

السكن الجماعي ونزاعات الملكية المشتركة: الحالة الجزائرية نموذجاً

Collective housing and joint ownership disputes: the Algerian case as an example

شوقي قاسمي¹، صباح سليمان²

1 جامعة محمد خيضر. بسكرة، chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

2 جامعة محمد خيضر. بسكرة، sabah.slimani@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2023/11/25 تاريخ القبول: 2023/12/31 تاريخ النشر: 2023/12/31

Abstract :

The pages of this article constitute the first station in a series of research writings that we have begun to work on, through which we aim to dive into the details of our university formative research project (PRFU), entitled: "The Problem of Managing Common Properties in Collective Residential Neighborhoods in the Algerian City," where, through the papers of this work, we are trying to shed light on an aspect of the conflicts that are constantly erupting between residents of collective neighborhoods of various types, which are sparked by the conflicting interests of the residents, and their inability to reach an effective consensus on how to exploit common property and manage it properly, which has made this issue transformed into one of the most important problems that the housing sector is experiencing today, and which is now disturbing the bodies responsible for its affairs in our country.

Keywords: Group housing, Shared property, Social conflict, Coexistence.

الملخص:

تشكل صفحات هذا المقال المحطة الأولى في سلسلة الكتابات البحثية التي شرعنا في العمل عليها، والتي نستهدف من خلالها الحوض في تفاصيل مشروع بحثنا التكويني الجامعي (PRFU)، الموسوم ب: "الإشكالية تسيير الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية بالمدينة الجزائرية"، حيث نحاول من خلال أوراق هذا العمل، تسليط الضوء على جانب من النزاعات التي باتت تنشب باستمرار بين قاطني الأحياء الجماعية على اختلاف صيغها، والتي ماثرها تعارض مصالح الساكنة، وعجزهم عن التوصل إلى بلورة توافق نافع إزاء كيفية استغلال الملكيات المشتركة وحسن تسييرها، ما جعل هذه المسألة تتحول اليوم إلى أحد الإشكالات الجد هامة التي يعيش على وقعها قطاع السكن، والتي باتت تؤرق الهيئات القائمة على شؤونه في بلادنا.

الكلمات المفتاحية: السكن الجماعي، الأملاك المشتركة، النزاع الاجتماعي، العيش المشترك.

■ مقدمة:

يشكل السكن أحد المتطلبات الحياتية التي ليس للإنسان غنى عنها، وذلك نظرا لأهميته الفيزيولوجية والنفسية والأمنية.. إلخ في معاشه اليومي، الأمر الذي يجعل الاستجابة لها واشباعها مسألة غاية في الأهمية، حيث تسارع الكثير من الدول في الاضطلاع بهذه الحاجة وتوفيرها لسكانتها بالعدد الكافي والشكل المناسب كما هو عليه الحال بالنسبة للجزائر موضوع اهتمامنا في هذا العمل والتي حرصت منذ تاريخ استرجاعها لسيادتها الترابية على توفير فضاء سكني لائق لكل أسرة. حيث تعددت الجهود والمبادرات، وتنوعت الأنماط التي تم توفيرها في هذا الإطار ما بين نمط السكن الفردي والنصف الجماعي والسكن الجماعي.

الجهود سالفة الذكر، كللت بتنامي سريع في حجم الحظيرة الوطنية للسكن. والتي شهدت قفزة نوعية منذ مطلع الألفية الجديدة، وذلك بفعل عاملين أساسيين، الأول ويتمثل في تحسن المداخيل المالية للبلاد، بعد ارتفاع أسعار النفط في الأسواق الدولية والذي بلغ مستويات قياسية حينها، والثاني الاستقرار السياسي والأمني الذي جرى إرسائه، الأمر الذي سمح بإطلاق عدد من البرامج الضخمة على غرار البرنامج الخماسي (2005-2009) بحصة قدرها 1.235.687 وحدة سكنية، ومن بعده البرنامج الخماسي (2010-2014) والذي تم التخطيط خلاله لبناء مليوني وحدة سكنية، ومن بعدهما البرنامج الخماسي (2015-2019) والذي استهدف بناء 1.6 مليون وحدة سكنية من جميع الصيغ، وهي البرامج التي نال خلالها نمط السكن الجماعي الحصة الأكبر من خلال صيغه السكنية متعددة (تساهمي، العمومي الايجاري، الترقوي، البيع بالإيجار) (Taleb Kamir & Aknine Suidi Roza, 2012, p. 123).

