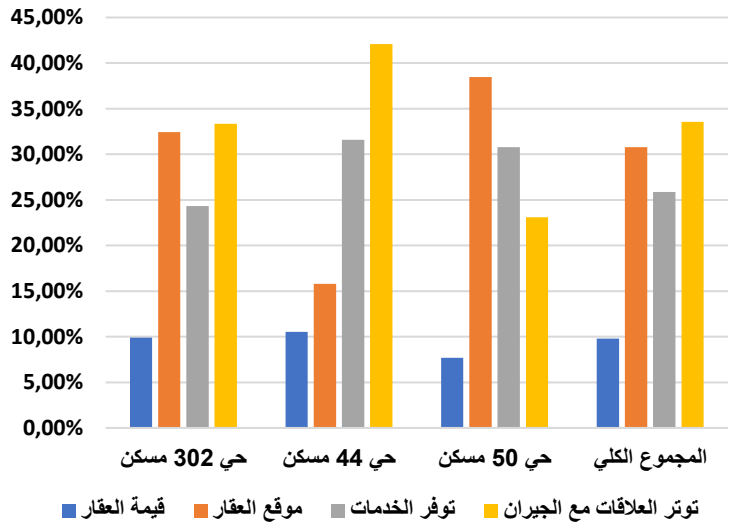
التمثيل البياني رقم (70): الإحساس بالراحة في الحي السكني



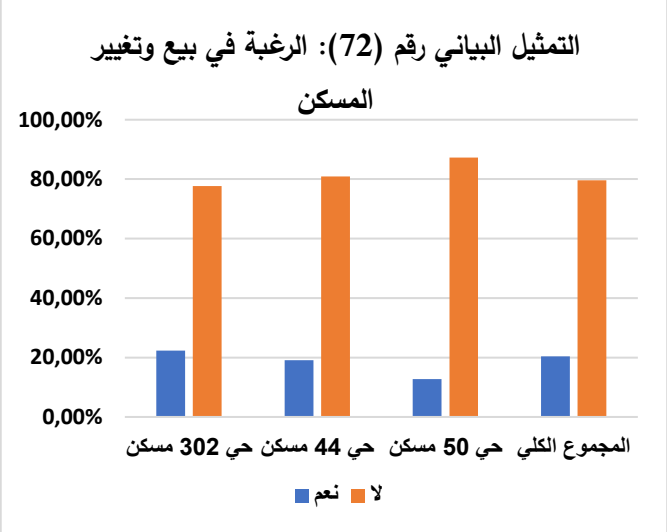
في حين تفصح البيانات المتضمنة في الجدول رقم (02) الخاصة **بأسباب عدم الإحساس بالراحة في الحي**، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار "لا" في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم الإحساس بالراحة في الحي السكني بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا على على خيار "قيمة العقار" كسبب لإحساسهم بالراحة داخل حيهم السكني (10.53%)، أما بالنسبة لخيار "موقع العقار"، فقد تصدر حي 50 مسكن الترتيب الأول بأعلى

نسبة بلغت (38.46%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أقروا على على خيار "عدم توفر الخدمات" كسبب لعدم إحساسهم بالراحة داخل حيهم السكني (31.58%)، أما بالنسبة لخيار " توتر العلاقات مع الجيران " كسبب لعدم إحساسهم بالراحة داخل حيهم السكني، فقد تصدر حي 44 مسكن الترتيب الأول بأعلى نسبة بلغت (42.10%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لسبب عدم الإحساس بالراحة في الحي السكني يعود إلى خيار " توتر العلاقات مع الجيران " (33.57%)، ثم خيار" موقع العقار" (30.77%)، ويأتي في الترتيب الثالث خيار "عدم توفر الخدمات" (25.87%)، أما خيار "قيمة العقار" في الترتيب الأخير (9.79%)، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج حي 302 مسكن، والتمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

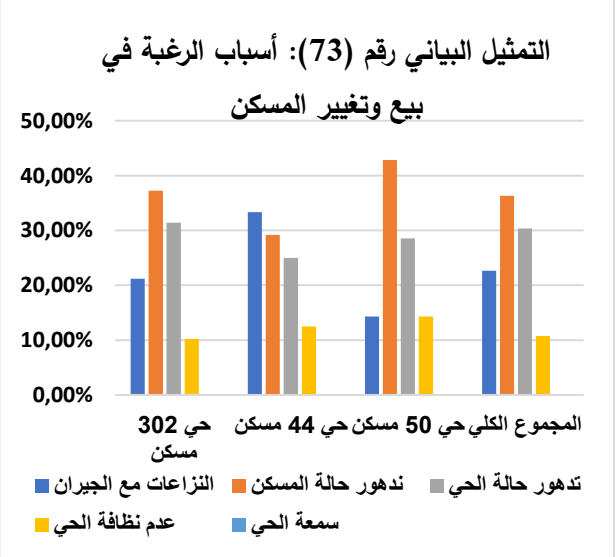
التمثيل البياني رقم (71): أسباب عدم الإحساس بالراحة في الحي السكني



في حين تظهر بيانات الجدول رقم (03) الخاصة **بالرغبة في بيع وتغيير المسكن** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه اختلاف في توزيع الرغبة في بيع وتغيير المسكن بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث تراوحت نسبة هذه الرغبة بين (22.27%)بحي 302 مسكن، و(12.77%) بحي 50 مسكن كأدنى قيمة في الوقت الذي قدرت فيه نسبتها بحي 44 مسكن بـ (19.05%)، ما يعني أن أغلبية السكان بالأحياء الثلاثة أقروا عدم رغبتهم في بيع وتغيير المسكن، أما على المستوى الكلي بلغت نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على عدم رغبتهم في بيع وتغيير المسكن (79.67%)، ما يعني أن ما نسبته (20.33%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على رغبتهم في بيع وتغيير المسكن، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 44 مسكن وحي 302 مسكن من حيث تأكيد ونفي الرغبة في بيع وتغيير المسكن، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.



بينما تقدم البيانات الظاهرة في الجدول رقم (04) نظرة حول إيضاح **أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، يتضح لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك اختلاف واضح في توزيع أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في خيار "النزاعات بين الجيران" كسبب للرغبة في تغيير المسكن (33.33%)، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار " تدهور حالة المسكن" (42.85%)، في حين سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "تدهور حالة الحي" (31.38%)، بالمقابل سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار"عدم نظافة الحي" من أسباب للرغبة في بيع وتغيير المسكن (14..29%)، أما خيار "سمعة الحي" فنسبته معدومة بالأحياء الثلاثة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لخيار " تدهور حالة المسكن" (36.36%)، يليه خيار"تدهور حالة الحي" (30.36%)، ثم خيار "النزاعات مع الجيران" (22.62%)، والترتيب الأخير من نصيب خيار "عدم نظافة الحي" (10.71%)، أما خيار "سمعة الحي" معدومة لم يتم الإقرار عليه، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج حي 302 مسكن، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.



في حين تشير البيانات ونتائج الردود المفصح عنها من قبل المبحوثين في الجدول رقم(05) ، بخصوص **تلقي عروض لبيع المسكن** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه واختلاف في توزيع تلقي عروض لبيع المسكن بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث تراوحت نسبة عدم تلقي عروض لبيع المسكن (89.36%) بحي 50 مسكن، و(79.15%) بحي 302 مسكن كأدنى قيمة في الوقت الذي قدرت فيه نسبته بحي 44 مسكن بـ (85.71%) ، ما يعني أن أقلية من السكان أقروا بتلقيهم عروض لبيع المسكن بالأحياء الثلاثة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على عدم تلقي عروض لبيع المسكن (81.67%)، ما يعني أن ما نسبته (18.33%) من إجمالي مجتمع البحث تلقوا عروضا لبيع المسكن، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الأحياء الثلاثة من حيث تأكيد ونفي تلقي عروض لبيع المسكن، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

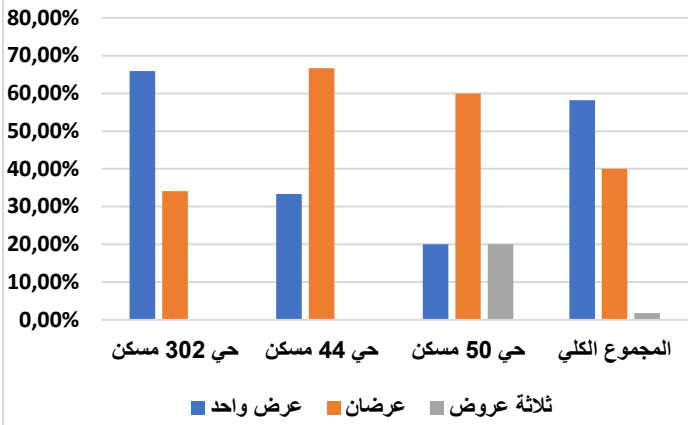
التمثيل البياني رقم (74): تلقي عروض لبيع المسكن



ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم (06) والخاصة **بعدد العروض المتلقات لبيع المسكن** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، يتضح لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع عدد العروض المتلقات لبيع المسكن بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث نلاحظ أن حي 302 مسكن سجل أعلى نسبة بتأكيد غالبية مبحوثيه على تلقي "عرض واحد" لبيع المسكن (65.91%)، كما سجل حي 44 أعلى نسبة للإقرار بخيار "عرضان" لبيع المسكن (66.67%)، بينما يمثل حي 50 مسكن الحي الوحيد الذي أكد مبحوثيه على خيار "ثلاثة عروض" بنسبة 20%. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة عدد العروض المتلقات، كانت لخيار "عرض واحد" (58.18%)، ثم يليها خيار "عرضان" (40%)، ويأتي في الترتيب الأخير خيار "ثلاثة عروض" (1.82%)، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه الجزئي بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 302 مسكن، ومن خلال

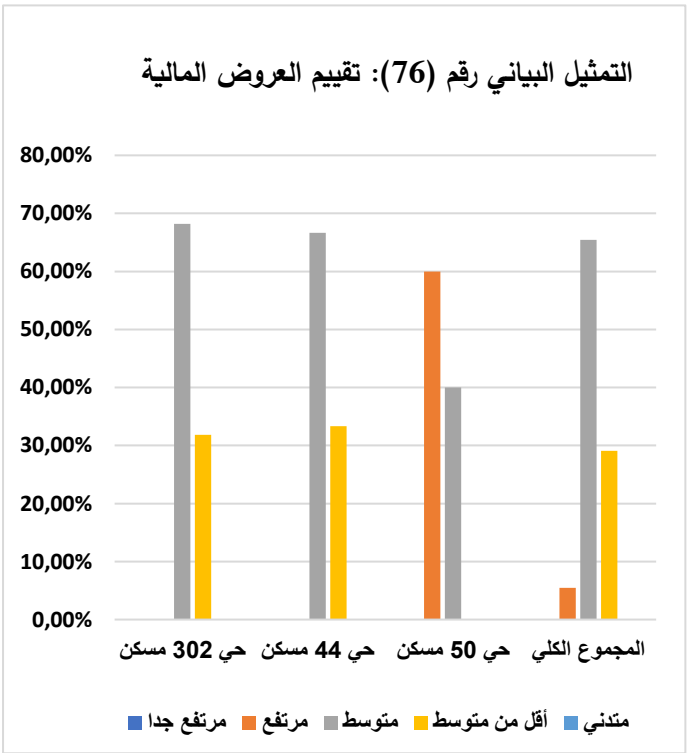
مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه الجزئي بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الحي السكني 302، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (75): عدد العروض المتلقات لبيع المسكن



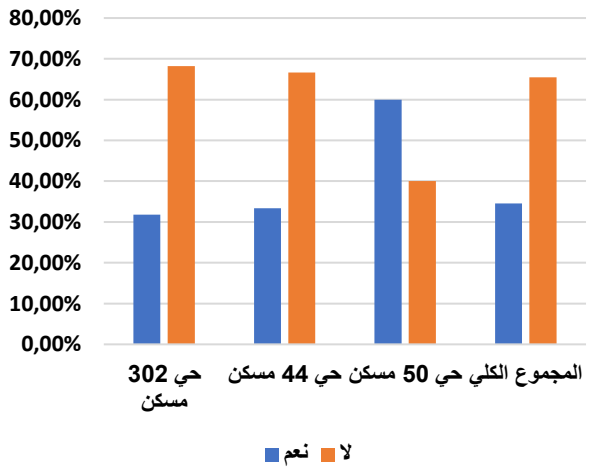
علاوة على ذلك تشير البيانات الواردة في الجدول رقم (07) إلى معطيات حول **تقييم العروض المالية** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، وتظهر لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع تقييم العروض المالية المتلقات بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار "مرتفع" (60%)، وهو الحي الوحيد الذي أقر على هذا الخيار، بينما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "متوسط" (68.18%)، أما بالنسبة لخيار "أقل من المتوسط" فإن حي 44 مسكن سجل أعلى نسبة (33.33%)، في حين لم يتم الإقرار بخيار "متدني" و "مرتفع جدا" بالأحياء الثلاثة محل الدراسة. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لتقييم العروض المالية يعود إلى خيار "متوسط" (65.45%)، يليها خيار "أقل من متوسط (29.10%)، ثم خيار "مرتفع" في الترتيب الأخير بنسبة ضئيلة جدا بلغت (5.45%)، أما الخيارات الأخرى "مرتفع جدا" و"متدني" لم يتم الإقرار بها من طرف المبحوثين في مجتمع البحث، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (76): تقييم العروض المالية



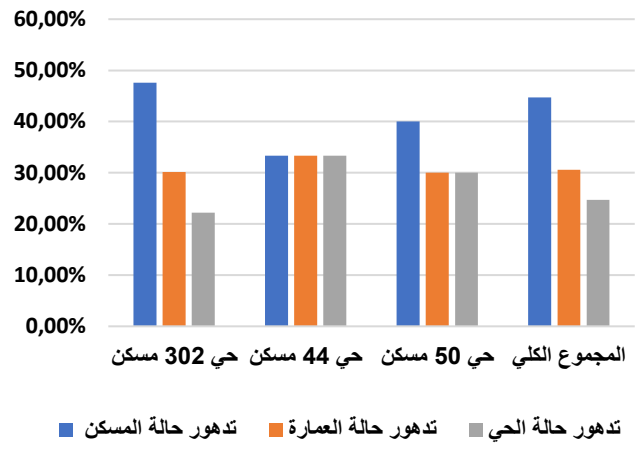
في حين تظهر بيانات الجدول رقم (08) والخاصة **بتعبير العروض المالية على القيمة الحقيقية لسعر العقار** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وتوافق وأوجه الاختلاف في توزيع تعبير العروض على القيمة الحقيقية لسعر العقار بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث تراوحت نسبة هذا التعبير بين (68.18%) بحي 302 مسكن و (66.67%) بحي 44 مسكن، بينما قدرت نسبته بحي 50 مسكن (40.%) كأدنى قيمة، ما يعني أن أغلبية السكان بالحي الأخير أقروا على تعبيرها على القيمة الحقيقية لسعر العقار، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على عدم تعبير العروض على القيمة الحقيقية لسعر العقار (65.45%)، ما يعني أن (34.55%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على تعبير العروض على القيمة الحقيقية لسعر العقار ، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج كل من الحي السكني 302 مسكن وحي 44 مسكن، واختلاف نتائجها مع نتائج الحي السكني 50 مسكن، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (77): تعبير العروض على القيمة الحقيقية لسعر العقار



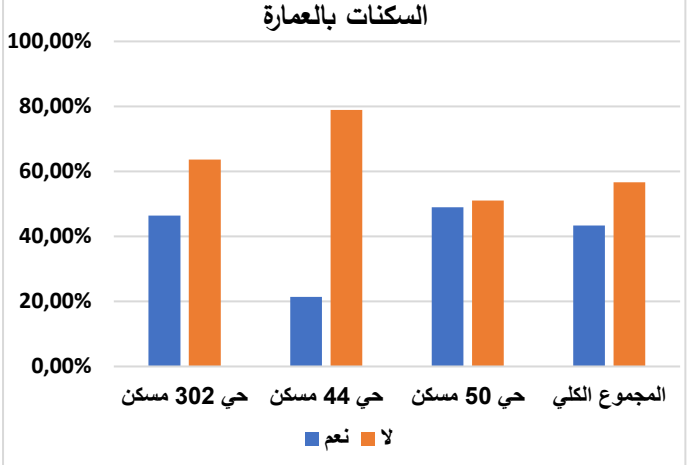
كما تشير البيانات الواردة في الجدول رقم (09) إلى معطيات حول **أسباب تدني قيمة العقار** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، يتضح لنا أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب تدني قيمة العقار بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، نلاحظ أن حي 302 مسكن سجل أعلى نسبة بالتأكيد على خيار "تدهور حالة المسكن" من أسباب تدني قيمة العقار (47.62%)، كما سجل حي 44 أعلى نسبة بالإقرار على كل من خيار " تدهور حالة العمارة" (33.34.%)، وخيار "تدهور حالة الحي" (33.33%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة أسباب تدني قيمة العقار كانت لخيار "تدهور حالة المسكن" (44.71.%)، يليها خيار "تدهور حالة العمارة" (30.59.%)، ويأتي في الترتيب الأخير خيار "تدهور حالة الحي" (24.70%)، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الحي السكني 302 مسكن، في كل الخيارات، والتوافق الجزئي مع نتائج كل من حي 44 مسكن وحي 50 مسكن، والتمثيل البياني التالي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (78): أسباب تدني قيمة العقار



ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم (10) المتعلقة **بالإقبال على شراء السكنات بالعمارة** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتبين لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع الإقبال على شراء السكنات بالعمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا عدم وجود إقبال على شراء سكنات بالعمارة (78.57%)، وحي 302 مسكن (53.55%)، بينما سجل حي 44 مسكن (51.06%) كأدنى قيمة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على عدم وجود إقبال على شراء سكنات بالعمارة (56.67%)، ما يعني أن ما نسبته (43.33%) أكدوا على وجود إقبال على شراء سكنات بالعمارة، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 302 مسكن من حيث تأكيد ونفي وجود إقبال على شراء سكنات بالعمارة ، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

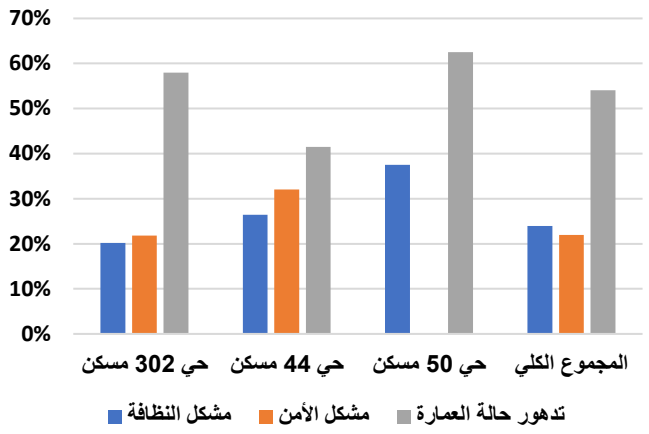
التمثيل البياني رقم (79): الإقبال على شراء السكنات بالعمارة



كما تظهر بيانات الجدول رقم (11) الخاصة **بأسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالعمارة** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، والممثلة لردود التي تتضمن الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم الإقبال على الشراء بالعمارة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة؛ حيث نلاحظ أن حي 50 مسكن سجل أعلى نسبة بالتأكيد على خيار "مشكل النظافة" من أسباب

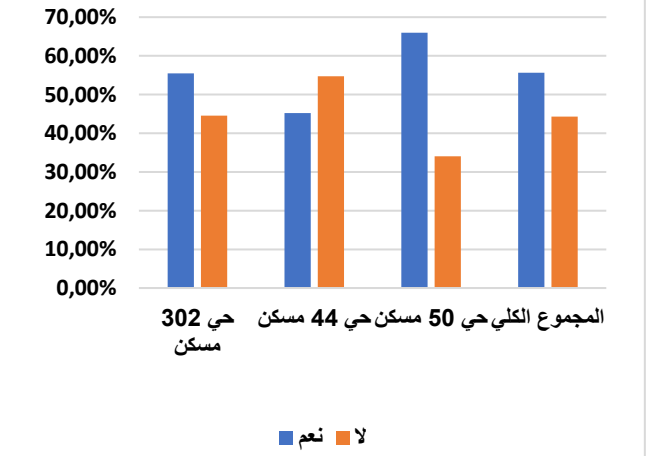
عدم الإقبال على الشراء بالعمارة (37.50%)، كما سجل حي 44 أعلى نسبة بالإقرار على خيار " مشكل الأمن" (32.83%)، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة بتأكيد ساكنته على خيار "تدهور حالة العمارة" (62.50%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة أسباب عدم الإقبال على الشراء بالعمارة، كانت لخيار "تدهور حالة العمارة" (54.08%)، يليها خيار "مشكل النظافة" (21.94%)، ويأتي في الترتيب الأخير خيار "مشكل الأمن". (21.94%)، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الحي السكني 302 مسكن، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (80): أسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالعمارة



