

DE LA LOCATION A LA COPROPRIETE DU LOGEMENT CAS DE LA CITE « DAKSI » A CONSTANTINE

BENAISSA MAYA INÈS AND LAYEB HAFID

Institut de Gestion et Techniques Urbaines, Université Constantine 3. Algérie

Reçu le 03/04/2012– Accepté le 17/09/2014

Résumé

C'est parce que le logement est devenu l'une des principales préoccupations des pouvoirs publics, en raison du déficit enregistré à ce jour (Moyenne 1 logement pour 7 personnes) que nous assistons, depuis quelques années, à l'avènement de divers types et divers montages d'opérations immobilières. Ceci entraîne inévitablement l'instauration de la notion de la copropriété. Cette situation nous interpelle pour établir un bilan qui permet d'évaluer la situation de la copropriété sur le plan législatif et réglementaire. Afin d'élucider ce nouveau mode d'accession au logement, et de la location à la copropriété, le cas de la cité Daksi, où il règne une anarchie totale. Il s'agit d'un ensemble de logements collectifs édifiés par l'Etat selon trois grandes périodes, puis cédés pour la grande majorité, aux habitants dans le cadre de la loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics. La réglementation qui gère la copropriété y a subi toutes les formes volontaires d'agression aussi bien par le citoyen que par l'Etat. Mètre par mètre l'espace commun est accaparé, spolié et aussi régenté par les différents acteurs. La copropriété est un problème de civisme et de mentalité à faire changer. Et c'est là tout le défi.

Mots clés: Quartier - Logement - Copropriété - Déficit - Civisme,

Abstract

It is because lodging has become the principle preoccupation of authorities, due to the deficit recorded so far (Average 1 lodging for 7 people) that we assist, in the recent years with the advent of various types and various montages of real estate transactions. This inevitably entails the introduction of the concept of condominium. It would be very interesting to establish an appraisal that allows the evaluation of the situation of condominium on the legislative and regulatory level as well as reality. This possibly permits to bring the necessary correctives. In order to understand the causes of constraints and of blockages that affect today the sector of housing in Algeria, a particular interest has been taken to the study of the situation of condominium in the city of Daksi in which reigns a total anarchy. It is then a set of collective lodgments constructed by the state in three big phases, then assigned in their majority to the residents under the law 81-01 of the 7th of February 1981 that is about the cession of real estate propriety for residential, professional, commercial, artisanal use of the state, of local collectivities, offices of real estate and companies management, public institutions and organisms. Regulations related to the condominium have suffered there from all forms of assault from both the citizen and the state. The common space is monopolized, looted and also directed meter by meter. The condominium is a problem of citizenship and of a mentality to change. And therein lies the challenge.

Keywords: Neighborhood - Housing - Condominium - Deficit - Citizenship.

ملخص

في لقد أصبح السكن من أهم اهتمامات السلطات العمومية، بسبب ما نشهده من العجز المسجل في السنوات الأخيرة (معدل سكن 1 لكل 7 أشخاص)، وذلك مع ظهور أنواع مختلفة وتضاعف للعمليات العقارية. هذا أدى حتما إلى إدخال مفهوم الملكية المشتركة. سيكون من المثير الاهتمام إنشاء حصيلة تسمح بتقييم حالة الأملك المشتركة من الناحية التشريعية والتنظيمية وحتى في ارض الواقع. وهذا يسمح بإجراء التخصيصات اللازمة. بهدف فهم أسباب القيود والعوائق التي تؤثر في يومنا هذى على قطاع السكن في الجزائر، قد تم تقديم اهتمام خاص لدراسة حالة الملكية المشتركة بحي الدقسي بقسنطينة، أين تسود فوضت عارمة. يتمثل هذا في مجمع سكني اشتراكي، منشأ من قبل الدولة على ثلاث مراحل، الذي تم التخلي عنه لصالح الغالبية العظمى من الشعب ضمن القانون 81-01 الصادر في 7 فيفري 1981 والمتعلق بنقل الملكية العقارية السكنية والتجارية والمهنية والحرفية للدولة، الجماعات المحلية، مكاتب التسيير العقاري والشركات، المؤسسات والهيكل العمومية. القوانين المتعلقة بالملكية المشتركة قد تعرضت لكل أنواع الانتهاكات من قبل كل من المواطن والدولة. لقد تم نهب وسلب واحتكار المساحة العمومية قطعت بقطعة.