هذا التوسع، كانت له تداعياته اللاحقة مجاليا واجتماعيا على مستوى كافة التجمعات السكنية الجماعية التي كان يجري تشييدها عبر مختلف ربوع التراب الوطني، ذلك أن شكل وطرق استغلال هذه الفضاءات السكنية، والتي تختلف في تفاصيلها كلية على ما هو معمول به في نمط السكن الفردي، أخذت تطرح الكثير من الاشكالات بين ساكنتها ومستعملي مرافقها المختلفة، والتي كثيرا ما كانت تتحول إلى مبعث قلق وانزعاج، وتتسبب في توتر العلاقات الجوارية ليس بين قاطني العمارة الواحدة فقط، بل كثيرا ما تمتد لتلقي بظلالها حتى على العلاقة بين ساكنة التجمع السكني ككل.

هذه الوقائع والإشكالات لفتت انتباهنا، ودفعتنا إلى طرق أبواب هذا الموضوع والتنقيب في حيثياته وتفصيله، وذلك من خلال استهداف الإجابة على التساؤل الآتي: ما هي مظاهر التنازع الاجتماعي الناشئة عن الملكية المشتركة في أحياء السكن الجماعي بالجزائر؟

أولا. مفهوم الملكية المشتركة:

تشكل الملكية المشتركة أحد المكونات الفراغية الضرورية التي يتم مراعاتها أثناء وضع التصاميم المعمارية للفضاءات السكنية الجماعية بشقيها الداخلي والخارجي، حيث تعرف وفق هذا المنظور بكونها مساحات مشتركة معماريا ومجاليا، وتتأثر بالعلاقة بين الإطار المبنى وغير المبنى، الذي قد يكون مهيأ أو غير مهيأ (براقدي سليم، 2008، ص. 428).

كما تعد أيضا أحد المفردات القانونية، حيث يعرفها التشريع الجزائري بحسب المادة 743 من القانون المدني، بأنها: " .. الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة " (عمار دروازي، 2009، ص. 05).

أما من الناحية السوسيوولوجية، فهو في تقديرنا عبارة عن عقد اجتماعي يجري إبرامه بين شركاء المجال الواحد، فحواء قابلية التعايش المشترك ضمن حدود فضاء مجالي محدد سلفا. يكرس هذا العقد تقاسم المنافع والأعباء المترتبة على الاستغلال الجماعي لهذا الفضاء التفاعلي بمكوناته المشتركة الداخلية منها والخارجية بين عدد من الشركاء الاجتماعيين في التجمع السكني الواحد.

ثانيا. السكن الجماعي خيار استراتيجي في السياسة القطاعية:

يشكل السكن الجماعي اليوم في الجزائر مكون هام من مكونات الحضيرة الوطنية للسكن، وهو الذي اقترن ظهوره أولى الأمر بالحقبة الاستعمارية كمنط سكني جرى تخصيصه للمعمرين الأوربيين على وجه التحديد.