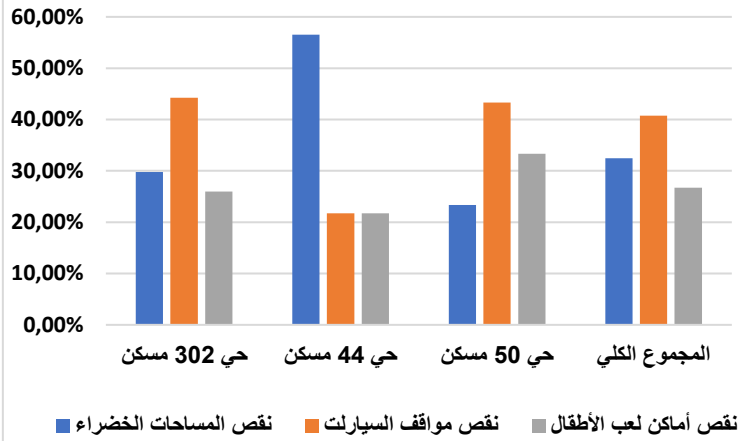
بينما تشير بيانات الجدول رقم (12) الخاصة **بالإقبال على شراء السكنات في الحي**، يتبين أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع الإقبال على شراء السكنات في الحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث تراوحت نسبة عدم الإقبال بحي 44 مسكن (54.76%)، و(34.04%) بحي 50 مسكن كأدنى قيمة في الوقت الذي قدرت فيه نسبته بحي 302 مسكن (44.55%)، ما يعني أن أغلبية السكان بالحيين الأخيرين يقرون بوجود إقبال على شراء سكنات بالحي، بينما بلغت أعلى نسبة لإجمالي مجتمع البحث الذين أكدوا على وجود إقبال على شراء سكنات بالحي (55.67%)، ما يعني أن ما نسبته (44.33%) أكدوا على عدم وجود إقبال على شراء سكنات بالحي، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 302 مسكن من حيث تأكيد ونفي وجود إقبال على شراء سكنات بالحي، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (81): الإقبال على شراء السكنات بالحي



إضافة إلى ذلك تظهر بيانات الجدول رقم (13) والخاصة **بأسباب عدم الإقبال على شراء السكنات في الحي**، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (لا) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب عدم الإقبال على الشراء بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، نلاحظ أن حي 44 مسكن سجل أعلى نسبة بالتأكيد على خيار "نقص المساحات الخضراء" من أسباب عدم الإقبال على الشراء بالحي (56.52%)، كما سجل حي 302 أعلى نسبة بالإقرار على خيار "نقص مواقف السيارات" من أسباب عدم الإقبال على الشراء بالحي (44.23%)، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على خيار "نقص أماكن لعب الأطفال" (33.33%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة أسباب عدم الإقبال على الشراء بالحي، كانت لخيار "نقص مواقف السيارات"(40.77%)، ثم يليها خيار "نقص المساحات الخضراء" (32.48%)، ويأتي في الترتيب الأخير خيار "نقص أماكن لعب الأطفال" (26.75%)، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الحي السكني 302 مسكن، في كل الخيارات، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (82): أسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالحي



بينما تشير المعطيات النهائية لإجابات المبحوثين كما هي موضحة في الجدول رقم (14) حول **إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، حيث تراوحت نسبة عدم إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة بين (72.34%) بحي 50 مسكن، و(63.98%) بحي 302 مسكن كأدنى قيمة، في الوقت الذي قدرت فيه نسبتها بحي 44 مسكن (69.05%)، ما يعني أن أقلية من السكان بالأحياء الثلاثة أقروا بإتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على عدم إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بعمارتهم (66%)، ما يعني أن ما نسبته (34%)، من إجمالي مجتمع البحث أقروا على إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بعمارتهم ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين

نتائج المجموع الكلي مع نتائج الأحياء الثلاثة محل الدراسة من حيث تأكيد ونفي إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (83): إتمام عمليلت بيع وشراء سكنات بالعمارة



في حين تظهر النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين كما هي موضحة في الجدول رقم (15)، حول **إتمام عمليات بيع وشراء سكنات** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث تراوحت نسبة (30.95%) بحي 44 مسكن، (11.37%) بحي 302 كأدنى قيمة في الوقت الذي قدرت فيه نسبتها بحي 50 مسكن(25.53%)، بينما بلغت نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بمجتمع البحث (83.67%)، ما يعني أن ما نسبته (16.33%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على عدم إتمام عمليات البيع والشراء بالحي، %، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الحي السكني 302 مسكن من حيث تأكيد ونفي إتمام عمليات البيع والشراء بالحي، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (84): إتمام عمايات بيع وشراء سكنات بالحي



علاوة على ذلك تفصح البيانات المتضمنة في الجدول رقم (16) الخاصة **بتأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع تأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث

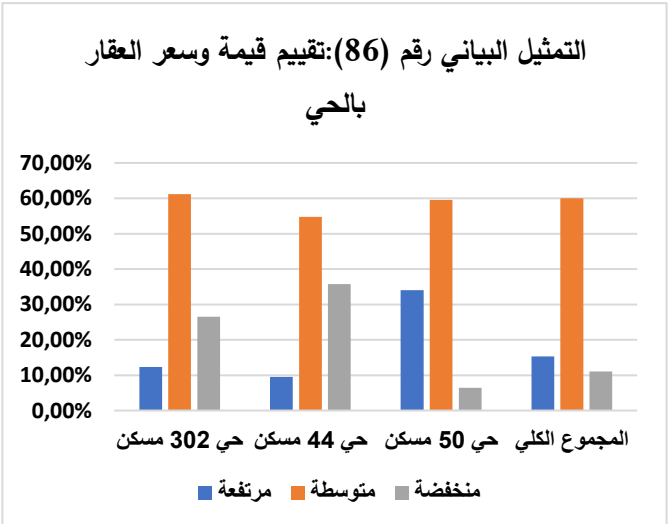
تراوحت نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على تأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار داخل الحي بحي 44 مسكن (88.10%)، و (87.23%) بحي 50 مسكن، في الوقت الذي قدرت فيه نسبته بحي 302 مسكن (82.94%) كأدنى نسبة، ما يعني أن أقلية السكان من الأحياء الثلاثة يقرون بعدم تأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار داخل الحي، بينما بلغت نسبة للمبحوثين الذين أكدوا أن عدم الحفاظ على المرافق المشتركة يؤثر على سعر العقار داخل الحي (84.33%) من إجمالي مجتمع البحث، ما يعني أن ما نسبته (15.67%) من إجمالي مجتمع البحث لم تؤكد على تأثيره على قيمة العقار، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الأحياء محل الدراسة من حيث تأكيد ونفي تأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار داخل الحي، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (85): تأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار داخل الحي



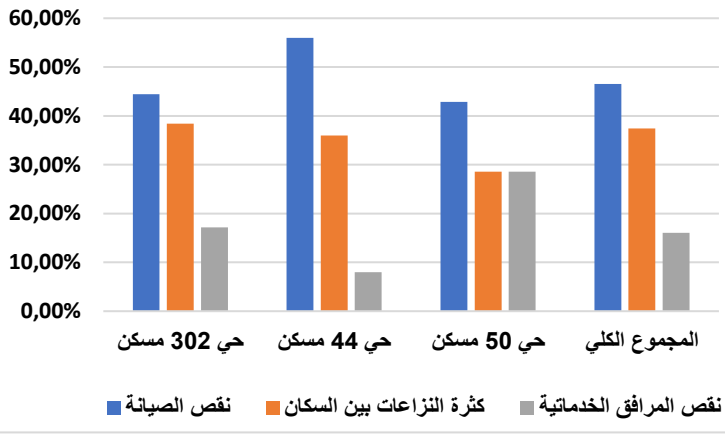
ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم (17) الخاصة **بتقييم قيمة وسعر العقار** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتبين لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع تقييم قيمة وسعر العقار بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، نلاحظ أن حي50 مسكن سجل أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على تقييم قيمة وسعر العقار بحيهم "بالمرتفعة" (34.04%)، كما سجل حي 302 أعلى نسبة للإقرار بخيار "متوسطة" كتقييم لقيمة وسعر العقار بحيهم (34.04%)، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على تقييم قيمة وسعر العقار بحيهم "بالمنخفضة" (35.71%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لتقييم قيمة وسعر العقار بالحي، كانت لخيار "متوسطة" (60%)، ثم يليها خيار "منخفضة" (24.67%)، ويأتي في الترتيب الأخير خيار "مرتفعة" (15.33%)، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (86):تقييم قيمة وسعر العقار بالحي



كذلك تظهر النتائج المستنبطة عن ردود المبحوثين حول **أسباب انخفاض قيمة وسعر العقار** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة في الجدول رقم (18)، والممثلة لردود الفئة المؤكدة على خيار (منخفضة) في الجدول السابق، أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب انخفاض قيمة وسعر العقار بالأحياء الثلاثة محل الدراسة؛ حيث سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا انخفاض قيمة وسعر العقار بالحي بسبب "نقص الصيانة" (56%)، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين برروا سبب انخفاض قيمة وسعر العقار بالحي يعود بـ "كثرة النزاعات بين السكان" (38.38%)، بينما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في تبرير سبب انخفاض قيمة وسعر العقار بالحي إلى "نقص المرافق الخدماتية" (28.57%)، أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للسبب في انخفاض قيمة وسعر العقار بالحي يعود إلى "نقص الصيانة" (46.57%)، ويأتي في الترتيب الثاني خيار "كثرة النزاعات بين السكان" (37.40%)، بينما يترتب خيار "نقص المرافق الخدماتية" في الترتيب الأخير (16.03%)، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج حي 302 مسكن، وهذا ما يوضحه التمثيل البياني التالي بشكل أكثر تفصيلا.

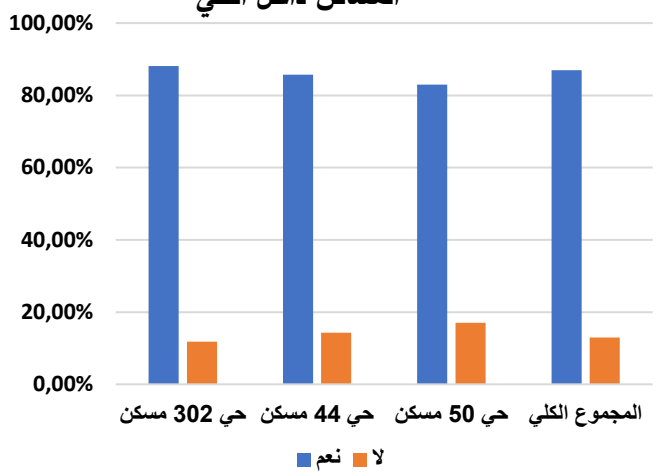
التمثيل البياني رقم (87): أسباب انخفاض سعر العقار بالحي



ومن خلال القراءة العامة لمعطيات الجدول رقم (19)، الخاصة **باختلاف قيمة وسعر المساكن** بالأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتبين لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع اختلاف قيمة وسعر المساكن بالأحياء الثلاثة محل الدراسة؛ حيث سجل حي 203 مسكن أعلى نسبة من المبحوثين الذين أكدوا على اختلاف قيمة وسعر المساكن بحيهم (88.63%)، يليه حي 44 مسكن (85.71%)، بينما سجل حي 50 مسكن (82.96%)، ما يعني أن أغلبية السكان بالأحياء الثلاثة أقروا باختلاف قيمة وسعر المساكن بحيهم أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للمبحوثين الذين أكدوا على اختلاف قيمة وسعر المساكن بحيهم (87%)، ما يعني أن ما نسبته(13%) من إجمالي مجتمع البحث أكدوا على عدم وجود اختلاف في قيمة وسعر المساكن بحيهم، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي مع نتائج الأحياء

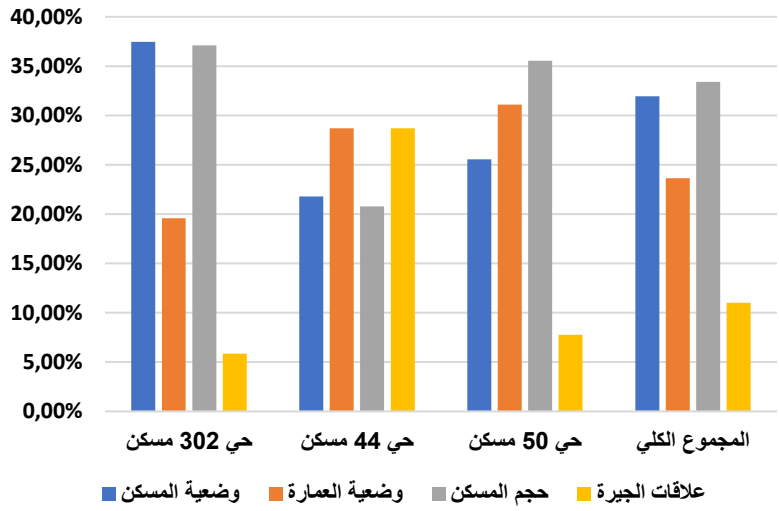
محل الدراسة من حيث تأكيد ونفي اختلاف قيمة وسعر المساكن داخل الحي، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (88): اختلاف قيمة وسعر المساكن داخل الحي



في حين تشير البيانات الواردة في الجدول رقم (20) إلى معطيات حول **أسباب اختلاف سعر المساكن داخل الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة**، والممثلة لردود لفئة المؤكدة على خيار (نعم) في الجدول السابق، يتضح لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع أسباب اختلاف سعر المساكن بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، حيث سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "وضعية المسكن" كسبب لاختلاف سعر المساكن داخل الحي (37.46%)، كما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة في خيار "وضعية العمارة" (31.11%)، بينما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة في خيار "حجم المسكن" (37.11%)، في حين سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة في خيار "علاقات الجيرة " (28.71%)، والملاحظ تفاوت واختلاف في نسب خيارات أسباب اختلاف سعر المساكن بالأحياء الثلاثة محل الدراسة. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة لأسباب اختلاف سعر المساكن بالحي يعود إلى خيار "حجم المسكن" (33.40%)، ثم يليها خيار "وضعية المسكن" (31.95%)، ويأتي في الترتيب الثالث خيار "وضعية العمارة" (23.65%)، أما الترتيب الرابع من نصيب خيار "علاقات الجيرة" (11%)، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية نستكشف التشابه والتوافق الكبير بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الحي السكني 302 مسكن، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

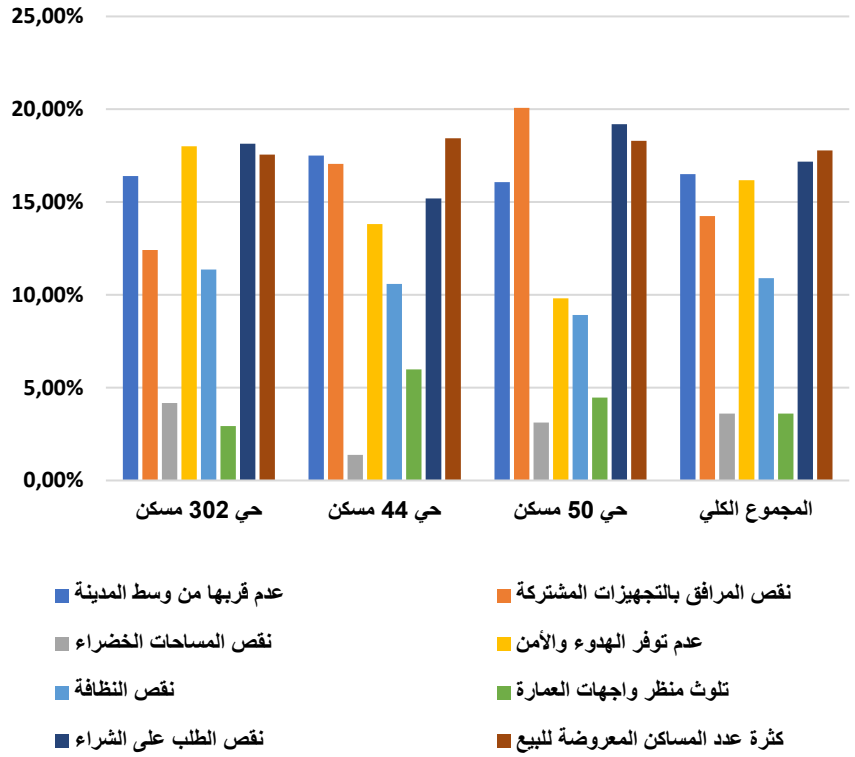
التمثيل البياني رقم (89): أسباب احتلاف سعر المساكن داخل الحي



بينما تشير البيانات الواردة في الجدول رقم(21)، إلى معطيات حول **العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن** في الأحياء الثلاثة المستهدفة بالدراسة، يتبين لنا من خلال قراءة البيانات ومقارنتها أن هناك أوجه تشابه وأوجه اختلاف في توزيع العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، نلاحظ أن حي44 مسكن سجل أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على خيار "عدم قربها من وسط المدينة" كعامل من العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي(17.51%)، كما سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة للإقرار بخيار "نقص المرافق والتجهيزات المشتركة" كعامل من العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي (20.08%)، بينما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على خيار "نقص المساحات الخضراء" (4.17%)، والملاحظ أن نسب هذا الخيار صغيرة ومتقاربة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، أما بالنسبة لخيار "عدم توفر الهدوء والأمن" سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة (18.01%)، كما سجل حي 302 مسكن أعلى نسبة للإقرار بخيار "نقص النظافة" (11.37%)، والملاحظ أن نسب هذا الخيار متقاربة بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، بينما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة بتأكيد مبحوثيه على خيار "تلوث منظر واجهات العمارة"، (5.99%)، والملاحظ أن نسب هذا الخيار صغيرة ومتقاربة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، أما بالنسبة لخيار "نقص الطلب على الشراء" سجل حي 50 مسكن أعلى نسبة (19.19%)، كما سجل حي 44 مسكن أعلى نسبة للإقرار بخيار "كثرة عدد المساكن المعروضة للبيع" كعامل من العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي (18.43%)، والملاحظ أن نسب هذا الخيار متقاربة بالأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة. أما على المستوى الكلي فإن أعلى نسبة للعوامل المساهمة في انخفاض قيمة

المساكن بالحي يعود إلى خيار "كثرة عدد المساكن المعروضة للبيع" (17.78%)، ثم يليها خيار "نقص الطلب على الشراء" (17.18%)، ويأتي في الترتيب الثالث "عدم قربها من وسط المدينة" (16.50%)، أما الترتيب الرابع من نصيب خيار "عدم توفر الهدوء والأمن" (16.18%)، يليها خيار "نقص المرافق والتجهيزات المشتركة" (14.24%)، ثم خيار "نقص النظافة" (10.90%)، وفي الترتيب الأخير كل من خيار "نقص المساحات الخضراء" (3.61%)، وخيار "تلوث منظر واجهات العمارة" (3.61%)، والملاحظ أن نسبة هذين الخيارين منخفضة جدا مقارنة بالخيارات الأخرى، ومن خلال مقارنة نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع النتائج الموزعة على الأحياء السكنية الثلاثة محل الدراسة، نستكشف التشابه والتوافق الكلي بين نتائج المجموع الكلي لمجتمع البحث مع نتائج الأحياء السكنية، والتمثيل البياني الآتي يوضح ذلك بشكل أكثر تفصيلا.

التمثيل البياني رقم (90): العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي



تحليل وتفسير بيانات الفرضية الثالثة: بعد عرض بيانات الفرضية الثالثة لدراستنا، سيتم تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الثانية، وفي ضوء الدراسات السابقة.

ثانيا: تحليل وتفسير البيانات في ضوء الفرضية الجزئية الثالثة: نصت الفرضية الثالثة لهذه الدراسة على أن تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤثر على قيمة العقار في الأحياء السكنية الجماعية، حيث تبين لنا أن سوء تسيير الأملاك المشتركة وعدم الحفاظ عليها، يؤدي إلى تعثر بيع المساكن في الأحياء السكنية الجماعية، مما يؤثر سلبا على قيمة العقار بانخفاض سعر العقار (الوحدات السكنية) بالأحياء السكنية الجماعية، نتيجة العزوف عن الشراء، مما يؤدي إلى البيع بسعر منخفض، وهذا ما سيتم استجلاؤه من خلال القيام بتحليل تفصيلي لمعطيات وبيانات كل حي على حدة، وعلى مستوى التحليل الكلي.

فحي 302 مسكن سكانه **يحسون بالراحة في حيهم السكني**، إلا فئة صغيرة لا تحس بالراحة في حيها السكني، ويمثل كل من توتر العلاقات مع الجيران، وموقع العقار بالحي، من أهم الأسباب والعوامل التي تجعل ساكنة الحي لا يشعرون بالراحة في حيهم السكني، إضافة إلى عدم توفر الخدمات بالحي، وموقع العقار، كما أن غالبيتهم **لا يرغبون في بيع أو تغيير مساكنهم**، إلا فئة صغيرة من ترغب في البيع وتغيير المسكن، ويعد تدهور حالة المسكن من أبرز أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن، يليه مشكل تدهور حالة الحي، إضافة إلى النزاعات مع الجيران، كما أن عدم نظافة الحي تؤدي إلى رغبة بعض الساكنة في بيع وتغيير المسكن، ولا تمثل سمعة الحي من أسباب الرغبة في البيع وتغيير المسكن لدى ساكنة هذا الحي. ويشكل سوء تسيير الأملاك المشتركة وتداعياتها على المستوى المجالي (تدهور الفضاءات المشتركة) والاجتماعي (توتر العلاقات الاجتماعية)، من أسباب عدم الإحساس بالراحة بالحي، والرغبة في بيع وتغيير المسكن، فحسب **أحد المبحوثين: "لا يوجد أي محفز يجعلني أحب العيش في هذا المكان حتى أناسها لا يمكن العيش معهم"**.

كما يتسم هذا الحي **بقلة عروض الشراء** حيث أن غالبية ساكنته لم يتلقوا عروضا للبيع، أما الفئة المتبقية التي أقرت بتلقي عروض لبيع المسكن، تراوحت هذه العروض بين عرض واحد وعرضين، ولكن أغلبهم تلقوا عرض واحد فقط، في حين يرى أحد المبحوثين أن "**سوق العقار راكد، والناس تفضل السكن الفردي على السكن الجماعي ويعتبر السكن الجماعي حل مؤقت فأمنية أي فرد العيش في استقلالية بعيدا عن الهرج والمشاكل التي يعاني منها الساكن بالحي السكني الجماعي**"، **فقلة عروض الشراء دلالة على عزوف الناس على الشراء، مما يؤدي إلى تعثر بيع المساكن في هذا الحي السكني، أو إلى البيع بسعر منخفض**، كما أن هذه العروض المالية قيمتها تتراوح بين المتوسطة، وأقل من متوسطة، ولا تعبر على القيمة الحقيقية لسعر العقار، فتدهور حالة المسكن بحد ذاته، من أسباب تدني قيمة العقار بهذا الحي فعدم صيانة المسكن والحفاظ عليه يؤدي إلى تدهوره، وبالتالي يؤدي إلى انخفاض سعره، يليه تدهور حالة العمارة، في حين يرى **أحد ساكنة هذا الحي أن "قيمة العقار تختلف ولا يوجد سعر محدد نظرا لارتباطه بحالة المسكن وحالة العمارة وحالة الحي، فكل هذه العوامل تجعل سعر الوحدة السكنية متغير، فسعر الوحدات السكنية هذه الأيام لا تعبر عن قيمتها الحقيقية، فقبل أربع (04) سنوات كانت قيمتها أكبر بكثير عن قيمتها في هذه الفترة"**.