الملكية المشتركة، هي مشكلة تحضر وتغيير طريقة التفكير. و هنا يكمن التحدي
الكلمات المفتاحية: الحي- السكن- الملكية المشتركة- النقص- التحضر

Introduction :

« Toute vérité franchie trois étapes.

D'abord elle est ridiculisée. Ensuite, elle subit une forte opposition. Puis, elle est considérée comme ayant toujours été une évidence » Arthur Schopenhauer.

Le territoire a souvent été source de convoitises plus ou moins violentes. La notion de « territoire » est aussi bien appliquée à l'intérieur de la maison, du bâtiment, du trottoir et encore à plus grande échelle qu'est la ville. Parmi tous les éléments qui sont directement liés au « territoire », il y en a un qui est fondamental ; il s'agit de sa situation juridique.

L'aspect juridique s'exprime par tous les éléments réglementaires qui peuvent s'appliquer à (ou sur) ce « territoire », les règlements d'urbanisme, les servitudes, le statut, etc...

Parmi tous ces éléments, il y a celui du DROIT DE PROPRIETE. Ce dernier est suffisamment et clairement traité dans tous les textes (depuis la Constitution jusqu'aux moindres textes règlements). Nous citerons le Code civil qui énonce parmi ses nombreux articles que :

La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. (Chapitre I et du livre III, page 121 article 674).

Le droit de propriété peut s'exercer individuellement ou collectivement.

- **Individuellement** : c'est le cas d'une propriété appartenant à une seule personne (physique ou morale).
- **Collectivement** : c'est le cas d'une propriété détenue dans l'indivision ou en COPROPRIETE.

Parler de la copropriété en Algérie, c'est traiter un problème d'actualité dans la mesure où les réformes économiques entreprises à partir de la fin des années 70 ont permis aux citoyens algériens d'avoir accès au droit à la propriété. Il s'agit de la situation juridique d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots, comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les parties communes (Ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 portant Code civil, chapitre I et du livre III, page 134 article 743). C'est une forme de détention et aussi une forme d'association ou une forme d'organisation et de gestion de la propriété collective.

Au moment où les pays développés ont déjà adapté leur législation relative à cet important facteur de vie en communauté pour passer à la copropriété dans sa dimension volumétrique, en Algérie, où les ensembles contemporains ne présentent pas la même complexité, nous continuons à en ignorer les fondements et les conséquences qui en découlent.

L'exode massif vers les villes et les réflexes ruraux qui sont antinomiques avec la copropriété en milieu urbain et les conditions de vie dans les immeubles bâtis ont toujours été mal appréhendés (ou mal encadrés) par l'administration. Pourtant, LA COPROPRIETE était pratiquée et respectée dans l'organisation des maisons

traditionnelles avec un mode de vie centré sur une famille élargie ou encore plusieurs familles et une distinction claire entre parties privatives et parties communes. Ces dernières s'articulaient autour du patio avec une circulation interne et complexe constituée de couloirs, seuils de portes et espaces tampons. Chaque espace était doté de ses propres règles.

Le milieu urbain foisonne de règles et la présente thématique propose d'analyser l'état de la COPROPRIETE dans un ensemble urbain. Il a été choisi parce qu'il compte parmi les premières extensions péri urbaines de la métropole de Constantine. ce quartier actif et très attractif compte 25500habitants [1] et surtout parce qu'il a été conçu et réalisé par des moyens nationaux et il présente une grande similitude avec ce qui continu à ce réalisé de nos jours.

Qu'en est-il de la copropriété dans la cité "DAKSI" ?