وبعد الاستقلال، تحول هذا النمط تدريجيا إلى معامل ثابت في السياسة الوطنية للسكن دون أن يشكل الخيار الغالب في مكونات الحضيرة للسكن، حيث شيدت آلاف الوحدات السكنية من هذا النمط في إطار برامج وصيغ سكنية متعددة من شاكلة: مناطق السكن الحضري الجديد

(ZHUN)، السكن منخفض الارتفاع (HLM)، السكن معتدل التكلفة (HBM)، والتي ظلت تشكل الصيغ السكنية الراضية إلى غاية نهاية حقبة الثمانينات من القرن الماضي. ولكن بدأ من سنة 1994، وبعد اعتماد الاستراتيجية الوطنية للسكن، أنبنى التوجه المعاصر للقطاع على انسحاب الدولة من لعب دور الفاعل المطلق، والاكتفاء بدور المنظم والمراقب لسوق العقار السكني، إلى جانب تنوع العروض السكنية بما يتناسب مع الوضع الاقتصادي لمختلف الفئات الاجتماعية (محدودي الدخل، الفئة المتوسطة، فئة الأثرياء ومرتفعي الدخل). وهو التوجه الذي استند في شقه الأعظم على انجاز وحدات سكنية ذات طابع جماعي في إطار صيغ سكنية متعددة (تساهمي / ترقوي مدعم، البيع بالإيجار، العمومي الإيجاري)، وذلك كخيار استراتيجي أملتة جملة الاعتبارات الآتية:

- ✓ أسلوب معماري يتميز بالسرعة الكبيرة في الانجاز.
- ✓ التحكم في التوسع العمراني، والاقتصاد قدر الامكان في الأوعية العقارية المخصصة للاستخدام السكني خاصة في المدن الشالية. حيث يتسع الحيز العقاري الواحد لعدد كبير من الطوابق والشقق السكنية (محمد الأمين حمدادو & ليلي بعناش، 2018، ص. 1026).
- ✓ التحكم في تكاليف البناء العالية، ذلك أن تموضع عدد كبير من المساكن على مساحة صغيرة وارتباطها عموديا، يقلص من شبكات الامداد بالماء الشروب والصرف الصحي، ويوفر في حجم الأموال إلى أقل حدود ممكنة، وذلك كون الامدادات بينها مشتركة، بخلاف ما يقتضيه التوسع الأفقي من مد شبكات عملاقة من أنابيب المياه والمجاري، والتي تتوزع على مساحات شاسعة، وتكلف مبالغ ضخمة، وتصعب عمليات صيانتها (عماد معنصر، 2012، ص. 37).

ثالثا. تنامي حجم حظيرة المساكن الجماعية في الجزائر:

سمحت الاستثمارات العمومية الضخمة التي قامت بها الجزائر في مجال توفير السكن، بتسجيل ارتفاع معتبر في الحجم الكلي لهذه الحظيرة، والتي قفزت إلى 05 ملايين وحدة سكنية في سنة 1998، أي بزيادة قدرها 03 ملايين وحدة سكنية في ظرف لا يتعدى 32 سنة. التدقيق أكثر في تفاصيل هذه المعطيات، يكشف عن تنامي كبير لحصة السكن الجماعي في هذه الحظيرة، وذلك جراء التشجيع الكبير الذي حفل به هذا النمط مقارنة بصيغة السكن الفردي، كخيار استراتيجي في فلسفة عمل السلطات العمومية، التي تسعى إلى ترشيد تكاليف ونفقات البناء والتجهيز المتزايدة، إلى جانب حسن تسيير الملف العقاري، وذلك من خلال التحكم الجيد

في مجالات التوسع العمراني، حيث تكشف البيانات الرسمية المعلن عنها أن نسبة السكنات الجماعية بلغت 16.68% من المكون الإجمالي لهذه الحظيرة، أما في سنة 2007 فقد قدر التعداد الكلي لهذه الحظيرة بـ 6.4 مليون وحدة سكنية، منها 1.5 مليون وحدة مصنفة كمباني جماعية (جمال دحدوح، 2010، ص. 43). وهو ما يعادل 23.43% من الحصة الكلية، أي زيادة قدرها 6.75% في حجم هذا النمط.