ومن أسباب **عدم وجود إقبال على شراء السكنات بالعمارة**، يعود إلى تدهور حالة العمارة، نتيجة سوء التسيير وعدم صيانتها من طرف ساكنتها والحفاظ عليها، كما أن مشاكل الأمن والنظافة (داخل العمارة) من مسببات عدم الإقبال على الشراء بالعمارة، وعدم إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة، مما يؤدي إلى تعثر

عمليات البيع، وأما فيما يتعلق بأسباب **عدم الإقبال على شراء السكنات بالحي**،* فإن أهم سبب يتمثل في نقص مواقف السيارات، كما يشكل نقص كل من المساحات الخضراء وأماكن لعب الأطفال من أسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالحي، كما يعاني الحي من **قلة إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة**، بالمقابل فإن إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالحي أكبر مقارنة بالأحياء الأخرى محل الدراسة). حيث تشكل هذه المرافق أملاك مشتركة يجب توفرها والحفاظ عليها بصيانتها من طرف ساكنة الحي، حيث أن عدم توفرها أو تدهورها تؤثر على سعر العقار، وعلى عملية البيع، فمن خلال الملاحظة الميدانية والمقابلات نستخلص أنه كلما زاد التهاون واللامبالاة لتسيير المرافق المشتركة داخل العمارة، كلما تدهورت حالة العمارة، وأدى إلى العزوف عن الشراء بالعمارة وتعثر بيع مساكنها، مما يحتم على البائع على تخفيض سعر البيع لكيلا تتعثر عملية البيع، إضافة إلى تأثير تدهور حالة الحي على قيمة العقار، فكلما تعثرت عملية تسيير المرافق المشتركة (الداخلية والخارجية)، كلما تدهورت الأملاك المشتركة وحالة الحي، مما يردي إلى انخفاض سعر العقار بالحي، بسبب العزوف عن الشراء، وتعثر عملية البيع بالحي.

إضافة إلى ذلك فإن **عدم الحفاظ على المرافق المشتركة** يؤثر على سعر العقار داخل الحي، فهذه الممارسات تؤثر على قيمة العقار بالحي، من خلال انخفاض سعرها، والعزوف عن الشراء بالحي، وتعثر بيع المساكن بالحي، وقد تم تقييم قيمة العقار بالحي بالمتوسطة والمنخفضة، ومن مسببات انخفاض سعر العقار بالحي نقص الصيانة للأملاك المشتركة، نتيجة سوء تسييرها، وعدم الحفاظ عليها، كما أن كثرة النزاعات بين السكان، تؤثر على قيمة العقار بانخفاض سعرها، والعزوف عن الشراء، إضافة إلى تأثير نقص المرافق الخدماتية على قيمة وسعر العقار بالحي، مما أدى إلى اختلاف سعر السكنات داخل الحي، **ويرى أحد المبحوثين أن "سعر العقار مثل السلعة كل واحد كيف يبيع لا يوجد سعر محدد، والناس تركز على المظهر الخارجي للحي، ولا تبحث على سكان الحي طيبين أم لا"**، وتعد حالة ووضعية المسكن، وحجم المسكن من أهم أسباب اختلاف سعر العقار بالحي، حيث كلما تدهورت حالة المسكن نتيجة عدم الحفاظ عليه وصيانته، كلما انخفضت قيمته، وزاد العزوف عن شرائها، كما تؤثر وتسبب حالة ووضعية العمارة في اختلاف سعر المساكن داخل العمارة، فسعر وقيمة الوحدات السكنية بالعمارة، تتحدد من خلال حالة العمارة (الأملاك المشتركة داخل العمارة)، كما تعد علاقات الجيرة من أسباب اختلاف سعر المساكن داخل الحي. **وبحسب رئيس الحي فإن "أول معيار لقيمة العقار هو المسكن بحد ذاته، ثم حالة العمارة، وتأتي حالة الحي في الترتيب الأخير،**

* رغم أن الفئة صغيرة، لكن يجب عدم إغفالها في عملية التحليل.

وعند سؤاله عن تأثير علاقات الجيرة على قيمة العقار أكد كثرة النزاعات تدفع بالبائع إلى البيع بسومة أقل من قيمتها حتى يهرب من المشاكل، والمشتري دائما يبحث على شراء مسكن يكونوا الجيران ملاح ".

ومن **العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي**، نجد كل من نقص الطلب على الشراء، وعدم توفر الهدوء والأمن، كما أن كثرة عدد المساكن المعروضة للبيع، تمثل أهم العوامل المساهمة في انخفاض قيمة العقار بالحي، إضافة إلى عدم قربها من وسط المدينة، ونقص المرافق والتجهيزات المشتركة ونقص النظافة، دون إغفال عوامل أخرى أقل أهمية ولكن تساهم في انخفاض قيمة العقار مثل نقص المساحات الخضراء، وتلوث منظر واجهات العمارة، فكل هذه الأسباب والعوامل تساهم في انخفاض قيمة العقار بالحي، فمن خلال المعاينة والمقابلات الميدانية نستكشف ارتباط قيمة العقار بقانون العرض والطلب، حيث كلما زادت عروض بيع المساكن كلما قلت قيمتها، وبالعكس، وتتأثر بحالة المرافق والفضاءات المشتركة فكلما تدهورت وضعيتها كلما قلت قيمة العقار.

أما حي 44 مسكن نجد أن أغلبية ساكنته **يحسون بالراحة في حيهم السكني** إلا فئة صغيرة، ويشكل توتر العلاقات مع الجيران، وعدم توفر الخدمات بالحي، إضافة إلى موقع العقار، وقيمته، من أهم الأسباب والعوامل التي تجعل ساكنة الحي لا يشعرون بالراحة في حيهم السكني، إلا أن غالبيتهم لا يرغبون في بيع أو تغيير مساكنهم إلا فئة صغيرة، والدافع الرئيسي وراء هذه الرغبة يرجع إلى النزاعات مع الجيران، كما يعد تدهور حالة المسكن من أبرز أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن، يليه مشكل تدهور حالة الحي، إضافة إلى عدم نظافة الحي، إلا أنه ليس سببا رئيسيا للرغبة في البيع وتغيير المسكن، ولا تمثل سمعة الحي من أسباب الرغبة في البيع وتغيير المسكن لدى ساكنة هذا الحي، فهناك علاقة طردية بين الرغبة في تغيير المسكن ووضعية الأملاك المشتركة، وعلاقات الجيرة، فكلما تم صيانة الأملاك المشتركة والمحافظة عليها، كلما قلت النزاعات بين الجيران وزاد الإحساس بالراحة وقلت الرغبة في بيع وتغيير المسكن، وبالعكس.

كما يعرف هذا الحي **بقلة عروض الطلب على الشراء** وتتراوح هذه العروض بين عرض واحد وعرضين فقط، وهذا يؤكد قلة ونقص الطلب على الشراء بهذا الحي، مما يؤدي إلى تعثر بيع المساكن في هذا الحي السكني، كما أن أغلب هذه العروض المالية قيمتها تتراوح بين المتوسطة وأقل من المتوسط، فهي لا تعبر على القيمة الحقيقية لسعر العقار، مما يفرض على البائع البيع بسعر منخفض، ومن أسباب تدني قيمة العقار بهذا الحي تعود إلى تدهور كل من حالة المسكن بحد ذاته، بسبب عدم صيانته والحفاظ عليه، مما يؤدي إلى انخفاض سعره، وتدهور حالة العمارة، بسبب التهاون وعدم تحمل مسؤولية تسيير المرافق المشتركة داخل العمارة، مما يؤدي إلى العزوف عن الشراء بالعمارة وتعثر عملية البيع والشراء بهذا الحي، مما يحتم على البائع

على تخفيض سعر البيع لكي لا تتعثر عملية البيع، ثم تدهور حالة الحي، بسبب تعثر عملية تسيير الأملاك المشتركة (المبنية وغير المبنية)، فكلما تدهورت حالة الأملاك المشتركة (الداخلية والخارجية)، نتيجة سوء تسييرها من طرف الساكنة، والتهرب وعدم تحمل المسؤولية، والتسيب والإهمال في تسيير كل من الأملاك المشتركة الداخلية والخارجية (داخل العمارة وعلى مستوى الحي)، وعدم التعاون لصيانتها والحفاظ عليها من التدهور، كلما أدى إلى العزوف عن الشراء وتعثر عملية بيع الوحدات السكنية بالحي وأدى إلى انخفاض سعر العقار بالحي، فقلة عروض الطلب على الشراء يرتبط بفشل تسيير الأملاك المشتركة، وتدهورها، إضافة إلى غياب الجمعيات الخاصة بتسيير الأملاك المشتركة الحي .

علاوة على ذلك **لا يوجد إقبال على شراء السكنات بالعمارة**، بسبب العزوف على شراء المساكن بهذا الحي، والسبب الرئيسي لهذا العزوف على الشراء يعود إلى تدهور حالة العمارة، نتيجة سوء تسييرها من طرف ساكنتها وعدم صيانتها والحفاظ عليها، ومن مسببات عدم الإقبال على الشراء بالعمارة أيضا كل من مشاكل الأمن والنظافة (داخل العمارة)، كما يعرف هذا الحي عدم إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة، وهذا يثبت تعثر عمليات البيع، كما لا يوجد إقبال على شراء السكنات بالحي، وأهم سبب لعدم الإقبال هو نقص المساحات الخضراء، يليه نقص كل من مواقف السيارات، وأماكن لعب الأطفال، إلا أنه تمت عمليات بيع وشراء سكنات بالحي (وهي أصغر فئة مقارنة بالأحياء الأخرى محل الدراسة). وتمثل المرافق المشتركة (الداخلية والخارجية) أملاك تخص كل ساكنة الحي، يجب الحفاظ عليها وصيانتها، لتأثيرها على قيمة وسعر العقار بالحي، وعلى وتيرة عملية البيع.

في المقابل يؤثر **عدم الحفاظ على المرافق المشتركة بالحي**، على قيمة وحدات السكنية وسعرها، وعلى عملية الشراء بالحي (الإقبال والعزوف)، وتعثر بيع الوحدات السكنية بالحي، فقيمة العقار بهذا الحي تتراوح بين المتوسطة والمنخفضة، ومن مسببات انخفاض سعر العقار بالحي نقص الصيانة للأملاك المشتركة، نتيجة عدم تحمل مسؤولية تسييرها، وعدم التعاون للحفاظ عليها، تؤثر على قيمة العقار بانخفاض سعرها، والعزوف عن الشراء، وكثرة النزاعات بين السكان، إضافة إلى تأثير نقص المرافق الخدماتية على قيمة وسعر العقار بالحي، مما أدى إلى تباين واختلاف سعر السكنات داخل الحي، وتعد كل من علاقات الجيرة وحالة ووضعية العمارة من أهم أسباب انخفاض سعر العقار بالحي، فسعر وقيمة الوحدات السكنية بالعمارة، تتأثر بطبيعة العلاقة بين الجيران، وحالة الأملاك المشتركة داخل العمارة، كما تؤثر حالة ووضعية المسكن على سعر وقيمة الوحدات السكنية بالحي، فكلما كانت حالة المسكن جيدة كلما ارتفعت قيمته وزاد سعره، وبالعكس كلما تدهورت

حالة المسكن نتيجة عدم الحفاظ عليه وصيانته، كلما انخفضت قيمته، وزاد العزوف عن شرائها، إضافة إلى تأثير حجم المسكن على سعر المسكن، فكلما زاد حجم المسكن كلما زاد سعره وبالعكس.

كما تشكل كثرة عدد المساكن المعروضة للبيع من أهم **العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي**، إضافة إلى ذلك يمثل عدم قربها من وسط المدينة، وعدم وفرة المرافق والتجهيزات المشتركة، ونقص الطلب على الشراء، وعدم توفر الهدوء والأمن، من العوامل المهمة المساهمة في انخفاض قيمة العقار بالحي، دون إغفال عوامل أخرى أقل أهمية ولكن تساهم في انخفاض قيمة العقار مثل نقص النظافة، وتلوث منظر واجهات العمارة، ونقص المساحات الخضراء، ويذهب **أحد ساكنة الحي " أن كثرة عروض البيع بحي معين في العرف الجزائري دلالة على رغبة البائع في الهروب من مشاكل داخل الحي سواء كانت مشاكل تخص الجانب العمراني أو مشاكل اجتماعية، لذلك يتهرب المشتري من المغامرة على الشراء بهذا الحي"**، فكل هذه الأسباب والعوامل تساهم في انخفاض قيمة العقار بهذا الحي، فعدم توفرها ونقصها بالحي، تؤثر سلبا على قيمة العقار بانخفاض سعر الوحدات السكنية بالحي.

في حين يتسم **حي 50 مسكن** بشعور ساكنته **بالراحة بحيهم السكني**، (وهي أكبر فئة مقارنة بالأحياء الأخرى محل الدراسة)، بالمقابل فإن فئة صغيرة فقط من الساكنة لا تحس بالراحة بالحي السكني، والسبب يعود إلى موقع العقار وعدم توفر الخدمات بالحي، وكذلك توتر العلاقات مع الجيران، إضافة إلى قيمة العقار، ما جعلهم يرغبون في بيع وتغيير مساكنهم، ويشكل تدهور حالة المسكن وتدهور حالة الحي من والدافع الرئيسية وراء هذه الرغبة، إضافة إلى كثرة النزاعات مع الجيران وعدم نظافة الحي، إلا أنها ليست أسبابا رئيسية للرغبة في البيع وتغيير المسكن، أما سمعة الحي ليست من أسباب الرغبة في البيع وتغيير المسكن لدى ساكنة هذا الحي، **في حين يرى حارس الحي أن" الحي الذي يتوفر على حارس لباب مدخل الحي ليلا نهارا وجمعية تهتم بتسيير الأملاك المشتركة، تجد سكانها يحسون بالأمان والانتماء إلى الحي، ولا يرغبون في تعيير المسكن، والحمد لله الحي يتوفر على هذه الشروط"**

كما يتميز هذا الحي **بعدم تلقي عروض لبيع المسكن**، بنسبة أكبر مقارنة بالأحياء محل الدراسة، حيث أن فئة صغيرة جدا، أقرت على تلقي عروض لبيع المسكن، وتتراوح هذه العروض بين عرض واحد إلى ثلاثة عروض، ولكن أغلبهم تلقوا عرضين، إلا أنه الحي الوحيد مقارنة بالأحياء الأخرى محل الدراسة، الذي تلقى ثلاثة عروض، ولكن يبقى هناك نقص في الطلب على الشراء بهذا الحي، مما يؤثر على عملية بيع المساكن في هذا الحي السكني، إلا أن أغلب هذه العروض المالية قيمتها مرتفعة عكس الأحياء الأخرى محل الدراسة، وتعبر على القيمة الحقيقية لسعر العقار، كما أنه الحي الوحيد الذي أقر على هذا الخيار، أما بقية العروض

المالية فهي متوسطة، ويعزى سبب تدني قيمة العقار بهذا الحي إلى تدهور حالة المسكن بحد ذاته لعدم صيانته والحفاظ عليه، مما يؤدي إلى انخفاض سعره، وإلى تدهور كل من حالة العمارة، بسبب عدم تحمل مسؤولية تسيير مرافقها المشتركة، وإلى العزوف عن الشراء بالعمارة وقلة عروض الشراء، وتعثر عملية البيع والشراء بهذا الحي، كما أن تدهور حالة الحي، بسبب تعثر عملية تسيير الأملاك المشتركة (المبنية وغير المبنية)، من أسباب تدني قيمة العقار، فكلما تدهورت المرافق المشتركة بالحي، كلما انخفض سعر العقار بالحي، وأدى إلى العزوف عن الشراء، وتعثر عملية بيع الوحدات السكنية بالحي، وكنتيجة حتمية ينخفض سعر البيع لكي لا تتعثر عملية البيع، إلا أنه من خلال المعاينة الميدانية والمقابلات مع سامنته، لاحظنا أن هذا الحي لا يعاني من سوء تسيير للأملاك المشتركة بسبب سهر ساكنته على الحفاظ عليه من خلال جمعية الحي، وصغر حجمه وصيغته (سكن ترقوي) مما ساهم في ارتفاع قيمة العقار بهذا الحي السكني.

كما يعرف هذا الحي **إقبالا على الشراء على مستوى العمارة**، وهي أكبر نسبة مقارنة بالأحياء الأخرى محل الدراسة، والسبب الرئيسي لعدم الإقبال على الشراء يعزى إلى تدهور حالة العمارة، نتيجة سوء تسيير ساكنتها للأملاك المشتركة وعدم صيانتها والحفاظ عليها، ومن معيقات الإقبال على الشراء بالعمارة أيضا مشكل النظافة (داخل العمارة)، ولا يمثل مشكل الأمن سببا لعدم الإقبال على الشراء السكنات بالعمارة، كما يعرف هذا الحي عدم إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة، وهذا يثبت تعثر عمليات البيع، وأما فيما يتعلق بأهم سبب لعدم الإقبال نقص مواقف السيارات، يليه نقص أماكن لعب الأطفال كما أن نقص المساحات الخضراء، من مسببات عدم إقبال على شراء السكنات بالحي، فأي نقص أو تدهور في هذه الأملاك المشتركة، لها تأثير على قيمة وسعر السكنات بالحي، وعلى وتيرة عملية البيع، فدرجة الإقبال على شراء السكنات يتوقف على درجة توفر المرافق المشتركة، إلا أن هذا الحي يعرف إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالحي.

تأسيسا على ما سبق نرصد أن وضعية وحالة الأملاك تتحكم عملية الطلب على الشراء، وتأثيرها أقوى من الوضعية الاجتماعية، لأن المشاكل العمرانية تظهر للعيان ولا يمكن إخفاؤها عكس المشاكل الاجتماعية التي لا يمكن رصدها إلا من خلال التقصي والاحتكاك بالساكنة، فسوء تسيير الأملاك المشتركة وعدم صيانتها لها تداعيات على عملية الشراء.

علاوة على ذلك فإن **سوء تسيير المرافق المشتركة وعدم الحفاظ عليها** يؤثر على سعر العقار داخل الحي، وعلى عملية الشراء بالحي (الإقبال والعزوف) وتعثر بيع الوحدات السكنية بالحي، فقيمة وسعر العقار بهذا الحي تدور بين المرتفعة، (وهي أكبر فئة مقارنة بالأحياء الأخرى محل الدراسة)، والمتوسطة، والمنخفضة(وهي أصغر فئة مقارنة بالأحياء الأخرى محل الدراسة)، ومن مسببات انخفاض سعر العقار بالحي،

نقص الصيانة للأملاك المشتركة، إضافة إلى كثرة النزاعات بين السكان، كما يؤثر نقص المرافق الخدماتية على قيمة وسعر العقار بالحي، مما يؤدي إلى تباين واختلاف سعر السكنات داخل الحي، ويعد حجم المسكن من أهم أسباب انخفاض سعر العقار بالحي ، فكلما زاد حجم المسكن كلما زاد سعره وبالعكس، إضافة إلى حالة ووضعية العمارة فسعر وقيمة الوحدات السكنية بالعمارة تتحدد من خلال حالة الأملاك المشتركة داخل العمارة، كما تؤثر حالة ووضعية المسكن على سعر وقيمة الوحدات السكنية بالحي، فكلما كانت حالة المسكن جيدة كلما ارتفعت قيمته وزاد سعره، وبالعكس كلما تدهورت حالة المسكن نتيجة عدم الحفاظ عليه وصيانته، كلما انخفضت قيمته، وزاد العزوف عن شرائها، إضافة إلى تأثير علاقات الجيرة التي تعد من الأسباب الثانوية لاختلاف سعر المساكن بالحي.

ويشكل نقص المرافق والتجهيزات المشتركة أهم **العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي،** إضافة إلى نقص الطلب على الشراء، وكثرة عدد المساكن المعروضة للبيع، وعدم قربها من وسط المدينة، دون إغفال عوامل أخرى أقل أهمية ولكن تساهم في انخفاض قيمة العقار مثل غياب الهدوء والأمن، ونقص النظافة، وتلوث منظر واجهات العمارة، ونقص المساحات الخضراء، فكل هذه الأسباب تؤثر سلبا على قيمة العقار بهذا الحي، فتوفرها بالحي، تزيد وترفع من قيمة العقار، إلا أن عدم توفرها أو نقصها بالحي تؤثر سلبا على قيمة العقار بالعزوف عن الشراء، وتعثر عملية البيع، وانخفاض سعر الوحدات السكنية بالحي.

من خلال التحليل التفصيلي لكل حي على حدا، نستكشف أن هناك اختلاف من حيث درجة انخفاض قيمة العقار بالأحياء الثلاثة محل الدراسة، ويمثل حي 44 مسكن الحي الأكثر تعثرا في عملية بيع الوحدات السكنية بكثرة عدد عروض للبيع، ونقص الطلب على الشراء، مقارنة بكل من حي 302 وحي 50 مسكن، فعدم صيانة الأملاك المشتركة والحفاظ عليها، وتعثر عملية التسيير من طرف الساكنة، تؤثر سلبا على قيمة العقار بدلالة المعطيات التي تم تحليلها سابقا*، ثم يليه حي 302 مسكن، أما حي 50 مسكن فإن درجة انخفاض قيمة العقار، أقل مقارنة بالحيين محل الدراسة، مما يزيد من قيمة العقار، وارتفاع عمليات البيع.