La cité "Daksi" est une unité urbaine importante du quartier de Sidi Mabrouk dont la genèse remonte aux années 1970. Jusqu'à ce jour ce site continu à subir des mutations par l'apport (plutôt l'injection) de nouvelles sur occupations et densifications (habitat et aussi équipements).

Pour pouvoir porter un jugement qui se rapprocherait le plus de l'objectivité il a été nécessaire d'effectuer d'abord une analyse spatiale (état d'occupation actuelle) de ce site puis une approche juridique pour la hiérarchisation des droits sur les différents espaces.

1- L'ANALYSE PATIALE :

Cette analyse, même si elle n'est pas exhaustive, a constitué à quantifier d'abord le type d'occupation de cette unité urbaine à travers ses phases de concrétisation observées les plus importantes.

Par la suite, et avec le support de référentiels disponibles, terminer par un constat comparatif des résultats obtenus.

A- L'assiette foncière :

L'analyse foncière d'une assiette de terrain consiste le plus souvent à en donner :

- La localisation,
- Les servitudes qui le grèvent, si elles existent,
- La consistance cadastrale, à savoir la superficie (ou contenance) et la nature juridique.

a- La localisation : La cité "Daksi" est délimitée comme suit :

Au Nord : Par les ronds-points du boulevard de l'"est "qui la sépare des autres unités urbaines du quartier de Sidi Mabrouk "supérieur".

A l'Est : Par l'oued Berguet qui la sépare des lotissements El Riad et Bentchicou.

Au Sud : Par la voie ferrée qui la sépare du quartier 4eme kilomètre.

A l'Ouest : Par le même boulevard de l'"est "qui la sépare du quartier de Sidi Mabrouk "inférieur".

b- Ce site n'était grevé d'aucune servitude particulière.

c- La consistance cadastrale :

- La contenance :

La superficie globale de la cité DAKSI est de 59 hectares 45 ares et 62 ca (594562 m²)¹. Il s'agit-là d'une donnée géométrique.

L'analyse du plan cadastral montre que le terrain d'assiette de l'espace étudié est composé de la réunion de deux parties des lots cadastraux n°409 et 413, tableau ci-dessous :

tableau n° 01: la composition de la superficie globale de la cité DAKSI

N° lots	Surfaces totales des lots			Parties de lots dans le périmètre DAKSI		
	ha	ares	ca	ha	ares	ca
409	12	58	32	01	56	10
413	86	76	11	57	89	52
Totaux	101	93	22	59	45	62

Source : Agence du cadastre de Constantine+ Conservation des hypothèques de Constantine

- La nature juridique :

❖ Nature juridique à l'origine :

Il est appelé « nature juridique à l'origine », l'identification du (ou des) propriétaire connu et reconnu au moment de l'établissement du cadastre napoléonien en Algérie (consultation du répertoire cadastral).

- Le lot n°409 avait un statut « privé » et appartenait à "Busquenne".
- Le lot n°413 était Bien Domanial Beylek et habbous suivant l'Arrêté du Gouverneur General d'Algérie pris le 21 juillet 1876 et un échange avec la société Laforet.

❖ Nature juridique actuelle :

Il est appelé « nature juridique actuelle », l'identification du (ou des) propriétaire connu et reconnu à ce jour, consignées au niveau de la Conservation des hypothèques de Constantine.

Les parties du lot n°409 (01 ha 56 ares et 10 ca) et du lot n°413 (57 ha 89 ares et 52 ca) qui constituent l'assiette foncière de Daksi, sont toutes les deux Bien de l'Etat.

B- L'urbanisation du site :

a- Historique :

Au lendemain de l'indépendance, ce site abritait simplement quelques pavillons servant à l'hébergement des officiers militaires et un petit stade de football. Il servait aussi à des manifestations temporaires lors des passages à Constantine du cirque et aussi des foires.

Il était connu sous l'appellation « Corse » ou « Champ de manœuvres » au motif que, pendant la période coloniale, il servait pour les courses de chevaux et quelques fois pour les exercices militaires.