واليوم، رغم غياب تقديرات دقيقة بخصوص الحجم العددي للمساكن الجماعية في الجزائر، كون أن البيانات الرسمية المعلن عنها من قبل السلطات العمومية تقوم على إظهار حجم المساكن بحسب صيغها الاسمية المتعارف عليها (السكن التساهمي، العمومي الايجاري..)، وانطلاقا من كون أن التوجه الرسمي يقوم على التركيز على خيار السكن الجماعي بصيغته الشتي، فإن ذلك سيجعل في تقديرنا الحصة الأكبر من حظيرة السكن في الجزائر على المديين المتوسط (10-15 سنة) والبعيد (15-25 سنة) تندرج تحت هذا الإطار

رابعا. سمات وخصائص السكن الجماعي:

يتمتع السكن الجماعي كنمط معماري وعمراني مختلف في شكله ومكوناته وفلسفة استغلاله من قبل قاطنيه، بجملة من السمات التي تصنع تميزه على نمط السكن الفردي، والتي من أبرزها نذكر:

✓ تتمتع الوحدات السكنية من هذا النمط بمساحات محدودة تأوي كثافات سكنية عالية.
 ✓ تتميز هذه السكنات بإطار مبني (العمارة)، وإطار غير مبني ممثل في الفضاءات الخارجية، وتفاعل المكونين يترجم من خلال سلوكيات السكان داخل هذه الأحياء (براقدي سليم، 2008، ص. 428).

✓ تشمل أي ملكية مشتركة للمباني الجماعية أو المجمعات العقارية مناطق مشتركة، يفرض استخدامها من قبل الملاك و/أو المقيمين حقوقا والتزامات تجاه هذه المناطق واتجاه أنفسهم، وتجاه بعضهم البعض.

✓ مجال ثابت في رقعة أرضية صغيرة المساحة على شكل طوابق متراكبة متفاوتة في الارتفاع وذات أحجام موحدة المقاييس.

✓ بنايات بسيطة خالية من النسيج المعقد الذي يحتوي على تشابك تفاصيل البناء مثل القصور والكنايس ذات الأشكال الهندسية المعقدة.

✓ يتميز بخاصية الوظيفة، بحيث يخصص كل جزء من مكوناته الداخلية والخارجية بأداء وظيفة معينة (سهى حمزاوي، 2017، ص. 31).

خامسا. متطلبات العيش المشترك في الأحياء الجماعية:

الفلسفة التي يقوم عليها مفهوم الأحياء الجماعية، تقتضي- ضرورة اشتراك ساكنة المبنى الواحد والحي أو التجمع السكني الواحد في الكثير من التفاصيل الحياتية على غرار: المداخل، المخارج، شبكات الصرف الصحي، الغاز، الكهرباء، حظيرة السيارات..إلخ).

هذا الاستغلال الجماعي للمرافق والمكونات المشتركة بهذه الأحياء، يتطلب التزام ساكنتها وامتثالهم لمجملتها من التدابير التي يستوجبها هذا النوع من أنماط الإقامة والعيش المكثف مجالياً معاً، والتي يأتي على رأسها أن هذا النوع من الحيازات والمرافق لا يمكن نسبه أو الاستيلاء عليه من قبل شخص واحد أو جماعة معينة مهم كان عددها، وأن حتمية العيش المشترك تستوجب الالتزام بما يحافظ على ما هو مشترك بين الجميع، وإدراك بأن مسكن الإنسان لا ينتهي عند بابه بل يمتد إلى محيطه، أي جيرانه في العمارة والعمارات المجاورة، وهو الأمر الذي أدى إلى ميلاد مفهوم الملكية أو الأجزاء المشتركة. هذا ما يجعل من المساحات المشتركة الداخلية للبياني الجماعية، والمساحات الخارجية المشتركة للتجمع السكني ككل، تتحول إلى أماكن تلبى احتياجات السلامة والنظافة للسكان وتعكس الصورة الذاتية للأخريين (Hynda Boutabba & Mohamed Mili, 2008,) (PP. 304-305).