ورغم أن الفئة التي لا تحس بالراحة **بمجتمع البحث** صغيرة إلا أنه لا يمكن تهميشها والتغاضي عنها، ويعزى عدم إحساسهم بالراحة في حيهم السكني إلى توتر العلاقات مع الجيران، وإلى موقع العقار، وكذلك عدم توفر الخدمات بالحي، إضافة إلى قيمة العقار، ما جعل ساكنته يرغبون في بيع وتغيير مساكنهم، والدافع الرئيسي وراء هذه الرغبة هي تدهور كل من حالة المسكن وحالة الحي، وبسبب كثرة النزاعات مع الجيران،

* أنظر الملحق رقم: (05) حول مؤشرات تأثير تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على قيمة العقار بالأحياء الجماعية.

إضافة إلى عدم نظافة الحي، إلا أنها ليست سببا رئيسيا للرغبة في البيع وتغيير المسكن، أما سمعة الحي ليست من أسباب الرغبة في البيع وتغيير المسكن لدى ساكنة هذا الحي، في حين يرى **أحد الوكلاء العقاريين** أن: "**حجم المسكن وسوء العلاقات الاجتماعية من أهم أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن، إضافة إلى تدهور وضع الحي وموقعه**"، بينما تشكل الرغبة في مغادرة الحي وتغيير المسكن من التداعيات الاجتماعية، فهي نتيجة عدم الإحساس بالراحة والأمان وضعف الانتماء المكاني، بمعنى آخر عدم التوافق بين الفرد والمجال السكني نتيجة ضعف العلاقات والروابط الاجتماعية وسوء تسيير الأملاك المشتركة.

في حين يتميز مجتمع البحث **بقلة العروض لبيع المسكن**، وتتراوح هذه العروض بين عرض واحد إلى ثلاثة عروض، ولكن أغلبها تتراوح بين عرض واحد وعرضين، وهذا دليل على نقص في الطلب على الشراء بهذا الحي، وتعثر عملية بيع المساكن في مجتمع البحث، كما أن أغلب هذه العروض المالية قيمتها تتراوح بين المتوسطة وأقل من متوسط، فهي لا تعبر على القيمة الحقيقية لسعر العقار، ويعزى سبب تدني قيمة العقار بمجتمع البحث إلى تدهور حالة المسكن بحد ذاته، لعدم صيانته والحفاظ عليه، مما يؤدي إلى انخفاض سعره، وإلى تدهور حالة العمارة، بسبب عدم تحمل مسؤولية تسيير مرافقها المشتركة، مما يؤدي إلى العزوف عن الشراء بالعمارة وقلة عروض الشراء، وتعثر عملية البيع والشراء بهذا الحي، وكنتيجة حتمية يتم تخفيض سعر البيع لكي لا تتعثر عملية البيع، كما أن تدهور حالة الحي، من أسباب تدني قيمة العقار، نتيجة تعثر عملية تسيير الأملاك المشتركة (المبنية وغير المبنية)، فكلما تدهورت المرافق المشتركة بالحي، كلما انخفض سعر العقار بالأحياء السكنية الجماعية، وأدى إلى العزوف عن الشراء، وتعثر عملية بيع الوحدات السكنية بالأحياء السكنية الجماعية، **فحسب أحد الوكلاء العقاريين فإن: "أغلب المشترين يفضلون السكن الفردي، لتوفر الخصوصية، كما أن تدهور البنية التحتية وعدم توفر الخدمات من الأسباب الرئيسية لقلة عروض الشراء، إضافة إلى موقع الحي، دون إغفال حالة سوق العقار".**

تأسيسا لما سبق فإن قيمة العقار بالأحياء السكنية الجماعية، تتحدد بحسب وضعية الأملاك المشتركة، ودرجة ترسخ ثقافة العيش المشترك، فكلما تدهورت الفضاءات المشتركة (الداخلية والخارجية) وتوترت العلاقات الاجتماعية بكثرة النزاعات، زاد العزوف على الإقبال على الشراء بالعمارة وبالحي وتعثر عملية البيع، مما يؤدي إلى انخفاض قيمة العقار والبيع بسعر منخفض.

بالنسبة **لعدم الإقبال على شراء السكنات بالعمارة** بمجتمع البحث فهو ناجم عن تدهور حالة العمارة، نتيجة سوء تسيير ساكنتها للأملاك المشتركة وعدم صيانتها والحفاظ عليها، كما يشكل مشكل النظافة سببا لعدم الإقبال على الشراء السكنات بالعمارة، إضافة إلى مشكل الأمن، مما يؤدي إلى عدم إتمام عمليات بيع

وشراء سكنات بالعمارة، وهذا يثبت تعثر عمليات البيع، وأما فيما يتعلق بأسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالحي، فإن نقص مواقف السيارات، ونقص المساحات الخضراء من أهم الأسباب التي نعيق الإقبال على عملية شراء السكنات بمجتمع البحث، إضافة إلى نقص أماكن لعب الأطفال، فأي نقص أو تدهور في هذه الأملاك المشتركة، ينعكس تأثيره على قيمة وسعر السكنات بمجتمع البحث، وعلى وتيرة عملية البيع، فدرجة الإقبال على شراء السكنات يتوقف على درجة توفر المرافق المشتركة، إلا أنه تمت عمليات بيع وشراء سكنات بمجتمع البحث، **في حين يذهب أحد الوكلاء العقاريين إلى أن: "المظهر العام للحي ونظافته، يسهم في تزايد الإقبال على الشراء (بالعمارة، وبالحي)، كما أن لسوق العقار وحركته دور في عمليات البيع والشراء، فالسوق في هذه الفترة يعاني من الركود".**

إضافة إلى ذلك فإن **سوء تسيير المرافق المشتركة** يؤثر على قيمة وسعر العقار بالحي، وعلى عملية الشراء بالحي (الإقبال والعزوف)، وتعثر عملية بيع الوحدات السكنية بالحي، فقيمة العقار بمجتمع البحث تتراوح بين المتوسطة، والمنخفضة، ويشكل نقص الصيانة للأملاك المشتركة، وكثرة النزاعات بين السكان من أهم أسباب انخفاض سعر العقار بالحي، إضافة إلى تأثير نقص المرافق الخدماتية على قيمة وسعر العقار بالحي، بانخفاض سعره، والعزوف عن الشراء، كما يعرف مجتمع البحث تباين واختلاف سعر السكنات داخله، ويعد حجم المسكن، من أهم أسباب انخفاض سعر العقار بالحي فكلما زاد حجم المسكن كلما زاد سعره وبالعكس، إضافة إلى تأثير حالة ووضعية المسكن على سعر وقيمة الوحدات السكنية بالحي، فكلما كانت حالة المسكن جيدة كلما ارتفعت قيمته وزاد سعره، وبالعكس كلما تدهورت حالة المسكن نتيجة عدم الحفاظ عليه وصيانته، كلما انخفضت قيمته، وزاد العزوف عن شرائها، إضافة إلى تأثير حالة ووضعية العمارة على سعر وقيمة الوحدات السكنية، فسعر وقيمة الوحدات السكنية بالعمارة، تتحدد من خلال حالة الأملاك المشتركة داخل العمارة، إضافة إلى تأثير علاقات الجيرة على اختلاف سعر المساكن داخل الحي، وتعد من الأسباب الثانوية لاختلاف سعر المساكن بمجتمع البحث، ويمكن تفسير ركود البيع والشراء وانخفاض قيمة العقار باعتباره انعكاس لاختلال عمراني (تدهور الأملاك المشتركة نتيجة سوء تسييرها)، واختلال اجتماعي (كثرة النزاعات وتوتر العلاقات الاجتماعية)، كما أضاف أحد الوكلاء العقاريين أن (قدم العقار وعدم صيانته، يفقد جزءا من قيمته مع الزمن، وعدم وجود جمعية خاصة بالحي إضافة إلى السمعة السلبية للحي، تؤثر على قرارات الشراء).

كما تشكل كثرة عدد المساكن المعروضة للبيع، ونقص الطلب على الشراء، من أهم العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي، إضافة إلى كل من عدم قربها من وسط المدينة، وغياب الهدوء والأمن، ونقص المرافق والتجهيزات المشتركة، تمثل **عوامل مهمة تساهم في انخفاض قيمة العقار بالحي**، دون إغفال

عوامل أخرى أقل أهمية ولكن تساهم في انخفاض قيمة العقار مثل نقص النظافة، وتلوث منظر واجهات العمارة، ونقص المساحات الخضراء، فكل هذه العوامل تؤثر سلبا على قيمة العقار بهذا الحي، فتوفرها بالحي، تزيد وترفع من قيمته، إلا أن عدم توفرها أو نقصها بالحي تؤثر سلبا على قيمة العقار بالعزوف عن الشراء، وتعثر عملية البيع، وانخفاض سعر الوحدات السكنية بالحي، فحسب **أحد الوكلاء العقاريين** "**كثرة عدد المساكن المعروضة للبيع، تسهم في انخفاض سعرها، نتيجة وفرة الخيارات، كما أضاف أن عدم صيانة المرافق المشتركة وتدهورها، وعدم توفر النظافة والأمن، تؤدي إلى عزوف المشترين عن الشراء مما يؤدي إلى انخفاض السعر**".

من خلال التحليل نستكشف أن: العلاقة بين الطلب على الشراء والعرض للبيع علاقة عكسية، كما تتأثر هذه العلاقة بحالة ووضعية الأملاك المشتركة، وحالة العلاقات الاجتماعية بين الساكنة، بمعنى آخر تدهور الأملاك المشتركة نتيجة سوء تسييرها، وتزعزع العلاقات الاجتماعية بالحي، يؤدي إلى عزوف الساكنة على الشراء وإلى تعثر عملية البيع، وانخفاض سعر العقار بالحي السكني.

ثالثا: <u>تحليل وتفسير الفرضية الثالثة في ضوء الدراسات السابقة</u>: الهدف من هذا التحليل هو استجلاء تقاطع وتشارك نتائج الفرضية الثالثة أو اختلافها مع الدراسات السابقة التي تناولت أحد متغيرات الدراسة، وقد توصلت الدراسة الحالية إلى بعض النتائج التي تتقاطع وتشترك مع نتائج الدراسات السابقة، على الرغم من اختلاف الزمان والمكان، حيث أثبتت النتائج على **إحساس ساكنة مجتمع البحث بالراحة في حيهم السكني، وعدم رغبتهم في بيع وتغيير المسكن**، وهو ما **يتفق** مع نتائج دراسة "**بوهلال مراد**"، التي أكدت **على** "**رضى الساكنة على المسكن الذي يشغله، وعلى ارتياحه للجو الاجتماعي للعمارة، وبالحي**". **ويتفق جزئيا** مع نتائج دراسة "**داني هشام**"، التي أكدت على "**ازدواجية التعبير عن العيش بالتجمعات السكنية، (التذمر وعدم الرضى، والتمني وضع أفضل يحققون من خلاله رغباتهم، وبالمقابل الرضى المؤقت والنسبي عن الوضعية بالحي)**".

نستخلص أن هناك إجماع جزئي على رضى السكان على الحياة داخل الحي الجماعي، وإحساسهم بالراحة، وعدم رغبتهم في بيع وتغيير المسكن.

بينما يشكل **تدهور وضع المسكن والحي، إضافة إلى كثرة النزاعات بين الجيران**، من أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن، كما أبانت نتائج الدراسة الحالية أن عدد عروض الشراء بمجتمع البحث ضئيلة تتراوح بين عرض واحد، وعرضين فقط. كما أثبتت الدراسة الحالية **عدم وجود إقبال على شراء السكنات** بمجتمع البحث، فتدهور حالة العمارة من الأسباب الرئيسية لعدم الإقبال على شراء السكنات بالعمارة، إضافة إلى مشاكل النظافة والأمن، مما أثر على إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة، أما عن أسباب عدم الإقبال على شراء السكنات

بالحي تعود بالدرجة الأولى إلى نقص وتدهور المرافق المشتركة مثل: (مواقف السيارات، إضافة إلى نقص المساحات الخضراء، ونقص أماكن لعب الأطفال)، ورغم ذلك فقد تمت عمليات بيع وشراء سكنات بالحي، خصوصا بالأحياء التي تتوفر على جمعيات تسهر على تسيير الأملاك المشتركة وعلى صيانتها والحفاظ عليها، وهو ما **يتفق مع دراسة**[1]**(Erin A. Hopkins, and all** التي توصلت إلى أن "**الأحياء التي تتوفر على جمعيات المجتمع لها تأثير إيجابي على الإقبال على الشراء وعلى قيم العقارات**".

نستخلص أن هناك **قدرا من التطابق** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق بالإقبال على الشراء بالأحياء الجماعية التي تتوفر على جمعية تهتم بتسيير والحفاظ على الفضاءات المشتركة، ودور خالة ووضعية الأملاك المشتركة في تحديد وتيرة عمليات البيع وقيمة العقار بالأحياء السكنية الجماعية.

وتظهر لنا الدراسة الحالية أن **عدم الحفاظ على المرافق المشتركة له تأثير على سعر العقار داخل الحي**، كما أكدت الدراسة الحالية أن **سعر العقار يتراوح بين المتوسطة والمنخفضة**، (ما عدا حي 50 مسكن، فقيمته تتراوح بين المتوسطة والمرتفعة)، ويعود سبب نقص قيمته وسعره إلى نقص الصيانة، وكثرة النزاعات بين السكان، إضافة إلى نقص المرافق الخدماتية، كما أثبتت الدراسة الحالية على **اختلاف قيمة وسعر المساكن داخل الحي**، حسب حجم المسكن، ووضعيته، ووضعية العمارة، إضافة إلى نوع علاقات الجيرة السائدة داخل الحي، وهو ما **يتفق مع نتائج دراسة Yung Yau** الذي أكد على "**علاقة خصائص المباني (وضعية الأملاك المشتركة) بسعر العقار واختلاف سعر المساكن حسب توفر وثائق تصميم المسكن، ودرجة التخطيط لحالات الطوارئ، وتغطية التأمين الشامل للممتلكات**".

تظهر نتائج الدراسة الحالية **قدرا من التطابق الجزئي** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق بتأثير وضعية الفضاءات المشتركة على سعر العقار، واختلاف قيمته من حي لآخر.

في حين أثبتت الدراسة الحالية أن كثرة عدد المساكن المعروضة للبيع، ونقص الطلب على الشراء من أهم العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي ، كما أن عدم قربها من وسط المدينة، وعدم توفر الهدوء والأمن، بسبب عدم توفر حراس للبوابات، ونقص المرافق والتجهيزات المشتركة، تساهم في انخفاض قيمتها، إضافة إلى نقص النظافة، وتلوث منظر واجهات العمارة، إلا أنها ليست من العوامل الأساسية التي تساهم في انخفاض قيمة المساكن بالحي، مما **يتوافق جزئيا مع نتائج دراسة(Erin A. Hopkins, and all)** التي أقرت أن "**توفر حراس البوابات بالتجمعات السكنية الجماعية، يحقق الأمان مما يؤثر على قيم المساكن، برفع أسعارها**".

[1] - Erin A. Hopkins, Assistant Professor, Virginia Tech, Blacksburg, VA, **The Impact of Community Associations on Residential Property Values: A Review of the Literature**, (community, associations institute, 2015)، p13.

نستخلص أن هناك **قدرا من التطابق** مع بعض الدراسات السابقة فيما يتعلق بالعوامل المساهمة في تحديد قيمة العقار فتوفير حراس البوابات بالأحياء السكنية الجماعية عن طريق جمعيات الحي من العوامل التي تساهم في توفير الأمن والهدوء للساكنة، والحفاظ على الأملاك المشتركة، مما يزيد من الإقبال على الشراء، وارتفاع قيمة العقار وإتمام عمليات البيع بسعر مرتفع وبالعكس.

رابعا: نتائج الفرضية الثالثة: لتعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة تداعيات على قيمة العقار، بانخفاض سعر (الوحدات السكنية) بالأحياء السكنية الجماعية، نتيجة العزوف عن الشراء مما يؤدي إلى تعثر عملية البيع، ويفرض على الساكنة البيع بسعر منخفض، والتي نوجزها في:

- تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة، تؤثر سلبا على قيمة العقار بانخفاض سعر الوحدات السكنية بالأحياء السكنية الجماعية.
- وضعية الأملاك المشتركة (بالعمارة والحي) تسهم في اختلاف قيمة وسعر المسكن بالأحياء السكنية الجماعية، فكلما تدهورت حالة ووضعية الأملاك المشتركة، كلما انخفض سعر وقيمة المساكن (بالعمارة وبالحي)، وبالعكس.
- ارتباط الإقبال على بيع السكنات (بالعمارة وبالحي) بوضعية الأملاك المشتركة، فكلما تدهورت حالة الفضاءات المشتركة (الداخلية والخارجية)، كلما زادت الرغبة قي بيع السكنات (داخل العمارة وبالحي)، وزادت عروض البيع.
- ارتباط العزوف على شراء السكنات (بالعمارة وبالحي) بوضعية الأملاك المشتركة، فكلما تدهورت حالة الفضاءات المشتركة (الداخلية والخارجية)، كلما زاد العزوف عن شراء السكنات (داخل العمارة وبالحي) وقلت طلبات الشراء.
- عدم التوازن والتوافق بين عدد عروض البيع، وعدد الطلب على الشراء، (زيادة في عدد الوحدات السكنية المعروضة للبيع، بالمقابل نقص في عدد الطلبات على الشراء)، من العوامل المساهمة في انخفاض قيمة العقار بالأحياء الجماعية.
- عدم صيانة وتحسين وضع المرافق المشتركة من طرف ساكنتها، ينجم عنه عدم إقبال على الشراء بالأحياء السكنية الجماعية، وتعثر في عملية البيع بالأحياء السكنية الجماعية.
- تأثير سوء الاستغلال المجالي للأملاك المشتركة (داخل العمارة وبالحي)، على قيمة العقار بانخفاض سعر الوحدات السكنية، وتعثر عملية البيع بالأحياء السكنية الجماعية.
- توتر العلاقات بين الجيران وكثرة النزاعات بينهم، تساهم في انخفاض قيمة العقار بالأحياء الجماعية.

- اختلاف الصيغة السكنية للأحياء الجماعية، واختلاف حجم مساكنها، تساهم في اختلاف قيمة وسعر وحداتها السكنية.
- تختلف قيمة وسعر العقار من حي لآخر، حسب درجة تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للمجال المشترك.

هذه النتائج تدفعنا في الأخير إلى التسليم بصحة الافتراض الثالث، والتأكيد على الأثر السلبي لتداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على قيمة العقار بالأحياء الجماعية، فتعثر الاستراتيجيات المتبعة من طرف الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة، يؤثر سلبا على قيمة العقار، فتدهور وضعية الأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، وتوتر العلاقات بين الساكنة، من العوامل المساهمة في تعثر بيع الوحدات السكنية بالأحياء الجماعية، ومن مسببات العزوف عن الشراء، وتعثر عمليات البيع، مما يؤدي إلى انخفاض سعر العقار، والاضطرار للبيع بسعر منخفض، والتمثيل البياني الآتي يختزل الفرضية كما يلي:

الشكل رقم (17): يوضح أبعاد ومؤشرات الفرضية الثالثة



النتائج العامة للدراسة: لقد عالجت الدراسة الحالية موضوع تداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، دراسة ميدانية لعينة من الأحياء الجماعية بمدينة بسكرة، باعتبارها من المدن التي تشهد تعثرا في تسيير الأملاك المشتركة، فمجموع النتائج الجزئية السابقة، التي خلصت إليها عملية تحليل استجابات المبحوثين، على مستوى الفرضيات الثلاثة، تدفعنا للتسليم بأن لتعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، تداعيات على المستوى المجالي من خلال تعزيز سوء الاستغلال المجالي بالأحياء الجماعية، بالاستحواذ على المرافق المشتركة، وتغيير شكل استغلالها وظيفتها، وتحويل الأملاك المشتركة إلى أملاك خاصة، مما يؤثر على جودة حياة الساكنة بالأحياء الجماعية، كما لها تداعيات على العلاقات الاجتماعية، بكثرة النزاعات والخلافات بين الساكنة (داخل العمارة، وداخل الحي) بالأحياء الجماعية، نتيجة التنازع حول تحمل المسؤولية الاجتماعية، وعدم التعاون لتحسين وضع الأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، إضافة إلى تأثير تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة، على قيمة العقار بانخفاض سعر العقار (الوحدات السكنية) بالأحياء السكنية الجماعية، نتيجة العزوف عن الشراء، وتعثر بيع المساكن في بالأحياء السكنية الجماعية.

هذه الممارسات السوسيو مجالية من قبل الساكنة نجم عنها اختلالات على المستوى المجالي والاجتماعي والعقاري، فهذا التعثر والفشل الذي لف استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة، جعل المستوى المجالي للأحياء الجماعية، عبارة عن مجال يعاني من التدهور، نتيجة سوء استغلاله وتسييره من طرف ساكنته، فهو ترجمة لاستسهال تملك الأملاك العامة (المشتركة)، والتنافس على التعدي والاستحواذ عليها، مما أثر على جودة حياة الساكنة، كما أن هذا الاستغلال التعسفي للمجال المشترك، نتيجة عدم توافقه مع احتياجاته، يوتر العلاقات الاجتماعية، مما يخلق تباين وتنازع اجتماعي بين الساكنة بالأحياء الجماعية، نتيجة عدم تحمل المسؤولية لتسيير المجال المشترك والحفاظ عليه، وعدم التعاون لتحسين وضعه، فالعلاقة بين الاستغلال المجالي والعلاقات الاجتماعية علاقة تجاذب فيما بينهما، كما أن تدهور المستوى المجالي للأحياء الجماعية، وعدم التوافق بين ساكنته، ينعكس سلبا على قيمة وسعر الوحدات السكنية بالأحياء السكنية الجماعية بانخفاض واختلاف سعرها، فالعلاقة هنا علاقة طردية.