L'aptitude de ses caractéristiques topographiques d'une part et aussi de sa proximité du grand ensemble urbain qu'est

"Sidi Mabrouk" d'autre part, ont été à l'origine de son inéluctable urbanisation.

La dynamique spatiale de la cité « Daksi » a connu 03 grandes phases. [2]

Entre 1962-1980 :

Cette première phase se décompose selon deux étapes, que sont :

- de 1962 à 1970 : naissance d'un groupement de maisons précaires « au sud » adossé au stade communale (il s'agissait d'un site particulièrement favorable pour absorber l'exode rural massif qu'à connu la ville de Constantine à cette époque).
- de 1970 à 1980 : réalisation d'un grand nombre de logements collectifs (80% du programme existant actuellement).

au cours cette période, divers équipements d'accompagnements ont été réalisés pour une consommation foncière (y compris le stade communal qui existait déjà) de 7,4052 ha.

Entre 1980-1998 :

Cette période a aussi connu plusieurs opérations de réalisation de logements mais aussi la prolifération des bidonvilles dans la partie « Est » sur les rives d'Oued el Kleb (307 logements recensés) et de l'habitat informel, en dur, à côté du siège de l'ONS (52 logements). Une partie de ces habitations a été démolis dans le cadre des diverses opérations d'éradication de l'habitat précaire et ses occupants ont été déplacés.

Pendant cette période, divers équipements de base et aussi de haut niveau (la clinique rénale) ont été réalisés pour une consommation foncière de 5,4732 ha.

Entre 1998-2012 :

Même si le rythme de construction avait faibli, durant cette période, il est quand même signalé la réalisation d'autres programmes de logements composés de coopératives des militaires, du cadastre et aussi de la clinique rénale.

Divers équipements de base et aussi de haut niveau (le siège de la wilaya) ont été réalisés pour une consommation foncière de 3,0210 ha.

NB : Il est signalé également l'édification de quelques constructions individuelles (R+1 et R+3) ont été autorisées.

b- Examen des ratios d'occupation et des densités:

Ce constat est établi pour une appréhension de la situation « après coup ». Il consistera à déterminer les densités d'occupation de ce site tout en précisant qu'une même densité peut se traduire par diverses formes d'habitat, et inversement, une même typologie d'habitat peut avoir des densités très différentes.

« La densité n'est ni un modèle, ni un outil de projet, mais plutôt une valeur à défendre, fondamentalement contextuelle et qui ne peut donc pas être ramenée à une norme ».[3]

¹ Agence du cadastre de Constantine

Tableau n°2: évolution de l'urbanisation de la cité "DAKSI"

Période	Année de construction	Typologie	Nbr logts	%	Nbr bâtés	Niveaux	TOL	Habitants	
1962-1980	1973	Collectifs	1250	80,73%	61	R+7 et R+4	7,35	9 188	
	1975		1148		24	R+5	7,35	8 438	
	1979		320		32	R+4	7,35	2 352	
	1980		80		20	R+1	7,35	588	
1980-1998	1987		Collectifs	144	14,20%	2	R+8	7,35	1 058
	1990			64		2	R+4	7,35	470
	1993			128		4	R+7	7,35	941
	1993			40		4	R+4	7,35	294
	1993			96		5	R+4	7,35	706
	1995			20		2	R+4	7,35	147
1998-2012	2003		Collectifs	60	5,08%	10	R+2	7,35	441
	2007			20		2	R+4	7,35	147
	2007	36		3		R+5	7,35	265	
	en cours	60		10		R+2	7,35	441	
Totaux			3466	100,00%	181			25 475	

Source : OPGI 2012

Etat récapitulatif des équipements réalisés pendant les trois phases énumérées ci-dessus.