هذا النوع من الالتزام المنشود، يسمح بتحقيق غايتين أساسيتين، يكون لهم العائد الإيجابي على حياة مستعملي هذه الفضاءات السكنية، ويتمثل في:

✓ المحافظة على مستوى حياتي لائق بهذه البيئات السكنية من خلال نظافة المحيط، جمالية المشهد البصري، حسن استغلال الفضاءات المتاحة.. إلخ.

✓ تقوية روابط الانتماء بين الساكنة التجمع أو الحي السكني الواحد.

سادسا. مغذيات التنوع الاجتماعي الناشئ بين الساكنة:

واقع الحال القائم فعلياً في الكثير من مناطق الوطن، من خلال ما تيسر لنا جمعه من عمليات الرصد الميداني التي تسنى لنا القيام بها خلال تنقلاتنا المختلفة على مستوى أربع (04)

مدن جزائرية (بسكرة، باتنة، وادي سوف، المسيلة)، وكذا نتائج العديد من الدراسات الأكاديمية المختصة التي تمت في هذا المجال، وإلى جانبها تقارير عدد من الهيئات الإدارية المعنية بهذا الإشكال، يظهر لنا أن الحاصل هو خلاف ما هو مطلوب تحققه من قبل شركاء المجال الواحد، حيث تعيش تجمعاتنا السكنية الجماعية على وقع مظاهر واشكالات منبئة عن عمق التآزم الذي يطبع العلاقات الناشئة بين ساكنة المبنى الجماعي الواحد، والذي من أبرز مغذياته نذكر ما يلي:

(1) **الحالة الأولى: الضوضاء:** وتمثل عامل للقلق والتوتر شبه الدائم بين ساكنة الحي الواحد، وهي التي تتعدد أشكالها ومصادرها وأوقات حدوثها، والتي من أهمها نذكر الآتي:

✓ الضجيج النهاري: من خلال ازعاج هدوء المبنى السكني وشاغليه، بسبب تصرفاتهم أو تصرفات أفراد أسرهم أو ضيوفهم أو الأشخاص الذين يخدمونهم (Mokhtari Tayeb, 2000, p. 31) أثناء الدخول والخروج من المساكن، أو بفعل مقتضيات الحركة والنشاط المنزلي اليومي.

✓ الضجيج الليلي: يكون هذا الموقف عند تكراره ضارًا جدًا، وذلك سواء على صعيد الراحة الجسدية أو النفسية، خاصة لفئة الأشخاص (المرضى، كبار السن، الأطفال في المدرسة أو في سن مبكرة)، وذلك من خلال الحركة والأحداث الناجمة عن السمر قرب نوافذ مساكن الطوابق الأرضية من طرف بعض شباب الحي، وتبادل أطراف الحديث والنقاش بأصوات مرتفعة، وما يصاحب ذلك عادة من وقوع تجاوزات لفظية أو مشاجرات بينهم، أو عند الدخول في أوقات متأخرة من الليل للعمارة.

✓ استعمال المضخات الكهربائية: كما أن الارتفاعات الكبيرة للمباني الجماعية، تصعب عمليات وصول المياه الصالحة للشرب إلى الأدوار العليا بطريقة الضغط العادي للشبكات داخل المناطق المختلفة من المدن، وهو ما يضطر سكان هذه المباني إلى استخدام المعززات في أماكن المعيشة ووصلات المياه للأنابيب الرئيسية: حيث يقوم العديد من الملاك المشتركين بتركيب صهاريج المياه مع معززات الضغط داخل شققهم، والتي يشكل استخدامها المتكرر في أوقات مختلفة من اليوم إزعاجًا متواترًا.