وعلى ضوء ما سبق يمكننا تلخيص نتائج الدراسة في المخطط التالي.

الشكل رقم (18): يوضح نموذج نتائج الدراسة



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على نتائج الدراسة.

الخاتمة:

في ختام أوراق هذه الدراسة التي امتدت لأكثر من أربع (04) سنوات، ينبغي لنا أولا التأكيد على أن ما تم تقديمة من تفاصيل حول موضوع تداعيات الملكية المشتركة في الجزائر يندرج ضمن سياق محاولاتنا الهادفة إلى ارساء تناول سوسيولوجي حقيقي لإشكالية سوسيو مجالية تتعدى في حضورها وتداعياتها حدود البيئة المحلية التي استهدفناها بالدراسة في عملنا هذا، وذلك من خلال تسجيل حضورها في كل الحواضر الجزائرية، ما جعلها تتحول إلى إشكالية وطنية عويصة باتت تؤرق تفكير السلطات العمومية والهيئات القطاعية المختلفة المعنية بموضوع السكن، لما لها من تأثير سلبي على الجهود الكبيرة المبذولة من طرفها من أجل إرساء إطار معيشي لائق للحياة الإنسانية الكريمة، وذلك في وقت ظل الاهتمام العلمي بها والتناول الأكاديمي لها إلى يومنا هذا، مختزل في حدود الجوانب القانونية أولا والعمرانية بشكل أقل.

ثانيا، أن عملية البحث النظري والميداني التي قمنا بها طيلة مدة الدراسة، والتي قادتنا إلى حصر التداعيات المنجرة عن تعثر عملية نقل تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر إلى ساكنة الأحياء الجماعية في ثلاث أبعاد كبرى تمس أولها الشق المجالي لهذه الأحياء وما يشهدها من حالات تعدي وتردي علني ومخفي لا يمكن تجاهله، وثانيها الشق التفاعلي بين مستعملي هذه المجالات بما يسجله من تنازع بين الجيران، وثالثها عقاري ويتعلق بتراجع القيمة السوقية لهذه المساكن في ضوء البعدين السابقين، كما سعت إلى كشف المستور ورفع اللبس الذي كثيرا ما أحاط بتفاصيل مثل هذا النوع من الوقائع السائدة في أحيائنا السكنية الجماعية، وأن ما خلصت إليه من نتائج جزئية وعامة لا يعد حقيقة مطلقة غير قابلة للإثراء والمناقشة والنقد، بقدر ما هي نتائج أولية تستوجب منا السعي لزيادة تعميق البحث في جوانب هذا الموضوع والغوص في خباياه أكثر، بغية تدقيق تحليلاتنا في كل تفاصيله، كون هامش الإحاطة به من طرف الدراسات السوسيولوجية كما أسلفنا الإشارة اليه ما زال محدود جدا، وهو ما من شأنه أن يسمح لنا بالوصول إلى إلمام حقيقي بكل جوانب هذا الإشكال، لذا فإننا نعد النتائج التي خصلنا إليها صالحة في حدود زمان ومكان الدراسة. وأن ختام أوراق هذا العمل يمثل نهاية لمحور بحثي في موضوع الأملاك المشتركة وليس نهاية البحث في هذا الموضوع والتي تبدو اشكالاته وتفاصيله أكبر تعقيد من أن يتم تناولها في دراسة واحدة، لذا، فإنه بناء على ما تسنى لنا جمعه ورصده من ملاحظات كثيرة حوله، وما أثارته فينا المعايشة الميدانية من تساؤلات متعددة، يفتح لنا المجال لإجراء المزيد من الدراسات العملية مستقبلا، وذلك من خلال استهداف الاجابة على التساؤلات الأتية:

- كيف يسهم التكامل بين المنهج الكيفي والدراسات الميدانية المقارنة، في إعادة بناء فهم تسيير الأملاك المشتركة بشكل نقدي، من خلال تحليل الفروقات بين القطاعين العام والخاص؟

- ما مدى فعالية توسيع العينة، واعتماد أدوات منهجية أخرى، أو دراسة متغيرات إضافية، في إثراء وتعميق الفهم السوسيولوجي للملكية المشتركة؟

- إلى أي مدى يمكن للاعتماد على مقاربات سوسيولوجية نقدية معاصرة، أن يعيد صياغة فهم استراتيجيات تسيير الأملاك العقارية المشتركة، ومواكبة التحولات الراهنة في أنماط السكن الجماعي؟

- هل يتيح تجاوز محدودية المقاربات الأحادية، والاعتماد على مقاربة متعددة التخصصات في انتاج فهم علمي شامل لموضوع الملكية المشتركة، وتفسير أبعاده من زوايا مختلفة؟

- كيف يمكن تفسير وتحليل تباين واختلاف واقع الأملاك المشتركة، في ضوء اختلاف الصيغ السكنية (بين العمومي الإيجاري وبين الترقوي العمومي وبين البيع بالإيجار)؟

- كيف يؤثر تطور الاستراتيجيات المنتهجة من قبل السلطات العمومية في مجال تسيير الأملاك المشتركة، على إعادة تشكيل أنماط إدارتها وتسييرها؟

- ما هي مصادر وطبيعة الاختلالات التي اعتلت النصوص القانونية الناظمة للملكية المشتركة؟

وعلى ضوء ذلك ومن خلال نتائج الدراسة فإننا نوصي بمجموعة من الاقتراحات نراها تساعد في التقليل من تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة ومن تداعياتها على المستوى المجالي والاجتماعي والاقتصادي نوجزها فيما يلي:

- تجسيد القواعد القانونية ميدانيا عن طريق تعزيز الوعي القانوني لدى الساكنة، باستخدام مختلف الوسائل الإعلامية والتعليمية.

- تعزيز الجانب الجزائي على كل من يحاول الإخلال بما جاء ضمن نظام الملكية المشتركة.

- ضرورة إشراك الساكنة في اتخاذ القرار، وتعزيز ثقافة العيش المشترك، وتحمل المسؤولية الجماعية، بما يتوافق مع التحولات التي تعرفها الأحياء الجماعية.

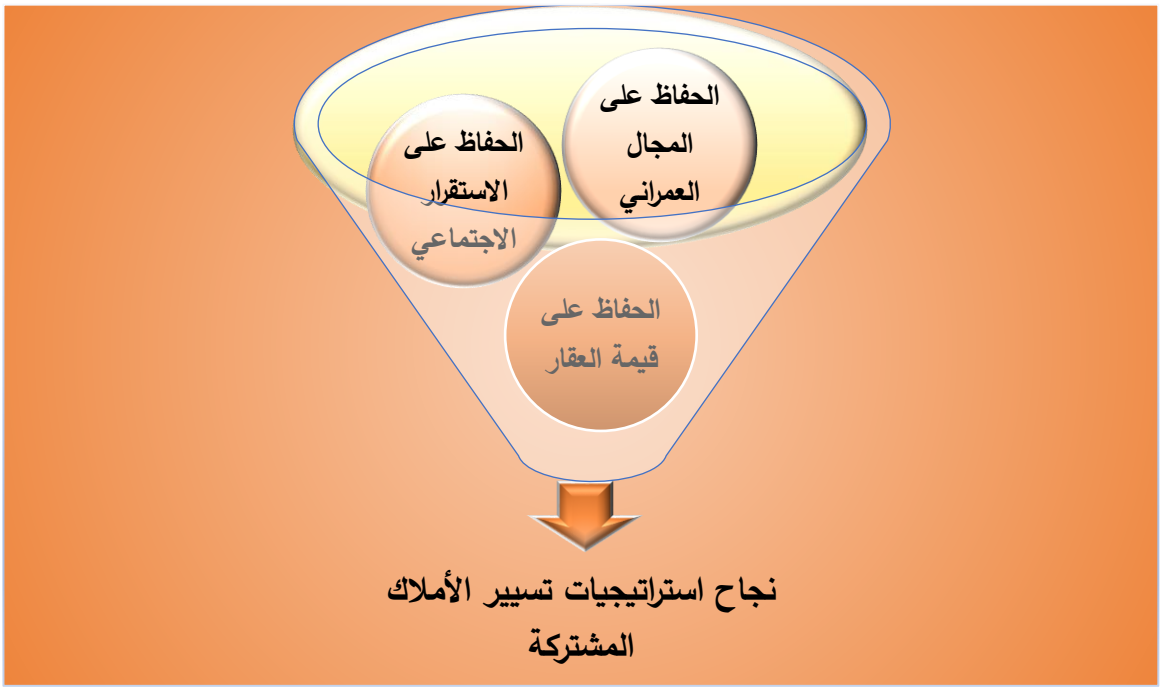
- تطوير آليات التسيير بتكوين مسيرين محترفين مؤهلين لإدارة الأملاك المشتركة، وتفعيل آليات الرقابة الصارمة لضمان المراقبة المستمرة للتسيير والتزام الساكنة، وإعادة إدراج المجلس النقابي كهيئة رقابية ضمن هيئات إدارة الملكية المشتركة.

- انتهاج التسيير التشاركي بإنشاء خلية متابعة مهمتها التنسيق بين جميع الأطراف المعنية بتسيير الأملاك العقارية المشتركة.

- ضرورة إعادة النظر في السياسات السكنية المرتبطة بتسيير الأملاك المشتركة، من خلال إدماج البعد الاجتماعي للوصول إلى تحقيق الاستقرار الحضري، والارتقاء بجودة الحياة في الأحياء السكنية الجماعية.

ختاما يمكن القول إن البحث العلمي يبقى مسارا تراكميا، تسهم فيه هذه الدراسة بوصفها حلقة ضمن مسار أوسع يسعى إلى تطوير المعرفة وفهم التحولات التي يعرفها موضوع الدراسة في سياقاتها المتغيرة، وإن مستقبل الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية يتوقف على مدى قدرة الساكنة على الحفاظ على جودة كل من المجال العمراني، والعلاقات الاجتماعية، مما يحافظ على قيمتها العقارية، فهذه الأبعاد من معايير نجاح أي مشروع إصلاحي مستقبلي يخص موضوع الأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية.

الشكل رقم (19): معايير نجاح استراتيجيات تسيير الأملاك المشتركة



المصدر: من إعداد الطالبة 2026.

الملخص: تهدف هذه الدراسة إلى تحليل ومعالجة الموضوع من منظور سوسيولوجي حضري، تنطلق الدراسة من تساؤل مركزي حول تداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، وسعت كذلك إلى تحقيق جملة من الأهداف منها الكشف عن تأثير سوء تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على المستوى المجالي للأحياء الجماعية، من خلال دراسة مظاهر التدهور الذي تعاني منه الأملاك المشتركة، وتأثيره على شكل استغلال المجال الحضري، وكشف الآثار الناجمة عن فشل استراتيجيات تسيير الأملاك المشتركة على العلاقات الاجتماعية بالأحياء الجماعية، وكشف انعكاسات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على قيمة العقار بالأحياء الجماعية، ولبلوغ هذه الغايات تم بناء ثلاث (03) فرضيات على ضوءها؛ حيث تم اختبارها بثلاثة أحياء جماعية بمدينة بسكرة عن طريق المسح الشامل لمجتمع البحث، وفق المنهج الوصفي والاستعانة بالمنهج المقارن، والاعتماد على الاستبيان كأداة رئيسية لجمع البيانات واستخدام المقابلة غير الموجهة، والملاحظة والسجلات والوثائق والصور الفوتوغرافية كأدوات تكميلية، وقد تم الاستعانة ببرنامج الحزم الإحصائية **($SPSS_{20}$)** لمعالجة البيانات إحصائيا.

أظهرت النتائج أن تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يعزز سوء الاستغلال المجالي للأملاك المشتركة بالأحياء الجماعية، من خلال تملكها والتعسف في الاستحواذ عليها مما يؤدي إلى تغيير في شكل ووظيفة استغلالها ويؤثر على جودة نمط عيش السكان، كما كشفت الدراسة أن فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤدي إلى كثرة النزاعات بين السكان، نتيجة التنازع الاجتماعي حول تحمل المسؤولية وعدم التعاون لتحسين وضع المجال المشترك، ينجم عن هذه الممارسات والسلوكيات توتر في العلاقات الاجتماعية بين الساكنة، وأظهرت نتائج الدراسة أن تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة يؤثر على قيمة العقار في الأحياء الجماعية، بتعثر عمليات بيع المساكن نتيجة العزوف عن الشراء بالأحياء الجماعية، مما يودي إلى انخفاض سعر العقار (المسكن)، كما أبانت نتائج الدراسة أن العلاقة بين الاستغلال المجالي والعلاقات الاجتماعية علاقة تجاذب فيما بينهما، وأن تدهور المستوى المجالي للأحياء الجماعية، وعدم التوافق بين ساكنته، ينعكس سلبا على قيمة وسعر الوحدات السكنية بالأحياء السكنية الجماعية بانخفاض واختلاف سعرها فالعلاقة هنا علاقة طردية.

الكلمات المفتاحية: الأملاك المشتركة، استراتيجيات التسيير، الساكنة، الأحياء السكنية الجماعية.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المراجع باللغة العربية:

الكتب:

1-حمد سليمان الشموخي، **تقنيات ومناهج البحث العلمي**، (ط1، دار الفكر العربي، القاهرة،2002).

2-رشيد زرواتي، **مناهج وأدوات البحث العلمي في العلوم الاجتماعية**، (ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر،2007).

3-سعيد سبعون، **الدليل المنهجي في إعداد المذكرات والرسائل الجامعية في علم الاجتماع**، (ط2، دار القصبة للنشر، الجزائر،2012).

4-عمار بوحوش، **مناهج البحث العلمي وطرق إعداد البحوث**، (ط2، دار الطليعة، بيروت، 1986).

5-محسن علي عطية، **البحث العلمي في التربية مناهجه، أدواته، وسائله الإحصائية**، (دار المناهج للنشر، الأردن، 2009).

6-منذر الضامن، **أساسيات البحث العلمي**، (دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن،2007).

7-موريس أنجرس، **منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية، تدريبات علمية**، (ط2، دار القصبة للنشر، الجزائر، 2006).

المجلات والدوريات:

8- أحمد مسعودي، حسام الدين شعلان، إستراتيجيات تملك الفضاءات الحضرية الجديدة في الجزائر، 'مجلة رفوف، مخبر المخطوطات، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد: 10، العدد:2، 2022).

9- زكرياء سرايش، **جمعية تسيير الملكية المشتركة بين الخصومة والنظام العام للجمعيات**، (مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان بن عاشور بالجلفة، الجزائر)، 2025.

10-سماح عبد الفتاح عطية عفيفي، **أحكام ملكية أسطح العمارات – دراسة مقارنة**، (كلية الدراسات الإسلامية والعربية، بنات القاهرة جامعة الأزهر، العدد الثاني، ج :01، السنة الثامنة والخمسون، يوليو2016).

11-سهى حمزاوي، **أثر البناء المعماري العمودي على واقع الحياة الاجتماعية للأسرة والطفل- قراءة سوسيولوجية**، (مجلة العمارة وبيئة الطفل، مخبر "الطفل، المدينة والبيئة"، جامعة باتنة1، الجزائر، العدد 03، السنة الثالثة، جوان 2017)

12-شوقي قاسمي، **تنازل الدولة عن العقار السكني وتداعياته على تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر**، (مجلة رؤى للدراسات المعرفية والحضارية، ج 10، ع 02، 2024).

13-شوقي قاسمي، صباح سليماني، **السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة: الحالة الجزائرية أنموذجا**، (مجلة التغير الاجتماعي، المجلد:08، العدد:02، 2023).

14-شوقي قاسمي، صباح سليماني، **السكن في الجزائر: أزمة تأبى الانقضاء**، (مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 19، العدد 02، 2019).

15-شوقي قاسمي، **نظام تسيير الأملاك السكنية المشتركة في الجزائر: مدخل مفاهيمي**، (مجلة التغير الاجتماعي، المجلد 10، العدد 02، 2025).

16-صهيب إبراهيم محمد **أحكام الشيوع في ملكية الشقق والطوابق وفقا للقانون العراقي**، (مجلس القضاء الأعلى، المعهد القضائي، جمهورية العراق، 2022).

17-عادل بن عمر، **آليات تحقيق العيش المشترك في المجمعات المتعددة**، (مجلة الرائد في الدراسات السياسية، مجلة الرائد في العلوم السياسية، 2019).

18-عاصم حمودة أسعد شحيبر، **إدارة الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق- دراسة مقارنة**، (مجلة العلوم السياسية والقانون، العدد:29، المجلد: 5، المركز الديمقراطي العربي، برلين، ألمانيا. 2021.

19-عبلة زعروري، شوقي قاسمي، **تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية**، (مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، المجلد 13، العدد 2، 203، 2025).

20-العربي بوحسون، علي بوزيد، **الساكن والفضاء السكني في ظل البيئة العمرانية الجديدة، دراسة ميدانية بحي "أحمد دراية بمدينة أدرار"**، (مجلة الحوار الفكري).

21-كريم محمد بن يمينة، **أخلاقيات " العيش المشترك" وجدل الثقافات**، (مجلة دراسات إنسانية واجتماعية، جامعة وهران، المجلد:10، العدد:01، 2021).

22-لامية مجدوب، **خصوصية المنهج المقارن وآليات تطبيقه**، (مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 01، 2023)، ص 290.

23-لخضر ميلودي، **تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية**، (المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية)، العدد 04، 2017).

24-محمد الأمين حمدادو، ليلى بعتاش، **تمليك الشقق والطبقات-دراسة مقارنة- بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري**، (مجلة المعيار، مجلد:23، عدد: 45، 2018).

25-محمد الراشيدي، **المدينة والقيم: دراسة لتمثلات وممارسات المغاربة للجوار داخل السكن العمودي، بحي ميموزا-القنيطرة**، (المجلة المغربية للبحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، 2023).

26-محمد قريدة، **نظام الملكية العقارية المشتركة**، (مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد:03، العدد: 05، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2014).

27-نجاة بوساحة، فايزة جروني، **مسؤولية المتصرف المترتبة عن إدارة الملكية العقارية المشتركة**، (مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، 2021).

28-نجوى الهواري، **ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة**، (حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء 03، 2018).

29-نور الدين عبد الفتاح، عمار مباركي، **الفضاءات العامة الحضرية بين التعدد والتحولات الاجتماعية**، (مجلة الشامل للعلوم التربوية والاجتماعية، المجلد08، العدد 01، جزان 2025).

30-هشام داني، سيكوك قويدر، إشكالية العيش المشترك داخل التجمعات السكنية الحضرية، (مجلة الساورة لدراسات الإنسانية والاجتماعية، المجلد: 07، العدد: 01، 2021).

الرسائل والأطروحات:

31-إسماعيل داحي، **التفاعل الاجتماعي في السكن الاجتماعي الجماعي وأثره على نمط الأسرة – دراسة ميدانية لمجموعة من الأسر بمدينة ورقبة،** (مذكرة لنيل شهادة الماجستير فب علم اجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014).

32-أنطون جريس أنطون مره، **دور مؤسسات المجتمع المدني في تعزيز العيش المشترك المسيحي والإسلامي في مجتمع بيت لحم**، (رسالة ماجستير جامعة القدس، فلسطين، 2010).

33-بلقاسم بلقاضي، **النظام القانوني للملكية المشتركة**، (أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001).

34-روميساء تباني، **الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني**، (رسالة لنيل شهادة الدكتوراه LMD، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التوثيق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2022).

35-سفيان شعلي، **الملكية العقارية المشتركة**، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008).

36-عماد معنصر، **البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة حالة المدينة الجديدة "علي منجلي" –قسنطينة**، (موضوع مقترح لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012).

37-عمار دروازي، **آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري**، (مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2009).

38-فائد البشير، **السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة" دراسة تقييمية ونقدية" حالة مدينة بوسعادة،** (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2009).

39-فتيحة شمام، **أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائرية**، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه "علوم" في الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2022.

40-مراد بوهلال، **مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية وإشكالية التحسين الحضري في الجزائر، دراسة حالة المسيلة،** (أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث LMD، في ميدان علوم الأرض والكون، جامعة المسيلة، 2023).

41-مراد خمار، **نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة**، (أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي الرباط، 2012).

42-هشام داني، **ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية، "دراسة ميدانية بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم**"، "أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث LMD في علم الاجتماع، جامعة مستغانم، 2022).

43-وليد عراب، الجودة **العمرانية للفضاءات الخارجية في الأحياء السكنية الجماعية، دراسة حالة مدينة المسيلة،** (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص: تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، 2023).

المؤتمرات والملتقيات:

44-شوقي قاسمي& عبلة زعروري، "**تأثير سلوكيات الساكنة على الأملاك المشتركة بالأحياء السكنية الجماعية**"، (ورقة بحثية مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول: المدينة الجزائرية: مشكلات الحاضر ورهانات المستقبل، يوم: 2024/02/21، جامعة محمد خيضر، بسكرة).

الجرائد الرسمية:

45-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية: الأمر رقم 66-102 المؤرخ في06 ماي 1966 **المتضمن انتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة**، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 36، المؤرخة في 06 ماي1966).

46-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية: المرسوم رقم،68-88 مؤرخ في 1968/04/23، **المتضمن قانون أساسي الخاص بشغل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية**، (الجريدة الرسمية عدد38 مؤرخة في 10 ماي 1968).

47-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم رقم 73-82 مؤرخ في 05 جويلية 1973، **المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية** (ملغى)، (لجريدة الرسمية، العدد،47 المؤرخة فِي12 جوان 1973).

48-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، القانون رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، **المتضمن القانون المدني** (الجريدة الرسمية العدد78 المؤرخة في 1975/09/30).

49-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23/10/1976 **المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة في العقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء**، (الجريدة الرسمية، العدد،12 المؤرخة في09 فيفري،1977).

50-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المرسوم 83-666 المؤرخ في1983/11/15 **المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات**، (الجريدة الرسمية العدد47 المؤرخ في 1983/11/15).