Équipements scolaires	04 Ecoles ; 02 C.E.M, 01 lycée et C.F.P.A
Équipements de santé	Clinique des maladies rénales (1987) et polyclinique (1983)
Équipements administratifs	Caisse de sécurité sociale, siège de la wilaya de Constantine (2006) et siège la SAA.
Équipements sociaux	Centre des handicapés mentaux (1989) et centre des sourds muets.
Équipements commerciaux	2 marchés couverts (736 locaux) et un hammam.
Équipements culturels et religieux	Centre culturel (1982) et 2 mosquées.
Équipements sportifs	Salle de sport (1996) et stade communal.

Source : D.U.C.H Constantine, 2012

Rappel des ratios :

- Densité nette : Nombre de logements (y compris voies et espaces internes)/ surface totale (en hectares)
- Densité brute : Nombre de logements (y compris toutes infrastructures sans exclusions) / surface (en hectares)
- Densité bâtie : CES multiplié par le nombre de niveaux (à ne pas confondre avec le coefficient d'occupation du sol ou COS).
- Coefficient d'occupation du sol (COS) : Surface plancher / surface de la parcelle (en hectares)
- Coefficient d'emprise au sol (CES) : surface bâtie / surface de la parcelle (en hectares)

- Densité de population : nombre d'habitants à l'hectare.

Si les COS et CES sont plutôt des éléments réglementaires de conception, la détermination des densités (brute, nette et de population) permettent de mesurer *les besoins de la population, sa qualité de vie, les droits sur les espaces* et aussi de faire des comparaisons. Ces densités peuvent être classées selon des seuils; faible, moyen ou fort. Ces seuils peuvent être différents selon le type d'habitat. Les densités peuvent aussi permettre de définir des seuils pour les besoins en équipements (équipements scolaires en particulier).[4] C'est ces paramètres qui ont été retenus dans cet essai. Les résultats :

BENAISSA MAYA INÈS AND LAYEB HAFID

Tableau n° 03: la synthèse des résultats

Superficie globale de Daksi (en hectares)							59,4562	
Superficie globale de la voirie primaire (en hectares)							4,284	
Périodes	Les surfaces de zones par période d'urbanisation 'en hectares)			Nombre de logements	Nombre d'habitants	Densité nette (logt/ha)	Densité de population (hab/ha)	Densité brute (logt/ha)
	Surf zones	Surf Logts	Surf Equipements					
Période 0	1,6528	0	1,6528	0	0	88,25	437,21	58,30
Période 1	34,6498	28,8974	5,7524	2798	20985			
Période 2	9,9275	4,4543	5,4732	492	3690			
Période 3	8,9421	5,9211	3,0210	176	1320			
Totaux	55,1722	39,2728	15,8994	3466	25995			

Source : Auteur

NB : La période P0 correspond à la seule infrastructure qui existait avant 1962, c'était le petit stade communal.

Pour une analyse objective des résultats obtenus, il a été retenu comme document de référence la grille théorique des équipements élaborée par la CADAT en 1975.[5] Même si celle ci reste une base de programmation strictement théorique, cette référence est la plus appropriée puisque l'essentiel des aménagements du site de "Daksi" a été réalisé dans la période antérieure à l'année 1980 (80% des logements implantés sur ce site).

La grille des équipements classe les unités spatiales en quatre catégories:

- Unité de voisinage
- Groupement d'unités de voisinage
- Quartier
- Groupement de quartiers

Cette hiérarchisation s'applique aux unités urbaines et aux villes. Le nombre d'habitants de l'unité urbaine "Daksi" qui est de 25000 hab. correspond à une classification dans la catégorie des unités et ville de 12000 hab. (valable de 5000 à 25000 hab.).