(2) **الحالة الثانية: غياب الإنارة داخل المبنى والتجمع السكني:** وتشكل مظهر آخر لكيفية تعامل الساكنة مع الأملاك المشتركة والتي تتحول إلى مبعث احباط وتنافر دائم بين سكان الأحياء الجماعية، حيث يكتفي كل واحد منهم بإنارة المصايح الموجودة أعلى بابه عند

دخوله أو خروجه فقط من المبنى، غير أهيين بالمخاطر المحدقة لمستعملي هذه السلام، سواء كانوا من ساكنة هذه العمارة أو من زوارها، ما يضطر الكثير من قاطني الطبقات العليا منهم لصعود السلام ليلاً وسط الظلام الحالك، أو الاضطرار لاستخدام هواتفهم النقالة لتبصر خطواتهم، خشية الوقوع أو الانزلاق في السلام، وذلك جراء انتهاء العمر الزمني للمصايح الكهربائية المستخدمة داخل العمارة، أو لتلف أسلاك الوصل بفعل شرارة كهربائية أو غير ذلك من الأسباب، أين يتعاس الساكنة عن المساهمة في استبدالها.

هذا الأمر، لا يقتصر على الحيز الداخلي من المبنى الجماعي فقط، بل نجده يتكرر أيضاً حتى على صعيد الأملاك المشتركة الخارجية، والتي تتحول إلى فضاءات حالكة الظلام دون أن يعبأ أحد من السكان بذلك.

3) الحالة الثالثة: الاستحواذ اللاشعري على الأملاك المشتركة: من المثير للانتباه في الأحياء السكنية عمليات الاستحواذ اللاشعري للأجزاء المشتركة، وانجاز أشغال بناء بالإضافة والتعديل في المنشآت المبنية، فليس غريباً اتمام بناء غرف إضافية في الطوابق الأرضية، وتحويل الشرفات إلى غرف إضافية، وتسييج القطع الأرضية المحاذية للعمارة والمخصصة للمساحات الخضراء واستغلالها بدلاً من ذلك كإرب للسيارة، أو بساتين وحظائر لتربية الدواجن (عبد الكريم بودريوة، 2008، ص. 299).

هذا الشكل من الاستحواذ لا يتوقف عند هذا الحد فقط، بل يمتد الخلاف على العناصر المشتركة إلى أسطح العمارات، هذا الأخير الذي يعتبر هو كذلك منفعة مشتركة، حيث يخصص عادة بحكم القانون أو بحكم الممارسة لبعض أنواع الخدمات مثل: وضع خزانات علوية للمياه، أو السخان الشمسي و أجهزة الستلايت وغيرها، ومع هذا نرى أن البعض اليوم يحاول الاستيلاء على السطح وخاصة القاطنين في الطابق الأخير، (أنور منير بلقر، 2008، ص. 382). والذين يحاولون احتكاره لهم، معتبرين إياه امتداد لحيزهم السكني، بل تعدى الأمر إلى أكثر من ذلك، من خلال سعي بعض السكان لبناء غرفة إضافية في أعلى العمارة، تخصص لأغراض تخزين بعض العتاد المنزلي الزائد.

4) الحالة الرابعة: الإهمال الشديد لصيانة الأجزاء المشتركة: وتظهر من خلال تعطل مصاعد العمارات أو فسادها كلية، إلى جانب وسقوط الكوابل الكهربائية على الأرض، وتحطم أبواب العمارات وصناديق البريد، ناهيك عن انتفاء لأدنى شروط النظافة داخل الأروقة وفي

السلام ومدخل العمارات. كما يطال الإهمال أيضا، تفاصيل وعناصر أكثر أهمية من سابقتها، على غرار التمديدات الصحية، وكذا قنوات الماء الصالح للشرب وأنابيب الغاز.. والتي تؤثر تداعياتها المختلفة على المعاش اليومي للسكان.

حالات الترددي السابقة، لا يقابلها أي تحرك من طرف السكان، حيث يقف الجميع متفرجا على هذا الواقع دون أي ردة فعل، رافضين المشاركة في أعباء وتكاليف عملية صيانة المساحات المشتركة، بحجة عدم تسببهم فيها بالنسبة للبعض، أو أنها تقع بعيدة عن مساكنهم بالنسبة للبعض الآخر، وما شابه ذلك من مصوغات، الأمر الذي يجعلها تتحول في كل مرة إلى محل للتنازع بين ساكنة المحل الجماعي الواحد، سواء جراء التأخر في اصلاحها، أو للتسبب فيها.. إلخ.