51-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، **المتعلق بالترقية العقار** (الجريدة الرسمّة، العدد،14 المؤرخة في 03 مارس 1993)،

52-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 1994/03/07، (الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 1994/03/09).

53-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، **المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار**.

54-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم التنفيذي رقم14-99 المؤرخ في 2014/03/04 **المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية**، (الجريدة الرسمية، العدد:14، المؤرخة في 2014/03/16).

55-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: القانون رقم81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 **المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية،** (الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 10 فيفري1981).

56-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية: المرسوم التشريعي93-03 المؤرخ في01/03/1993 **والمتعلق بالنشاط العقاري،** (الجريدة الرسمية، العدد،14 المؤرخة في 03 مارس ،1993).

57-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد **للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،** (الجريدة الرسمية، العدد،14 المؤرخة في 06 مارس2011).

58-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 14-99 **المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،** (الجريدة الرسمية، العدد، 14، المؤرخة في 2014/03/16).

المواقع الإلكترونية:

59-رلى صفير، **ملكية الشقق والطوابق في الأبنية المفرزة،** (مجلة الجيش، نحن والقانون، العدد 212، شباط 2003) https://www.lebarmy.gov.lb/ar/content/212-m

60-عبد الرزاق عبد الله، ملكية الشقق والطوابق في القانون الكويتي، 2011/05/08، https://www.argaam.com/ar/article/articledetail/id/822734

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

Les Articles :

61- Bruno Dhont, "**Gestion**" Colloque **La copropriété en Europe** – (organisé par l'Association des Responsables de Copropriétés 21 /09/ 2007).

62- C. G. van der Merwe, A **Comparative study of the distribution of ownership rights in property in an apartment or condominium scheme in common, Civil law and mixed law systems**, (GA. J. INT'L & COMP. L. [Vol. 3 1: 101, 2002.

63- D Galn **,recherche Copropriétés : vers une transition juridique** (Plan Urbanisme Construction Architecture,20/11/2015).

64- Daniel Tomasin, **La division en lots de copropriété, Dans Droit et Ville**، /2 (N° 72) ، Éditions Institut des Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement, 2011.

65- Donna S. Bennett, **Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annota Ted Bibliography of Legal Sources**, (Law Library Journal Vol. 103 :2 [2011-16]).

66- Filippova, Malginova, Khodasevich, **Management of Common Property in an Apartment House from Coase Theorem Point of View,** (Advances in Social Science, Education and Humanities Research, volume 420, XVII International Research-to-Practice Conférence dedicated to the memory of M.I. Kovalyov (ICK 2020).

67- Lamy, Sébastien, « La **Copropriété** » *Majal, Observatoire Académique Urbain*, juillet 2015.

68- - Marie-Pierre Lefeuvre : **La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance,** Et. PUCA, Sep 1999.

69- Régénérer les copropriétés Connaître et comprendre les copropriétés **les mobiliser pour la ville durable,** Programme **de recherche en sciences sociales.** (Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropriétés . 2021, Juin).

70- Marietta Haffner & Daniel Brunner, **German cooperatives: property right hybrids with strong tenant Security**, Delft University of Technology, 2014.

71- Tan Wee Vern, & others, **Analysis Towards the Current Management of Limited Common Property in Malaysia**, (International Journal of Engineering and Advanced Technology (IJEAT) ISSN: 2249 – 8958, Volume-8 Issue-5C, May 2019)

72- Vassiliades, M. **Les travaux en Copropriétés au regard de la Loi et de la Jurisprudence**. (2008, Janvier 30).

73- Yung Yau, Daniel Chi Wing Ho, **The effects of building management practices on residential property prices in Hong Kong**;(Journal of Building Appraisal VOL.4NO.3,2009),

74- Yung Yau, **The effects of building management practices on residential property prices in Hong Kong**, (Journal of Building Appraisal VOL.4 NO.3, 6th November, 2008).

Thèse, mémoires :

75- Dahdouh Djamel, **Les espaces extérieurs en copropriété dans l'habitat collectif (Conception, appropriation, gestion) ،** Cas d'étude : la ville de M'sila (Thèse Pour L'obtention Du Diplôme De Doctorat, (Institut D'architecture et Des Sciences De La Terre Département D'architecture, Université Ferhat Abbes – SETIF), 2023.

76- Mehallaine Nabila, **La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain Cas d'étude : la ville Souk-Ahras.** (Mémoire de Magister, Option: Habitat et développement urbain durable, Faculté Des Sciences De La Terre Département D'architecture, Université Badji Mokhtar، Annaba, 2015).

77- Régénérer les copropriétés Connaître et comprendre les copropriétés **les mobiliser pour la ville durable, Programme de recherche en sciences sociales.** (Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropriétés . 2021, Juin).

78- Stéphane Gignoux, **Essai de praxéologie juridique et politique : l'exercice de la copropriété à Tanger2011-2014**, (THÈSE Pour obtenir le grade de Docteur De La Communauté Université Grenoble Alpes,2019).

79- Yannik Paquet**, Le lot de copropriété, entre complexité et illusion-Analyse de la nature juridique du lot de copropriété**, (Thèse Pour obtenir le grade de Docteur de l'université Gronoble,2016.

Colloques, séminaires, Conferences:

80- Erin A. Hopkins, Assistant Professor, Virginia Tech, Blacksburg, VA, **The Impact of Community Associations on Residential Property Values: A Review of the Literature**, (community, associations institute, 2015).

81- François Brochu," **La copropriété divise et la propriété superficiaire en droit civil Québécois**", colloque international France- Québec sur **"la mise en copropriété de l'immeuble"**, Toulouse, 8 et 9 septembre 2011.

82- Jane Ball, « **Lois et règlement** » Colloque **La copropriété en Europe**) organisé par l'Association des Responsables de Copropriétés 21 /09/ 2007)

83- Manoel Joaquim Fernandes de Barros & others, **O Direito Condominial no Brasil: Aspectos de Gestãoe Fundamento Legal**, 17March 2023.

84- Unis Collection, **Tout Savoir Sur Le fonctionnement de la copropriété**, -(Union des Syndicats de l'Immobilier, 15 octobre 2015).

85- V Krasnoyarova, **Apartment building management**, IOP Conference Series: Earth and Environmental Science 2021.

Sources juridiques:

86- Ordonnance numéro 62-020 du 24 août 1962 relative à la préservation et à l'administration des biens inoccupés, publiée dans le Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire le 7 septembre 1962, n : 12.

87- L 'article 02 de la loi numéro 62-157 du 31 décembre 1962, publié dans le Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire, en date du 11 janvier 1963, n : 02.

الـمـــلاحـــــق

الملحق رقم: (01)

قائمة أسماء المحكمين لدليل الاستبيان

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة	المؤسسة
01	فروق يعلى	أستاذ محاضر أ	جامعة سطيف 03
02	طلحة بشير	أستاذ محاضر أ	جامعة الأغواط
03	عثمان فويل	أستاذ محاضر أ	المدرسة الوطنية للعمران الجزائر
04	ميدني شايب ذراع	أستاذ	جامعة بسكرة
05	جيماوي نتيجة	أستاذ	جامعة بسكرة
06	لبعل أمال	أستاذ محاضر أ	جامعة بسكرة

الملحق رقم: (02)

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر – بسكرة

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية

قسم علم الاجتماع

تخصص: علم الاجتماع الحضري

دليل استبيان بعنوان:

تداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية

يسعدنا أن نضع بين أيديكم هذا الاستبيان الذي صمم للحصول على بعض المعلومات التي تخدم أهداف البحث الذي يدخل في إطار إعداد أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع الحضري، ونأمل منكم ملء هذا الاستبيان وإعطاء رأيكم حول كل عبارة وذلك بوضع علامة(X) في الخانة المناسبة، مع العلم أن هذا الدليل لا يتضمن بيانات شخصية، كما أن بيانات هذا الدليل سرية ولن تستخدم إلا لغرض البحث العلمي، لذا يرجى منكم الإجابة على الأسئلة المتضمنة في هذا الدليل بدقة وموضوعية لتحقيق أفضل النتائج.

وفي الأخير تقبلوا منا فائق الشكر والاحترام على حسن تعاونكم في انجاز بحثنا هذا.

إعداد طالبة الدكتوراه: **تحت إشراف الأستاذ الدكتور:**

زعروري عبلة **قاسمي شوقي**

السنة الجامعية: 2024/2023

الملحق رقم: (02)

المحور الأول: البيانات الشخصية للمبحوثين:

1-الجنس: ذكر ☐ أنثى ☐

2-السن: من [20-30] ☐ من [31-40] ☐ من [41-50] ☐ من [51-60] ☐
من 61 فما فوق ☐

3-الحالة العائلية: أعزب ☐ متزوج ☐ مطلق ☐ أرمل ☐

4-المستوى التعليمي: أمي ☐ ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐
آخر ☐ أذكره: .....

5- المهنة: عامل ☐ بطال ☐ متقاعد ☐ آخر ☐ أذكره: .....

6- الدخل: أقل من 3 ملايين ☐ من 3 ملايين إلى 5 ملايين ☐ أكثر من 5 ملايين ☐

7- عدد أفراد الأسرة: .....

8-نوع استغلال المسكن: ملك ☐ إيجار ☐ إرث ☐ إعارة (بدون مقابل) ☐
أخرى ☐ أذكرها: .....

9-مدة الإقامة: أقل من سنتين ☐ من سنتين إلى 5 سنوات ☐
من6 سنوات إلى 10سنوات ☐ أكثر من 10 سنوات ☐

المحور الثاني: انعكاسات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على المستوى المجالي للأحياء الجماعية:

10- هل قمت بتعديلات على واجهة مسكنك؟ نعم ☐ لا ☐

إذا الإجابة بنعم هل التغييرات تمت على مستوى: الشرفات ☐ النوافذ ☐ على مستوى الأسطح ☐
تغيير مدخل باب المسكن ☐ أخرى ☐ أذكرها: .....

11-هل تستعمل فناء البهو والسلالم لأغراض شخصية؟ نعم ☐ لا ☐

إذا الإجابة بنعم هل تستغلها في نشر الملابس ☐ نشر الزرابي ☐ أغراض أخرى ☐

أذكرها: .....

12-هل تستغل خزائن الكهرباء لأغراض خاصة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا الإجابة بنعم: أذكر نوع الاستغلال: .....

13-هل تستعمل قفص السلم لأغراض خاصة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا الإجابة بنعم: أذكر نوع الاستعمال: .....

14-هل تتشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة؟ نعم ☐ ☐

إذا كانت الإجابة بلا: أذكر السبب: .....

إذا كانت الإجابة بنعم: أذكر نوع الاستعمال: .....

15-هل تم الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم: أذكر كيف تم ذلك؟ بوضع سياج ☐ بناء حائط ☐ بناء مرأب ☐

بغرس أشجار ☐ حالات أخرى ☐ أذكرها: .....

16-هل لديك خزان الماء؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم: أين تضعه؟ على سطح العمارة ☐ في الشرفة ☐ في قفص السلم ☐

خارج العمارة ☐ أماكن أخرى ☐ أذكرها.....

17-أين تضع المقعر الهوائي؟ في سطح العمارة ☐ في الشرفة ☐ في واجهة العمارة ☐

أماكن أخرى ☐ أذكرها.....

18-ما هي أماكن لعب أطفالكم؟ ساحات اللعب ☐ موقف السيارات ☐ الأرصفة ☐

سلالم العمارة ☐ مدخل العمارة ☐ أماكن أخرى ☐ أذكرها.....

19- هل يتم استغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى؟ نعم ☐ لا ☐

في حالة الإجابة بنعم هل يستغل لركن السيارات ☐ لرمي النفايات ☐

أغراض أخرى ☐ أذكرها: .....

20-هل تملك وسيلة نقل (سيارة -شاحنة – دراجة نارية)؟ نعم ☐ ☐

في حالة الإجابة بنعم أين توقفها؟ موقف السيارات ☐مرأب ☐ الطريق ☐

الرصيف ☐ أمام العمارة ☐ أماكن أخرى ☐ أذكرها.....

21- من يقوم باستغلال المساحات الخضراء الموجودة بالحي؟

سكان الطابق الأرضي ☐صحاب السيارات ☐ أطفال الحي ☐ى ☐

أذكرها: .....

22- هل في حيكم يتم تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات؟ نعم☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم هل بسبب: نقص حاويات رمي النفايات ☐ إهمال السكان ☐

عدم وجود فضاءات مخصصة ☐ أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

23- هل شاركت في صيانة الأماكن المشتركة؟ نعم ☐ لا ☐

في حالة الإجابة بنعم هل شاركت في: تعديل أبواب مداخل العمارات ☐نظافة داخل العمارة ☐نظافة خارج العمارة ☐انة الشبكات (الصرف الصحي والماء والغاز) ☐

أخرى ☐ أذكرها: .....

24- -هل ساهمت في طلاء العمارة نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا: هل بسبب التكاليف المرتفعة للصيانة ☐ بسبب عدم وجود روح التشارك والتعاون بين سكان الحي☐ أسباب أخرى ☐ أذكر السبب.....

المحور الثالث: تداعيات فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على العلاقات الاجتماعية:

25-هل تتحدث وتتواصل مع جيرانك داخل العمارة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم: كلهم ☐ بعضهم ☐ لا أحد ☐

هل هذا التواصل: بشكل يومي ☐ أحيانا ☐ نادرا ☐

الملحق رقم: (02)

26-كيف تقيم علاقاتك بجيرانك؟ جيدة ☐ سطحية ☐ متوترة ☐ منعدمة ☐

إذا كانت الإجابة مقطوعة نهائيا أذكر السبب: .....

27-هل هناك تفاهم واحترام متبادل بينك وبين الجيران؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا هل بسبب: الضجيج ☐ مشكل الانارة داخل العمارة ☐

مشكل غلق مدخل باب العمارة ☐ مشاكل أخرى ☐ أذكرها: .....

28-هل تتبادل الزيارات مع جيرانك؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا أذكر السبب: .....

29-هل تتعاون وتتبادل المساعدة مع جيرانك؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا أذكر السبب: .....

30-هل تتعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا هل بسبب: عدم تعاون بعض الجيران ☐ وجود خلافات بين الجيران ☐ أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

31- هل تشارك في إعادة تركيب الأضواء داخل العمارة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا: أذكر السبب.....

32- هل يتم إغلاق باب مدخل العمارة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا: هل بسبب: تهاون السكان ☐ الخلافات بين السكان ☐

الإحساس بالأمن ☐ أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

33-هل لديك خلافات مع الجيران داخل العمارة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم ما هو مصدر الخلافات هل هي: بسبب الضجيج ☐ التسربات المائية ☐ انقطاع الكهرباء ☐ أسباب أخرى ☐ أذكرها.....

34- ماهي المسائل التي تثير التوتر بين الجيران على مستوى الحي؟

تنازع حول مكان إيقاف السيارات ☐ مكان رمي النفايات ☐ الضجيج ☐

أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

35- هل أثرت هذه المشاكل على علاقاتك بجيرانك؟

- داخل العمارة: نعم ☐ لا ☐
- داخل الحـي: نعم ☐ لا ☐
- إذا كانت الإجابة بنعم أذكر كيف أثرت؟ .....

36- هل الخلافات بين الجيران قد تتحول من تعدي لفظي إلى تعدي جسدي؟-نعم ☐ لا ☐

37-ما هو شكل التنازع السائد داخل العمارة؟

صراخ ☐ شتم ☐ ضرب ☐ شكاوى ☐ آخر ☐ أذكره: .....

38-كيف تتصرفون حيال التنازع الناشب بين الجيران؟ التدخل ☐ التجنب ☐ أخرى☐ أذكرها:

.....

39- هل هناك شكاوى من الجيران حيال وضع العمارة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم هل بسبب: الضوضاء ☐ غياب الإنارة داخل العمارة ☐

الاستحواذ على سطح العمارة ☐أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

40-هل هناك شكاوى من الجيران حيال وضع الحي؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم: هل بسبب: تدهور حالة شبكات الصرف الصحي ☐تدهور ساحات اللعب ☐

تدهور المساحات الخضراء ☐تدهور حالة الإنارة بالحي☐ حالات أخرى☐ أذكرها: .....

41-هل تتواصل وتتفاعل مع سكان الحي (خارج العمارة)؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم: كلهم ☐ بعضهم ☐ لا أحد ☐

إذا كانت الإجابة بلا أذكر السبب: .....

42-هل تتضامن وتتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة؟ نعم ☐ لا ☐

الملحق رقم: (02)

إذا كانت الإجابة بنعم: هل التطوع بشكل فردي ☐ جماعي ☐ تنظيم جمعية ☐ آخر ☐ أذكره:

.....

إذا كانت الإجابة بلا أذكر السبب: .....

43-هل سبق وأن تشاركت في تحسين المرافق المشتركة؟

على مستوى العمارة ☐ على مستوى الحي ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا هل السبب: عدم وجود حوافز للمشاركة ☐ تكاليف التحسين العالية ☐

عدم الاتفاق بين سكان الحي ☐ عدم الاهتمام الشخصي بالمرافق المشتركة ☐

أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

44- هل يوجد تجاوز من طرف الجيران في استغلال المرافق المشتركة؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم: ما نوعها: بناء غرف إضافية في الطوابق الأرضية ☐ تسييج القطع الأرضية المحاذية للعمارة ☐ الاستيلاء على سطح العمارة ☐ بناء غرف إضافية في أعلى العمارة ☐

أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

45- من يتحمل مسؤولية صيانة شبكات (الصرف الصحي والماء والغاز)؟

كل الجيران ☐ بعض الجيران ☐ لا أحد ☐

المحور الرابع: انعكاسات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على قيمة العقار:

46-هل تحس بالراحة في حيك السكني؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم فهل السبب: قيمة العقار ☐ موقع العقار ☐ توفر الخدمات ☐

علاقات الجيرة ☐ أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

47-هل تريد بيع وتغيير مسكنك؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم هل بسبب: النزاعات مع الجيران ☐ تدهور حالة العقار ☐

تدهور حالة الحي ☐ عدم نظافة الحي ☐ سمعة الحي ☐ أسباب أخرى ☐

أذكرها.....

48-هل سبق وتلقيت عروض ببيع مسكنك؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم فكم عدد العروض التي تلقيتها؟

.....

49-ما قيمة العرض المالي؟

مرتفع جدا ☐ مرتفع ☐ متوسط ☐ أقل من المتوسط ☐ متدني ☐

50- هل تعبر قيمة هذا العرض على القيمة الحقيقية لسعر العقار؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا فما سبب تدني هذه القيمة؟

حالة المسكن بحد ذاته ☐ حالة العمارة ☐ حالة الحي ☐

51- هل هناك إقبال على شراء السكنات بعمارتكم؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا هل بسبب: مشكل النظافة ☐ مشكل الأمن ☐ تدهور حالة العمارة ☐

مشاكل أخرى ☐ أذكرها: .....

52- هل هناك إقبال على شراء السكنات بحيكم؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بلا هل بسبب نقص المساحات الخضراء ☐ نقص مواقف السيارات ☐ نقص أماكن لعب الأطفال ☐ أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

53-هل تمت عمليات بيع وشراء مساكن بعمارتكم؟ نعم ☐ لا ☐

54- هل تمت عمليات بيع وشراء مساكن بحيكم؟ نعم ☐ لا ☐

55- هل يؤثر عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار داخل الحي؟ نعم ☐ لا ☐

56- ماهي قيمة وسعر المسكن بحيكم؟ مرتفعة ☐ متوسطة ☐ منخفضة ☐

إذا كانت الإجابة بمنخفضة هل بسبب: نقص الصيانة ☐ كثرة النزاعات بين السكان ☐

أسباب أخرى ☐ أذكرها: .....

57- هل هناك اختلاف في قيمة وسعر المساكن داخل حيكم؟ نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم أذكر الأسباب.....

58- ما الذي يساهم في رفع قيمة المساكن بحيكم؟

قربها من وسط المدينة ☐ وفرة المرافق والتجهيزات المشتركة ☐ وفرة المساحات الخضراء ☐

الهدوء ☐ النظافة ☐ الأمن ☐ منظر واجهات العمارة ☐ زيادة الطلب على الشراء ☐

نقص عدد المساكن المعروضة للبيع ☐ أخرى ☐ أذكرها:

.....