(5) الحالة الخامسة: الفضاء الخارجي: عدم الحفاظ على عناصر التأثير الحضري (الإنارة العمومية، والإضافات التجميلية من كراسي ومظلات الانتظار واشارات المرور ولوحات الإعلانات وسلات رمي النفايات..) والتي تعد من أهم مشكلات الفضاء الخارجي للأحياء السكنية، وهو ما يترتب عنه تحول الأملاك المشتركة خارجيا إلى فضاءات سلبية غير محمية من ناحية، وغير مهيئة للاستخدام الإنساني (براقدي سليم، 2008، ص. 430) من ناحية أخرى، وهو الأمر الذي يكون له تأثير نفسي واجتماعي سلبي على سلوكيات السكان قاطني تلك الأحياء.

المظاهر السابقة وأخرى كثيرة غيرها لا يتسع المقام للتعرض لها جميعا، نفضي إلى نتيجتين حتميتين مقترنتين ببعضها البعض، الأولى وتمثل في التدهور المستمر في جودة البيئة المعيشية لسكان هذه الأحياء الجماعية. والثانية، تعدد مصادر التنازع الاجتماعي بين ساكنة المبنى الجماعي الواحد، حيث تتفجر الخلافات بين شركاء المجال الواحد، والتي يتعلق جزء كبير منها بكيفية استخدام المناطق المشتركة، والأحقية في استغلالها، والمسؤولية إزائها.. لتفسح العلاقات الودية المجال لسيادة علاقات متوترة أو حتى عدائية بينهم، حيث لا تتلاءم الفردية الحديثة بشكل جيد مع طبيعة هذا النظام السكني، وهو ما يكون له تأثير سلبي على قابلية التعاون والتعايش المشترك بينهم مستقبلا.

هذا الواقع ما فتئت تؤكد لنا نتائج عديد الدراسات السوسولوجية التي تم القيام بها في هذا الإطار، والتي تسنى لنا الحصول عليها والاطلاع على نتائجها، على غرار الدراسة الميدانية

التي قام بها كل من: طارق تواتي & التونسي فايزة حول: تمثلات علاقات الجيرة داخل البناءات المعمارية العمودية بمدينة بريان بغرداية، والتي أظهرت أن 80% من عينة الدراسة قد كشفوا عن وجود علاقات سيئة تربطهم بجيرانهم، وذلك بفعل "عدم الاحترام المتبادل" حسب (78.13%)، في حين أرجع (11.87%) السبب إلى التفاوت الاجتماعي القائم بينهم (طارق تواتي & التونسي فايزة، ص. 300).

هذه النتيجة، تتوافق أيضا مع ما خلصت إليه دراسة عسلي سعد بجي 700 مسكن بمدينة المسيلة، والتي كشفت خلالها (87.14%) من الساكنة أن طبيعة العلاقة القائمة بين الجيران ضعيفة، في مقابل (12.86%) رأوا أنها متوسطة وهي نسبة ضعيفة، في حين لم يرى أي أحد من السكان أنها جيدة (عسلي سعد، 2014، ص. 96). وهي معطيات بالغة الدلالة على ضعف مستوى التوافق الجوّاري السائد في المحيطات السكنية الجماعية.

■ الخاتمة:

التفاصيل سألقة الذكر التي تعرضنا لها، وإن شكلت محاولة أولية للاقتراب من موضوع الملكية المشتركة والتعاطي مع الجوانب المختلفة للموضوع، إلا أنها أظهرت لنا بما لا يدع مجالا للشك بأن جانب كبير من التصدع الحاصل في العلاقات الجوّارية داخل الأحياء الجماعية، مرده إلى التعارض القائم بين مصالح الساكنة داخلها، جراء الاستغلال المشترك للمرافق والهياكل المختلفة الموجودة فيها بشكل عشوائي أحيان، ودون أدنى مراعاة للأخر أحيانا أخرى، ودون استعداد للمساهمة في تحمل الأعباء والتكاليف المالية المنجزة عن هذا الاستغلال، ما يجعل هذه الملكيات تتحول من فضاء للتقارب والتفاعل الاجتماعي بين ساكنته ومستعمليه إلى مثار للنزاع غير المنتهي.

■ قائمة المراجع:

1. براقدي سليم: "أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة"، ورقة بحثية مقدمة في أشغال الملتقى الدولي حول: التسيير العقاري من أجل الإطار المعيشي، وزارة السكن والعمران، الجزائر، 10-11 جوان 2008.
2. بلقر أنور منير: "عن الملكية المشتركة بتسيير النزاعات بين الجيران"، ورقة بحثية مقدمة في أشغال الملتقى الدولي حول: التسيير العقاري من أجل الإطار المعيشي، وزارة السكن والعمران، الجزائر، 10-11 جوان 2008.
3. تواتي طارق & التونسي فايزة: "تمثلات علاقات الجيرة داخل البناءات المعمارية العمودية بالمدن الصحراوية بين التقليد والحداثة: دراسة ميدانية بمدينة بريان- غرداية"، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 22، جامعة ورقلة، 2015.
4. بودريوه عبد الكريم: "أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة"، ورقة بحثية مقدمة في أشغال الملتقى الدولي حول: التسيير العقاري من أجل الإطار المعيشي، وزارة السكن والعمران، الجزائر، 10-11 جوان 2008.
5. حمدادو محمد الأمين & ليلي بعناش: "تمليك الشقق والطبقات: دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون الجزائري"، في: مجلة المعيار، المجلد 23، العدد 45، 2018.
6. حمزاوي سهى، "أثر البناء المعماري العمودي على واقع الحياة الاجتماعية للأسرة والطفل: قراءة سوسولوجية"، في: مجلة العمارة وبيئة الطفل، العدد 03، جامعة باتنة، 2017.
7. دحدوح جمال: "تسيير المساحات الخارجية للسكن الجماعي في إطار الملكية المشتركة بالجزائر". ورقة بحثية مقدمة في أشغال الملتقى الدولي الثالث حول: تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 8-9 ديسمبر 2010.
8. دروازي عمار، أليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2009.
9. عماد معنصر: البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة: حالة المدينة الجديدة "علي منجلي" - قسنطينة، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، السنة الجامعية: 2011/2012.
10. عسلي سعد: علاقة الجيران بين سندان الماضي ومطرقة الحاضر: دراسة ميدانية بحج 700 مسكن بالمسيلة، في: مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 08، جامعة الأغواط، سبتمبر 2014.

11. Abdellaoui Abdelkader: "Le concept de copropriété: réalité future ou utopie en Algérie", la communication a été présenté dans les actes du colloque international sur: gestion de la ville, Alger: 2008

12. Boutabba Hynda & Mohamed Mili: "La Gestion de la Copropriété : Entre Stratégie, Règlementation et Pratiques Sociales", la communication a été présenté dans les actes du colloque international sur: gestion de la ville, Alger: 2008.

13. Matougui Mohamed El Hocine: "La Gestion des Conflits de Voisinage, la communication a été présenté dans les actes", du colloque international sur: gestion de la ville, Alger: 2008.

14. Mokhtari Tayeb: " La Copropriete ", in Revue algérienne des sciences juridiques, politiques et économiques, Vol 37, N 02, Université d' Alger, 2000.

15. Taleb Kamir & AKNINE SUIDI Roza : "La politique sociale de l'habitat en Algérie: Impacts sur le développement économique et social", in: Revue Tiers Monde, N ° 210, avril-juin 2012.