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (01): التعديلات التي تمت على واجهة المسكن

التعديل / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	57	23	16	96
	%	%27	%54.8	%34	%32
لا	التكرار	154	19	31	204
	%	%73	%45.2	66%	%68
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 204	كا2= 12.50 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (02): شكل التعديلات التي تمت على واجهة المسكن

شكل التعديل / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
الشرفات	التكرار	28	14	9	53
	%	%49.1	%60.87	%68.75	%55.21
النوافذ	التكرار	29	09	05	43
	%	%50.9	39.13%	%31.25	%44.79
تغيير مدخل باب المسكن	التكرار	/	/	/	/
	%	/	/	/	/
المجموع	التكرار	57	23	16	96
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 53	كا2= 1.80 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (03): استعمال فناء البهو والسلالم لأغراض شخصية

الأحياء السكنية / استعمال فناء البهو والسلالم		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	52	10	10	72
	%	%24.6	%23.81	%21.3	%24
لا	التكرار	159	32	37	228
	%	%75.4	%76.19	78.7%	%76
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 228	كا2= 0.24 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (04): شكل استغلال فناء البهو والسلالم لأغراض شخصية

الأحياء السكنية / شكل الاستغلال		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نشر الزرابي	التكرار	30	05	07	42
	%	%57.7	%50	%70	%58.33
نشر الألبسة	التكرار	22	05	03	30
	%	%42.3	%50	%30	%41.67
المجموع	التكرار	52	10	10	72
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 42	كا2= 0.85 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (05): استغلال خزائن الكهرباء لأغراض شخصية

استغلال خزائن الكهرباء لأغراض خاصة / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	32	12	05	49
	%	%15.2	%28.6	%10.6	%16.33
لا	التكرار	179	30	42	251
	%	%84.8	%71.4	89.4%	%83.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 251	كا2= 5.92 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (06): نوع استغلال خزائن الكهرباء لأغراض شخصية

نوع الاستغلال / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
تخزين أشياء قديمة	التكرار	/	/	05	05
	%	/	/	%100	%10.20
تخزين أدوات ومعدات كهربائية	التكرار	/	12	/	12
	%	/	%100	/	%24.49
وضع أدوات التنظيف	التكرار	20	/	/	20
	%	%62.5	/	/	%40.82
تخزين ألعاب الأطفال	التكرار	12	/	/	12
	%	%37.5	/	/	%24.49
المجموع	التكرار	32	12	05	49
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 24	كا2= 17 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (07): استعمال قفص السلم لأغراض خاصة

الأحياء السكنية / استعمال قفص السلم لأغراض خاصة		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	42	19	12	73
	%	%19.9	%45.2	%25.5	%24.33
لا	التكرار	169	23	35	227
	%	%80.1	%54.8	74.5%	%75.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 227	كا2= 12.25 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (08): نوع استعمال قفص السلم لأغراض خاصة

الأحياء السكنية / نوع الاستعمال		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
لركن الدراجة	التكرار	22	19	07	48
	%	%52.39	%100	%58.33	%65.75
وضع مواد البناء	التكرار	20	/	05	25
	%	%47.61	/	%41.67	%34.25
المجموع	التكرار	42	19	12	73
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 48	كا2= 13.52 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (09): التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة

الأحياء السكنية / التشارك في استعمال سطح العمارة		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	105	16	22	143
	%	%49.8	%38.1	46.8%	%47.67
لا	التكرار	106	26	25	157
	%	%50.2	%61.9	%53.2	%52.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 157	كا2= 1.92 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (10): نوع التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة

الأحياء السكنية / التشارك مع الجيران			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نوع الاستعمال	وضع خزان الماء	التكرار	82	08	22	112
		%	%78.10	%50	%100	%78.33
	وضع المقعر الهوائي	التكرار	/	08	/	08
		%	/	%50	/	%5.59
	نشر الزرابي والأفرشة	التكرار	23	/	/	23
		%	%21.90	/	/	%16.08
المجموع		التكرار	105	16	22	143
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 112	كا2= 628.03 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05					

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (11): أسباب عدم التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة

التشارك مع الجيران / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب عدم التشارك	غير آمن	التكرار	/	08	08	16
		%	/	%30.8	%32	%10.19
	صعوبة الوصول إليه	التكرار	60	18	17	95
		%	%56.60	%69.2	%68	%60.51
	لتفادي النزاعات	التكرار	46	/	/	46
		%	%43.40	/	/	%29.30
المجموع		التكرار	106	26	25	157
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 95	كا2= 769.89 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05					

الجدول رقم (12): الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	130	31	21	182
	%	%61.6	%73.8	%44.7	%60.67
لا	التكرار	81	11	26	118
	%	%38.4	%26.2	%55.3	%39.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 182	كا2= 8.15 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (13): أساليب الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي

الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أساليب الاستحواذ	غرس الأشجار	التكرار	50	/	11	61
		%	%38.46	/	%52.38	%33.52
	وضع السياج	التكرار	40	25	05	70
		%	%30.77	%80.65	%23.81	%38.46
	بناء مرأب	التكرار	40	06	05	51
		%	%30.77	%19.35	%23.81	%28.02
	بناء حائط	التكرار	/	/	/	/
		%	/	/	/	/
المجموع		التكرار	130	31	21	182
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 70		كا2= 50.16 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (14): ملكية خزان الماء

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	169	31	39	239
	%	%80.1	%73.8	%83	%60.67
لا	التكرار	42	11	8	61
	%	%19.9	%26.2	%17	%39.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 204	كا2= 1.23 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (15): مكان وضع خزان الماء

ملكية الخزان / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
مكان وضع الخزان	في الشرفة	التكرار	60	15	21	96
		%	%36.50	%48.39	%53.84	%40.17
	على سطح العمارة	التكرار	88	09	09	106
		%	%52.07	%29.03	%23.08	%44.35
	أمام العمارة	التكرار	21	07	09	37
		%	%12.43	%22.58	%23.08	%15.48
	في قفص السلم	التكرار	/	/	/	/
		%	/	/	/	/
المجموع		التكرار	169	31	39	239
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 106			كا2= 31.24 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (16): موضع المقعر الهوائي

الأحياء السكنية /			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
مكان وضع المقعر الهوائي	في واجهة العمارة	التكرار	23	06	21	50
		%	%10.9	%14.3	%44.7	%16.67
	في الشرفة	التكرار	89	15	20	124
		%	%42.2	%35.7	%42.6	%41.33
	فوق سطح العمارة	التكرار	99	21	06	126
		%	%46.9	%50	%12.8	%42
المجموع الكلي		التكرار	211	42	47	300
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 126			كا2= 38.27 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (17): أماكن لعب الأطفال

أماكن لعب الأطفال / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
مدخل العمارة	التكرار	51	01	14	66
	%	%24.2	%2.4	%29.8	%22
سلالم العمارة	التكرار	04	01	01	06
	%	%1.9	%2.4	%2.1	%02
ساحات اللعب	التكرار	90	22	18	130
	%	%42.6	%52.4	%38.4	%43.33
موقف السيارات	التكرار	58	03	12	73
	%	%27.5	%7.1	%25.5	%24.33
الأرصفة	التكرار	04	01	01	06
	%	%1.9	%2.4	%2.1	%02
في البيت	التكرار	04	14	01	19
	%	%1.9	%33.3	%2.1	%6.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 130	كا2= 72.48 دالة إحصائيا عند درجة حرية 5 ودرجة شك 0.05				

الجدول (18): استغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	144	26	33	203
	%	%68.2	%61.9	%70.2	%67.67
لا	التكرار	67	16	14	97
	%	%31.8	%38.1	%29.8	%32.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 203	كا2= 0.80 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (19): نوع استغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى

الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نوع الاستغلال	لركن السيارات	التكرار	70	17	28	115
		%	%48.6	%65.38	%84.85	%56.65
	لرمي النفايات	التكرار	50	09	05	64
		%	%34.7	%34.62	%15.15	%31.53
	لغرس الأشجار	التكرار	24	/	/	24
		%	%16.7	/	/	%11.82
المجموع الكلي		المجموع	التكرار	144	26	33
		%	%	%100	%100	%100
المنوال= 115		كا2= 9.80 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (20): تملك وسيلة نقل

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	169	30	37	236
	%	%80.1	%71.4	%78.7	%78.67
لا	التكرار	42	12	10	64
	%	%19.9	%28.6	%21.3	%21.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 236	كا2= 1.56 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (21): مكان ركن وسيلة النقل

مكان ركن وسيلة النقل / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أمام العمارة	التكرار	81	10	29	124
	%	%47.93	%33.33	%78.38	%52.55
موقف السيارات	التكرار	44	17	/	61
	%	%26.03	%56.67	/	%25.85
مرأب	التكرار	11	/	/	11
	%	%6.51	/	/	%4.66
الرصيف	التكرار	33	03	08	44
	%	%19.53	%10	%21.62	%18.64
الطريق	التكرار	/	/	/	/
	%	/	/	/	/
المجموع	التكرار	169	30	37	236
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 124	كا2= 33.89 دالة إحصائيا عند درجة حرية 4 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (21): استغلال المساحات الخضراء الموجودة بالحي

استغلال المساحات الخضراء / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سكان الطابق الأرضي	التكرار	102	16	19	137
	%	%48.3	%38.1	%40.5	%45.66
أصحاب السيارات	التكرار	47	21	12	80
	%	%22.3	%.50	%25.5	%26.67
أطفال الحي	التكرار	62	05	16	83
	%	%29.4	%11.9	%34	%27.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 137	كا2= 15.95 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (23): تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	45	20	07	72
	%	%21.3	%47.62	%14.9	%24
لا	التكرار	166	22	40	228
	%	%78.7	%52.38	%85.1	%76
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 228	كا2= 15.80 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (24): أسباب تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات

تحويل الفضاءات الخارجية المشتركة / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب التحويل	إهمال السكان	التكرار	10	05	02	17
		%	%22.2	%25	%28.57	%23.61
	نقص حاويات رمي النفايات	التكرار	30	15	05	50
		%	%66.7	%75	%71.43	%69.44
	عدم وجود فضاءات مخصصة	التكرار	05	/	/	05
		%	%11.1	/	/	%6.95
المجموع		التكرار	45	20	07	72
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 50	كا2= 3.26 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05					

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (25): المشاركة في صيانة الأماكن المشتركة

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	73	07	11	91
	%	%34.5	%16.67	23.4%	%30.33
لا	التكرار	138	35	36	209
	%	%65.5	%83.33	%76.6	%69.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 209		كا2= 6.59 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (26): كيفية المشاركة في صيانة الأماكن المشتركة

المشاركة في الصيانة / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
كيفية المشاركة في الصيانة	النظافة داخل العمارة	التكرار	16	/	05	21
		%	%21.92	/	%45.45	%23.08
	تعديل باب مداخل العمارة	التكرار	09	07	05	21
		%	%12.33	%100	%45.45	%23.08
	صيانة شبكات الصرف الصحي	التكرار	48	/	01	49
		%	%65.75	/	%9.10	%53.84
	النظافة خارج العمارة	التكرار	/	/	/	/
		%	/	/	/	/
المجموع		التكرار	73	07	11	91
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 42			كا2= 39.64 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (27): المساهمة في طلاء العمارة

الأحياء السكنية / المساهمة في طلاء العمارة		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	77	18	12	107
	%	%36.5	%42.86	%25.5	%35.67
لا	التكرار	134	24	35	193
	%	%63.5	%57.14	%74.5	%64.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 193	كا2= 3.11 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (28): أسباب عدم المساهمة في طلاء العمارة

الأحياء السكنية / المساهمة في طلاء العمارة			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب عدم المساهمة	عدم وجود روح التشارك والتعاون	التكرار	54	09	22	85
		%	%40.3	%37.5	%62.86	%44.04
	التكاليف المرتفعة للصيانة	التكرار	80	15	13	108
		%	%59.7	%62.5	%37.14	%55.96
المجموع		التكرار	134	24	35	193
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال= 108	كا2= 6.20 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05					

الملحق رقم: (03)

الجدول رقم (29): مؤشرات انعكاسات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على الاستغلال المجالي بالأحياء الجماعية

مؤشرات سوء الاستغلال المجالي / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
التعديلات على واجهة المسكن	التكرار	57	23	16	96
	%	%27	%54.8	%34	%32
استغلال البهو والسلالم لأغراض خاصة	التكرار	52	10	10	72
	%	%24.6	%23.81	%21.3	%24
استغلال خزائن الكهرباء لأغراض خاصة	التكرار	32	12	05	49
	%	%15.2	%28.6	%10.6	%16.33
استغلال قفص السلم لأغراض خاصة	التكرار	42	19	12	73
	%	%19.9	%45.2	%25.5	%24.33
عدم التشارك مع الجيران في استعمال سطح العمارة	التكرار	106	26	25	157
	%	%50.2	%61.9	%53.2	%52.33
الاستحواذ على المساحات المحاذية للطابق السفلي	التكرار	130	31	21	182
	%	%61.6	%73.8	%44.7	%60.67
استغلال الفضاءات المشتركة للعب الأطفال	التكرار	121	20	29	170
	%	%57.34	%47.62	%61.70	%56.57
استغلال ساحات اللعب لأغراض أخرى	التكرار	144	26	33	203
	%	%68.2	%61.9	%70.2	%67.67
استغلال الفضاءات المشتركة لركن وسيلة النقل	التكرار	114	13	37	180
	%	%37.45	%43.33	%100	%60
استغلال المساحات الخضراء لأغراض أخرى	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
تحويل الفضاءات المشتركة إلى أماكن لرمي النفايات	التكرار	45	20	07	72
	%	%21.3	%47.62	%14.9	%24
عدم المشاركة في صيانة الأماكن المشتركة	التكرار	138	35	36	209
	%	%65.5	%83.33	%76.6	%69.67

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على مخرجات برنامج SPSS

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (01): التواصل مع الجيران داخل العمارة

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	175	19	43	237
	%	%82.90	%45.20	%91.50	%79
لا	التكرار	36	23	04	63
	%	%17.10	%54.80	%8.50	%21
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 237		كا2= 35.25 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (02): كيفية التواصل مع الجيران داخل العمارة

الأحياء السكنية / التواصل مع الجيران داخل العمارة			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
كيفية التواصل مع الجيران داخل العمارة	كلهم	التكرار	112	03	07	122
		%	%64	%15.89	%16.28	%51.48
	بعضهم	التكرار	63	16	36	115
		%	%36	%84.21	%83.72	%48.52
المجموع		التكرار	175	19	43	237
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 122			كا2= 42.00دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (03): شكل التواصل مع الجيران داخل العمارة

الأحياء السكنية / التواصل مع الجيران داخل العمارة			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
شكل التواصل مع الجيران داخل العمارة	بشكل يومي	التكرار	119	0	08	127
		%	%68	%00	%18.60	%53.59
	أحيانا	التكرار	56	15	15	86
		%	%32	%78.95	%34.88	%36.29
	نادرا	التكرار	0	04	20	24
		%	%00	%21.05	%46.52	%10.12
المجموع		التكرار	175	19	43	237
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 127		كا2= 113.40 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (04): التواصل والتفاعل مع سكان الحي

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	97	17	26	140
	%	%46	%40.48	%55.30	%46.67
لا	التكرار	114	25	21	160
	%	%54	%59.52	%44.70	%53.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 160	كا2= 2.10 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (05): نوع التواصل والتفاعل مع سكان الحي

التواصل والتفاعل مع سكان الحي / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نوع التواصل والتفاعل مع سكان الحي	كلهم	التكرار	45	07	11	63
		%	%46.39	%41.18	%42.31	%45
	بعضهم	التكرار	52	10	15	77
		%	%53.61	%58.82	%57.69	%55
	لا أحد	التكرار	0	0	0	0
		%	%00	%00	%00	%00
المجموع		التكرار	97	17	26	140
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 77			كا2= 0.25 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (06): أسباب عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي

التواصل والتفاعل مع سكان الحي / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سبب عدم التواصل والتفاعل مع سكان الحي	ضغوط العمل	التكرار	0	0	10	10
		%	%00	%00	%47.62	%6.25
	انتشار المصلحة الفردية	التكرار	41	25	11	77
		%	%35.96	%100	%52.38	%48.13
	لتفادي المشاكل والنزاعات	التكرار	73	0	0	73
		%	%64.04	%00	%00	%45.62
المجموع		التكرار	114	25	21	160
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 77			كا2= 113.20 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (07): تقييم العلاقات مع الجيران

تقييم العلاقة بالجيران / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
جيدة	التكرار	132	03	26	161
	%	%62.56	%7.15	%55.32	%53.66
سطحية	التكرار	58	24	14	96
	%	%27.49	%57.14	%29.79	%32
متوترة	التكرار	12	04	04	20
	%	%5.69	%9.52	%8.51	%6.67
منعدمة	التكرار	9	11	03	23
	%	%4.26	%26.19	%6.38	%7.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 161		كا2= 52.92 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (08): تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	161	29	38	228
	%	%76.30	%69.05	%80.85	%76
لا	التكرار	50	13	09	72
	%	%23.70	%30.95	%19.15	%24
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 228		كا2= 1.73 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (09): أسباب عدم تبادل التفاهم والاحترام مع الجيران

تبادل التفاهم والاحترام / الأحياء السكنية				حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سبب عدم تبادل التفاهم والاحترام	لا	الضجيج	التكرار	25	08	05	38
			%	%50	%61.54	%55.55	%52.78
		مشكل الإنارة داخل العمارة	التكرار	09	0	0	09
			%	%18	%00	%00	%12.50
		غلق باب مدخل العمارة	التكرار	16	05	04	25
			%	%32	%38.46	%44.45	%34.72
المجموع			التكرار	50	13	09	72
			%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 38				كا2= 4.63 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (10): تبادل الزيارات مع الجيران

تبادل الزيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	74	13	34	121
	%	%35.07	%30.95	%72.34	%40.33
لا	التكرار	137	29	13	179
	%	%64.93	%69.05	%27.66	%59.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 179		كا2= 23.97 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (11): أسباب عدم تبادل الزيارات مع الجيران

تبادل الزيارات مع الجيران / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سبب عدم تبادل الزيارات مع الجيران	علاقة سطحية	التكرار	0	29	05	34
		%	%00	%100	%38.46	%18.99
	خلافات سابقة	التكرار	48	0	0	48
		%	%35.04	%00	%00	%26.82
	الخوف من الإزعاج	التكرار	89	0	08	97
		%	%64.96	%00	%61.54	%54.19
المجموع		التكرار	137	29	13	179
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 97			كا2= 162.29 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (12): التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران

التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	171	24	43	238
	%	%81.04	%57.14	%91.49	%79.33
لا	التكرار	40	18	04	62
	%	%18.96	%42.86	%8.51	%20.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 238		كا2= 17.22 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (13): أسباب عدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران

التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سبب عدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران	ضغوط الحياة	التكرار	25	0	0	25
		%	%62.50	%00	%00	%40.33
	الخلافات الشخصية	التكرار	15	0	0	15
		%	%37.50	%00	%00	%24.19
	التجارب السلبية	التكرار	0	11	0	11
		%	%00	%61.11	%00	%17.74
	غياب التواصل	التكرار	0	07	0	07
		%	%00	%38.89	%00	%11.29
	مشاكل بسبب الأطفال	التكرار	0	0	04	04
		%	%00	%00	%100	%6.45
المجموع		التكرار	40	18	04	62
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 25			كا2= 124 دالة إحصائيا عند درجة حرية 4 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (14): التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة

التعاون في تنظيف سلالم العمارة / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	156	16	33	205
	%	%73.93	%38.09	%70.21	%68.33
لا	التكرار	55	26	14	95
	%	%26.07	%61.91	%29.79	%31.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 205		كا2= 20.88 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (15): أسباب عدم التعاون مع الجيران في تنظيف سلالم العمارة

التعاون في تنظيف سلالم العمارة / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سبب عدم التعاون في تنظيف سلالم العمارة	عدم تعاون بعض الجيران	التكرار	35	14	09	58
		%	%63.63	%53.85	%64.29	%61.05
	وجود خلافات بين الجيران	التكرار	20	12	05	37
		%	%36.37	%46.15	%35.71	%38.95
المجموع		التكرار	55	26	14	95
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 58			كا2= 0.78 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (16): التشارك في إعادة تركيب الأضواء داخل العمارة

التشارك في إعادة تركيب الأضواء / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	139	07	33	179
	%	%65.88	%16.67	%70.21	%59.67
لا	التكرار	72	35	14	121
	%	%34.12	%83.33	%29.79	%40.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 179		كا2= 37.82 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (17): أسباب عدم التشارك في إعادة تركيب الأضواء داخل العمارة

أسباب عدم التشارك / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سبب عدم التشارك في تركيب الأضواء	الإهمال وعدم تحمل المسؤولية	التكرار	47	35	14	96
		%	%65.28	%100	%100	%79.34
	عدم وجود اتفاق	التكرار	25	0	0	25
		%	%34.72	%00	%00	%20.66
	اللامبالاة	التكرار	0	0	0	0
		%	%00	%00	%00	%00
المجموع		التكرار	72	35	14	121
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 96			كا2= 21.44 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (18): إغلاق باب مدخل العمارة

إغلاق باب مدخل العمارة / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	132	06	29	167
	%	%62.56	%14.29	%61.70	%55.67
لا	التكرار	79	36	18	133
	%	%37.44	%85.71	%38.30	%44.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 167		كا2= 33.89 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (19): أسباب عدم إغلاق باب مدخل العمارة

الأحياء السكنية / إغلاق باب مدخل العمارة			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سبب عدم إغلاق باب مدخل العمارة	الخلافات بين الجيران	التكرار	26	16	04	46
		%	%32.91	%44.44	%22.22	%34.59
	تهاون الجيران	التكرار	53	20	14	87
		%	%67.09	%55.56	%77.78	%65.41
	باب العمارة مكسور	التكرار	0	0	0	0
		%	%00	%00	%00	%00
المجموع		التكرار	79	36	18	133
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 87			كا2= 2.86 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (20): الخلافات مع الجيران (داخل العمارة)

الأحياء السكنية / الخلافات بين الجيران		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	91	31	17	139
	%	%43.13	%73.81	%36.17	%46.33
لا	التكرار	120	11	30	161
	%	%56.87	%26.19	%63.83	%53.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 161		كا2= 15.57 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (21): مصدر الخلافات مع الجيران (داخل العمارة)

أسباب الخلافات بين الجيران / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
الضجيج	التكرار	60	22	02	84
	%	%65.93	%70.97	%11.76	%60.43
التسربات المائية	التكرار	31	09	15	55
	%	%34.07	%29.03	%88.24	%39.57
المجموع	التكرار	91	31	17	139
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 84	كا2= 19.42 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (22): المسائل التي تثير التوتر بين الجيران على مستوى الحي

التوتر بين الحيران على مستوى الحي / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب التوتر بين الجيران على مستوى الحي	التنازع حول مكان ركن السيارات	التكرار	67	21	17	105
		%	%31.76	%50	%36.17	%35
	التنازع حول مكان رمي النفايات	التكرار	38	01	03	42
		%	%18	%2.38	%6.38	%14
	الضجيج	التكرار	106	18	14	138
		%	%50.24	%42.86	%29.79	%46
	نظافة الحي	التكرار	0	0	13	13
		%	%00	%00	%27.66	%4.33
	إغلاق باب مدخل العمارة	التكرار	0	02	0	02
		%	%00	%4.76	%00	%0.67
المجموع		التكرار	211	42	47	300
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 138	كا2= 97.63 دالة إحصائيا عند درجة حرية 4 ودرجة شك 0.05					

الجدول رقم (23): تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل العمارة)

الملحق رقم: (04)

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	91	34	16	141
	%	%43.13	%80.95	%34.04	%47
لا	التكرار	120	08	31	159
	%	%56.87	%19.05	%65.96	%53
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 159	كا2= 23.87 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (24): تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل الحي)

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	83	34	27	144
	%	%39.34	%80.95	%57.45	%48
لا	التكرار	128	08	20	156
	%	%60.66	%19.05	%42.55	%52
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 156	كا2= 26.29 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (25): كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (داخل العمارة)

تأثير الخلافات بين الجيران بالعمارة / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران	فقدان الثقة والاحترام	التكرار	14	13	09	36
		%	%15.38	%38.24	%56.25	%25.53
	كثرة النزاعات	التكرار	77	21	07	105
		%	%84.62	%61.76	%43.25	%74.47
المجموع		التكرار	91	34	16	141
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 105			كا2= 15.75 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (26): تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران (على مستوى الحي)

تأثير الخلافات مع الجيران / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
كيفية تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران بالحي	عدم التشارك والتعاون	التكرار	22	13	18	53
		%	%26.51	%38.24	%66.67	%36.80
	فقدان الثقة والاحترام	التكرار	35	09	05	49
		%	%42.17	%26.47	%18.52	%34.03
	خلق بيئة سلبية	التكرار	26	12	04	42
		%	%31.32	%35.29	%14.81	%29.17
المجموع		التكرار	83	34	27	144
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 53			كا2= 15.52 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (27): تحول الخلافات بين الجيران إلى تعدي جسدي

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	119	34	27	180
	%	%56.40	%80.95	%57.45	%60
لا	التكرار	92	08	20	120
	%	%43.60	%19.05	%42.55	%40
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 180	كا2= 8.95 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (28): شكل التنازع السائد بين الجيران

الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
شكل التنازع السائد بين الجيران	صراخ	التكرار	124	06	27	157
		%	%58.77	%14.29	%57.45	%52.33
	شتم	التكرار	42	01	06	49
		%	%19.91	%2.38	%12.77	%16.33
	ضرب	التكرار	11	03	03	17
		%	%5.21	%7.14	%6.38	%5.68
	شكاوى	التكرار	34	25	11	70
		%	%16.11	%59.52	%23.40	%23.33
	رفض الحوار	التكرار	0	07	0	07
		%	%00	16.67	%00	%2.33
المجموع		التكرار	211	42	47	300
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 157	كا2= 92.11 دالة إحصائيا عند درجة حرية 4 ودرجة شك 0.05					

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (29): كيفية التصرف حيال التنازع الناشب بين الجيران

تأثير الخلافات بين الجيران / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
كيفية التصرف حيال التنازع بين الجيران	التدخل	التكرار	34	0	31	65
		%	%16.11	%00	%65.96	%21.67
	التجنب	التكرار	124	26	16	166
		%	%58.77	%61.90	%34.04	%55.33
	اللامبالاة	التكرار	11	16	0	27
		%	%5.21	%38.10	%00	%09
	تهدئة النفوس	التكرار	42	0	0	42
		%	%19.91	%00	%00	%14
المجموع		التكرار	211	42	47	300
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 166		كا2= 124.09 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (30): شكاوى الجيران حيال وضع العمارة

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	129	23	18	170
	%	%61.14	%54.76	%38.30	%56.67
لا	التكرار	82	19	29	130
	%	%38.86	%45.24	%61.70	%43.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 170	كا2= 8.23 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (31): أسباب شكاوى الجيران حيال وضع العمارة

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
الضوضاء	التكرار	64	19	15	98
	%	%49.61	%82.61	%83.33	%57.65
الأوساخ بالعمارة	التكرار	30	0	0	30
	%	%23.26	%00	%00	%17.65
غياب الإنارة داخل العمارة	التكرار	35	04	03	42
	%	%27.13	%17.39	%16.67	%24.70
المجموع	التكرار	129	23	18	170
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 98	كا2= 16.80 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (32): شكاوى الجيران حيال وضع الحي

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	93	18	18	129
	%	%44.08	%42.90	%38.30	%43
لا	التكرار	118	24	29	171
	%	%55.92	%57.10	%61.70	%57
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 171	كا2= 0.52 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (33): أسباب شكاوى الجيران حيال وضع الحي

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
تدهور المساحات الخضراء	التكرار	0	0	12	12
	%	%00	%00	%66.67	%9.30
تدهور حالة الإنارة بالحي	التكرار	35	12	0	47
	%	%37.63	%66.67	%00	%36.43
تدهور ساحات اللعب	التكرار	28	0	06	34
	%	%30.11	%00	%33.33	%26.36
تدهور حالة شبكات الصرف الصحي	التكرار	30	06	0	36
	%	%32.36	%33.33	%00	%27.91
المجموع	التكرار	93	18	18	129
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 47		كا2= 96.52 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (34): التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	100	18	25	143
	%	%47.39	%42.90	%53.19	%47.67
لا	التكرار	111	24	22	157
	%	%52.61	%57.10	%46.81	%52.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 157		كا2= 1.68 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (35): نوع التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة

الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نوع التضامن والتطوع مع سكان الحي	التطوع بشكل فردي	التكرار	40	13	0	53
		%	%40	%72.22	%00	%37.06
	التطوع بشكل جماعي	التكرار	35	05	04	44
		%	%35	%27.78	%16	%30.77
	تنظيم جمعية	التكرار	25	0	21	46
		%	%25	%00	%84	%32.17
المجموع		التكرار	100	18	25	143
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 53			كا2= 48.35 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (36): أسباب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي في تسيير وصيانة المرافق المشتركة

الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي	لا توجد الروح الجماعية	التكرار	21	09	0	30
		%	%18.92	%37.50	%00	%19.11
	الخلافات بين الجيران	التكرار	30	15	07	52
		%	%27.03	%62.50	%31.82	%33.12
	عدم الانضباط	التكرار	25	0	15	40
		%	%22.52	%00	%68.18	%25.48
	اختلاف الآراء	التكرار	35	0	0	35
		%	%31.53	%00	%00	%22.29
المجموع		التكرار	111	24	22	157
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 52			كا2= 5.93 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (37): المشاركة في تحسين المرافق المشتركة

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	106	13	27	146
	%	%50.24	%30.95	%57.45	%48.67
لا	التكرار	105	29	20	154
	%	%49.76	%69.05	%42.55	%51.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 154	كا2= 6.93 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (38): أسباب عدم المشاركة في تحسين المرافق المشتركة

الأحياء السكنية / المشاركة في تحسين المرافق المشتركة			حي 302(سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب عدم المشاركة في تحسين المرافق المشتركة	تكاليف التحسين العالية	التكرار	25	12	05	42
		%	%23.81	%41.38	%25	%27.27
	عدم الاتفاق بين سكان الحي	التكرار	20	05	05	30
		%	%19.05	%17.24	%25	%19.48
	عدم وجود حوافز للمشاركة	التكرار	30	0	10	40
		%	%28.57	%00	%50	%25.98
	ليست ضمن الاهتمامات الشخصية	التكرار	30	12	0	42
		%	%28.57	%41.38	%00	%27.27
المجموع		التكرار	105	29	20	154
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 42		كا2= 60.17 دالة إحصائيا عند درجة حرية 3 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (39): تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة

الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	136	29	26	191
	%	%64.45	%69.05	%55.32	%63.67
لا	التكرار	75	13	21	109
	%	%35.55	%30.95	%44.68	%36.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 191	كا2= 18.87 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (40): أنواع تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة

أنواع التجاوزات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
تسييج القطع الأرضية المحاذية للعمارة	التكرار	113	21	21	155
	%	%83.09	%72.41	%80.77	%81.15
ركن السيارات أمام العمارة	التكرار	19	06	04	29
	%	%13.97	%20.69	%15.38	%15.18
نشر الزرابي في السلالم	التكرار	04	02	01	07
	%	%2.94	%6.90	%3.85	%3.66
المجموع	التكرار	136	29	26	191
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 155	كا2= 2.07 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (41): تحمل مسؤولية صيانة شبكات (الصرف الصحي والماء والغاز)

الأحياء السكنية / تحمل مسؤولية صيانة الشبكات		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
لا أحد	التكرار	119	37	36	192
	%	%56.40	%88.09	%76.59	%64
بعض الجيران	التكرار	89	05	07	101
	%	%42.18	%11.91	%14.89	%33.67
كل الجيران	التكرار	03	0	04	07
	%	%1.42	%00	%8.52	%2.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 192		كا2= 31.66 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (04)

الجدول رقم (42): مؤشرات تأثير فشل استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على طبيعة العلاقات الاجتماعية بالأحياء الجماعية

الأحياء السكنية / مؤشرات توتر العلاقات الاجتماعية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
عدم التواصل مع الجيران (بالعمارة وعلى مستوى الحي)	التكرار	75	24	13	112
	%	%35.54	%57.14	%26.59	%37.33
عدم تبادل التفاهم والاحترام	التكرار	50	13	09	72
	%	%23.70	%30.95	%19.15	%24
عدم تبادل الزيارات مع الجيران	التكرار	137	29	13	179
	%	%64.93	%69.05	%27.66	%59.67
عدم التعاون وتبادل المساعدة مع الجيران	التكرار	40	18	04	62
	%	%18.96	%42.86	%8.51	%20.67
الخلافات بين الجيران	التكرار	91	31	17	139
	%	%43.10	%73.80	%36.20	%46.33
تأثير الخلافات على العلاقات بين الجيران	التكرار	83	34	27	144
	%	%39.34	%81	%57.40	%48
تحول الخلافات إلى تعدي جسدي	التكرار	119	34	27	180
	%	%56.40	%81	%57.40	%60
شكاوى الجيران حيال وضع الأملاك المشتركة	التكرار	111	21	18	150
	%	%52.91	%50	%38.30	%50
عدم التضامن والتطوع مع سكان الحي	التكرار	111	24	22	157
	%	%52.61	57.10%	%46.81	%52.33
عدم المشاركة في تحسين المرافق المشتركة	التكرار	105	29	20	154
	%	%49.76	%69.05	%42.55	%51.33
تجاوزات الجيران في استغلال المرافق المشتركة	التكرار	136	29	26	191
	%	%64.45	%69.05	%55.32	%63.67
عدم تحمل مسؤولية صيانة الشبكات	التكرار	119	37	36	192
	%	%56.40	%88.09	%76.59	%64

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على مخرجات برنامج SPSS

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (01): الإحساس بالراحة في الحي السكني

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	164	34	41	239
	%	%77.73	%80.95	%87.23	%79.67
لا	التكرار	47	08	06	61
	%	%22.27	%19.05	12.77%	%20.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 239	كا2= 2.19 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (02): أسباب عدم الإحساس بالراحة في الحي السكني

الخيارات / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب عدم الإحساس بالراحة في الحي السكني	قيمة العقار	التكرار	11	02	01	14
		%	%9.91	%10.53	%7.69	%9.79
	موقع العقار	التكرار	36	03	05	44
		%	%32.43	%15.79	%38.46	%30.77
	عدم توفر الخدمات	التكرار	27	06	04	37
		%	%24.33	%31.58	%30.77	%25.87
	علاقات الجيرة	التكرار	37	08	03	48
		%	%33.33	%42.10	%23.08	%33.57
المجموع		التكرار	111	19	13	143
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 48	كا2= 3.11 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05					

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (03): الرغبة في بيع وتغيير المسكن

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	47	08	06	61
	%	%22.27	%19.05	%12.77	%20.33
لا	التكرار	164	34	41	239
	%	%77.73	%80.95	87.23%	%79.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 239	كا2= 2.19 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (04): أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن

الخيارات / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب الرغبة في بيع وتغيير المسكن	النزاعات مع الجيران	التكرار	29	08	01	38
		%	%21.17	%33.33	%14.29	%22.62
	تدهور حالة المسكن	التكرار	51	07	03	61
		%	%37.23	%29.17	%42.85	%36.31
	تدهور حالة الحي	التكرار	43	06	02	51
		%	%31.38	%25	%28.57	%30.36
	عدم نظافة الحي	التكرار	14	03	01	18
		%	%10.22	%12.50	%14.29	%10.71
	سمعة الحي	التكرار	00	00	00	00
		%	%00	%00	00%	%00
المجموع		التكرار	137	24	07	168
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 61	كا2= 2.48 دالة إحصائيا عند درجة حرية 4 ودرجة شك 0.05					

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (05): تلقي عروض لبيع المسكن

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	44	06	05	55
	%	%20.85	%14.29	%10.64	%18.33
لا	التكرار	167	36	42	245
	%	%79.15	%85.71	89.36%	%81.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 245	كا2= 3.21 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (06): عدد العروض المتلقات لبيع المسكن

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
عرض واحد	التكرار	29	02	01	32
	%	%65.91	%33.33	%20.00	%58.18
عرضان	التكرار	15	04	03	22
	%	%34.09	%66.67	%60	%40
ثلاثة عروض	التكرار	00	00	01	01
	%	%00	%00	20%	%1.82
المجموع	التكرار	44	06	05	55
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 32	كا2= 14.29 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (07): تقييم العروض المالية

الخيارات / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
قيمة العروض المالية	مرتفع جدا	التكرار	00	00	00	00
		%	%00	%00	%00	%00
	مرتفع	التكرار	00	00	3	03
		%	%00	%00	%60	%5.45
	متوسط	التكرار	30	04	2	36
		%	%68.18	%66.67	%40	%65.45
	أقل من متوسط	التكرار	14	02	00	16
		%	%31.82	%33.33	00%	%29.10
	متدني	التكرار	00	00	00	00
		%	%00	%00	00%	%00
المجموع		التكرار	44	06	05	55
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 36			كا^2= 32.15 دالة إحصائيا عند درجة حرية 4 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (08): تعبير العروض على القيمة الحقيقية لسعر العقار

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	14	02	03	19
	%	%31.82	%33.33	%60	%34.55
لا	التكرار	30	04	02	36
	%	%68.18	%66.67	%40	%65.45
المجموع	التكرار	44	06	05	55
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 36		كا2= 1.58 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (09): أسباب تدني قيمة العقار

الخيارات / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب تدني قيمة العقار	تدهور حالة المسكن	التكرار	30	04	04	38
		%	%47.62	%33.34	%.40	%44.71
	تدهور حالة العمارة	التكرار	19	04	03	26
		%	%30.16	%33.33	%30	%30.59
	تدهور حالة الحي	التكرار	14	04	03	21
		%	%22.22	%33.33	%30	%24.70
المجموع		التكرار	63	12	10	85
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 38			كا2= 1.18 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (10): الإقبال على شراء السكنات بالعمارة

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	98	09	23	130
	%	%46.45	%21.43	%48.94	%43.33
لا	التكرار	113	33	24	170
	%	%53.55	%78.57	%51.06	%56.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 170		كا2= 9.63 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (11): أسباب عدم الإقبال على الشراء بالعمارة

الخيارات / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالعمارة	مشكل النظافة	التكرار	24	14	09	47
		%	%20.17	%26.41	%37.50	%23.98
	مشكل الأمن	التكرار	26	17	00	43
		%	%21.85	%32.08	%00	%21.94
	تدهور حالة العمارة	التكرار	69	22	15	106
		%	%57.98	%41.51	%62.50	%54.08
المجموع		التكرار	119	53	24	196
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 106			كا2= 10.43 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (12): الإقبال على شراء السكنات بالحي

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	117	19	31	167
	%	%55.45	%45.24	%65.96	%55.67
لا	التكرار	94	23	16	133
	%	%44.55	%54.76	34.04%	%44.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 167		كا2= 3.87 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (13): أسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالحي

الخيارات / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
أسباب عدم الإقبال على شراء السكنات بالحي	نقص المساحات الخضراء	التكرار	31	13	07	51
		%	%29.80	%56.52	%23.33	%32.48
	نقص مواقف السيارات	التكرار	46	05	13	64
		%	%44.23	%21.74	%43.33	%40.77
	نقص أماكن لعب الأطفال	التكرار	27	05	10	42
		%	%25.97	%21.74	%33.33	%26.75
المجموع		التكرار	104	23	30	157
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 64			كا2= 8.21 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (14): إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالعمارة

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	76	13	13	103
	%	%36.02	%30.95	%27.66	%34
لا	التكرار	135	29	34	198
	%	%63.98	%69.05	%72.34	%66
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 198		كا2= 1.40 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (15): إتمام عمليات بيع وشراء سكنات بالحي

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	187	29	35	251
	%	%88.63	%69.05	%74.47	%83.67
لا	التكرار	24	13	12	49
	%	%11.37	%30.95	%25.53	%16.33
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 251	كا2= 13.27 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (16): تأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار داخل الحي

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	175	37	41	253
	%	%82.94	%88.10	%87.23	%84.33
لا	التكرار	36	05	06	47
	%	%17.06	%11.90	12.77%	%15.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 253	كا2= 1.06 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (17): تقييم قيمة وسعر العقار بالحي

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
مرتفعة	التكرار	26	04	16	46
	%	%12.32	%9.53	%34.04	%15.33
متوسطة	التكرار	129	23	28	180
	%	%61.14	%54.76	%59.57	%60
منخفضة	التكرار	56	15	03	74
	%	%26.54	%35.71	%6.39	%24.67
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 180		كا2= 21.89 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الجدول رقم (18): أسباب انخفاض قيمة وسعر العقار بالحي

الخيارات / الأحياء السكنية			حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
سبب انخفاض سعر العقار بالحي	نقص الصيانة	التكرار	44	14	03	61
		%	%44.45	%56	%42.86	%46.57
	كثرة النزاعات بين السكان	التكرار	38	09	02	49
		%	%38.38	%36	%28.57	%37.40
	نقص المرافق الخدماتية	التكرار	17	02	02	21
		%	%17.17	%08	%28.57	%16.03
المجموع		التكرار	99	25	07	131
		%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 61			كا2= 2.55 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (19): اختلاف قيمة وسعر المساكن داخل الحي

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
نعم	التكرار	186	36	39	261
	%	%88.15	%85.71	%82.98	%87
لا	التكرار	25	06	08	39
	%	%11.85	%14.29	17.02%	%13
المجموع	التكرار	211	42	47	300
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 261	كا2= 0.98 دالة إحصائيا عند درجة حرية 1 ودرجة شك 0.05				

الجدول رقم (20): أسباب اختلاف سعر المساكن داخل الحي

الخيارات1 / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
وضعية المسكن	التكرار	109	22	23	154
	%	%37.46	%21.79	%25.56	%31.95
وضعية العمارة	التكرار	57	29	28	114
	%	%19.59	%28.71	%31.11	%23.65
حجم المسكن	التكرار	108	21	32	161
	%	%37.11	%20.79	%35.56	%33.40
علاقات الجيرة	التكرار	17	29	07	53
	%	%5.84	%28.71	%7.77	%11
المجموع	التكرار	291	101	90	482
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 161	كا2= 55.27 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05				

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (21): العوامل المساهمة في انخفاض قيمة المساكن بالحي

الخيارات / الأحياء السكنية		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع الكلي
عدم قربها من وسط المدينة	التكرار	173	38	36	247
	%	%16.40	%17.51	%16.07	%16.50
نقص المرافق والتجهيزات المشتركة	التكرار	131	37	45	213
	%	%12.42	%17.05	%20.08	%14.24
نقص المساحات الخضراء	التكرار	44	03	07	54
	%	%4.17	%1.38	%3.12	%3.61
عدم توفر الهدوء والأمن	التكرار	190	30	22	242
	%	%18.01	%13.82	%9.82	%16.18
نقص النظافة	التكرار	120	23	20	163
	%	%11.37	%10.59	%8.92	%10.90
تلوث منظر واجهات العمارة	التكرار	31	13	10	54
	%	%2.94	%5.99	%4.46	%3.61
نقص الطلب على الشراء	التكرار	181	33	43	257
	%	%18.15	%15.20	%19.19	%17.18
كثرة عدد المساكن المعروضة للبيع	التكرار	185	40	41	266
	%	%17.55	%18.43	%18.30	%17.78
المجموع	التكرار	1055	217	224	1496
	%	%100	%100	%100	%100
المنوال: 266		كا2= 28.11 دالة إحصائيا عند درجة حرية 2 ودرجة شك 0.05			

الملحق رقم: (05)

الجدول رقم (22): مؤشرات تداعيات تعثر استراتيجيات تسيير الساكنة للأملاك المشتركة على قيمة العقار بالأحياء الجماعية

الأحياء السكنية / مؤشرات انخفاض قيمة العقار		حي 302 (سكن تساهمي)	حي 44 (سكن تساهمي)	حي 50 (سكن ترقوي)	المجموع
الرغبة في بيع وتغيير المسكن	التكرار	47	18	06	71
	%	%22.27	%42.86	%12.77	%23.67
عدم تلقي عروض للبيع	التكرار	167	36	42	167
	%	%79.15	%85.71	89.36%	%79.15
انخفاض قيمة العرض المالي	التكرار	103	02	00	16
	%	%31.82	%33.33	00%	%29.10
عدم تعبير العروض على القيمة الحقيقية للعقار	التكرار	30	04	02	218
	%	%68.18	%66.67	%40	%72.67
عدم الإقبال على شراء السكنات (بالعمارة وبالحي)	التكرار	103	28	20	144
	%	%49.05	%66.67	%42.55	%48
عدم إتمام عمليات بيع وشراء سكنات (بالعمارة وبالحي)	التكرار	80	21	23	124
	%	%37.68	%50	%48.93	%41.17
تأثير عدم الحفاظ على المرافق المشتركة على سعر العقار	التكرار	175	37	41	253
	%	%82.94	%88.10	%87.23	%84.33
انخفاض قيمة وسعر العقار بالحي	التكرار	56	15	03	74
	%	%26.54	%35.71	%6.39	%24.67
اختلاف قيمة وسعر العقار داخل الحي	التكرار	186	36	39	261
	%	%88.15	%85.71	%82.98	%87

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على مخرجات برنامج SPSS0