La répartition optimale des surfaces est la suivante:

Total	137,5	100,00%
Habitat	42	30,55%
Equipement	13,5	9,82%
Voirie	2	1,45%
Infrastructures diverses	4	2,91%
Espaces verts et réserves	36	26,18%
Activités (1200m ² * 2000)	40	29,09%
DENSITE BRUTE OPTIMALE	12 logt/ha	
SOIT	114 m ² /habitant	

Source: Auteur

L'application des ratios ci dessus au cas de la cité "Daksi" donne les résultats ci dessous:

tableau n° 04: les résultats obtenus lors de l'application des ratios au cas de "Daksi"

Désignations	Superficie réelles sur le site "Daksi" (en ha)	Ratio donnés par la Grille des équipements	Superficies théoriques calculées sur la base de la Grille des équipements (ha)	Ratios réels sur le site Daksi	Ecarts (Réel/théorique)
Habitat	39,2728	30,55%	18,16	66,05%	216,21%
Equipement	15,8994	9,82%	5,84	26,74%	272,32%
Voirie	4,284	1,45%	0,86	7,21%	1,68%
Densité brute optimale		12 logt/ha		58 logt/ha	4,83%
SOIT		114 m ² /habitant		23 m ² /habitant	
Total	59,4562				

Source : Auteur

La lecture du tableau des résultats, révèle ce qui suit:

- La superficie occupée par l'habitat est deux fois supérieure aux prévisions de la grille des équipements.
- La superficie occupée par les équipements est deux fois et demi supérieure aux prévisions de la grille des équipements.
- La densité de logements par hectares est cinq fois supérieure aux prévisions de la grille des équipements.
- Le ratio de surface foncière par habitant est cinq fois inférieur aux prévisions de la grille des équipements.

2- L'ANALYSE JURIDIQUE ET LES FAITS:

A- Dans les textes:

Le cadre juridique de la copropriété en Algérie a pour support l'Ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 portant Code civil, modifiée et complétée.

Deux aspects sont présentés :

- 1- Le cadre juridique et réglementaire de la copropriété.
- 2- La copropriété et les différents modes d'accès à la propriété.

Pour rappel,

- L'article 713 du Code civil dispose que : « Lorsque deux ou plusieurs personnes ont la propriété d'une chose sans que la quote part de chacune d'elles ne soit divisée, elles sont copropriétaires par indivis et, à moins de preuve contraire, leurs quotes parts sont considérées égales ».
- L'article 714 souligne que tout copropriétaire à l'indivis a la pleine propriété de sa quote part pourvu qu'il ne porte pas préjudice à ses Co-indivisaires.
- L'article 743 du Code civil définit la copropriété des immeubles bâtis comme étant la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeuble bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote part dans les parties communes.[6]

La copropriété en Algérie a connu un développement considérable. Depuis la loi n°81-01 du 7 février 1981, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des organismes publics et offices de promotion et de gestion immobilière, l'accès au droit à la propriété a permis aux algériens d'acquérir, les logements dont ils étaient locataires. A cet effet, les dispositions du Code civil sur la copropriété immobilière bâtie ont été modifiées et complètes par la loi 83-01 du 29 janvier 1983 (Articles 746 à 772) pour adapter la copropriété et les droits et obligations des copropriétaires en fonction du nouveau cadre social et économique. C'est ainsi qu'est venu le décret 83-666 du 12 Novembre 1983 pour fixer les règles relatives à la copropriété et la gestion des immeubles collectifs.[7] Ce même décret traite des droits et obligations des copropriétaires en matière d'usage des parties privatives, d'entretien, des servitudes, de responsabilité et de l'usage des parties communes.

B- Dans les faits:

Quel bilan pouvons-nous établir, à ce jour, pour la copropriété en Algérie ?

- Sur le plan législatif et réglementaire : celle-ci est suffisamment organisée.
- Dans la réalité elle est pratiquement inexistante et cela par l'absence de culture de copropriété.

A titre d'exemple, les articles 750bis1 et 750bis2 du Code civil ayant trait aux droits et obligations des copropriétaires et/ou occupants introduisent la notion « d'occupant » donc non titulaire de titre de propriété (s'agirait des locataires ?). Cette dichotomie propriétaire-occupant n'est pas sans incidences sur la gestion et l'entretien des parties communes. L'occupant s'estimant moins concerné que le propriétaire malgré qu'il soit tenu, par la loi, aux mêmes obligations que celui-ci (article 756bis2 à 769 du Code civil traitant de l'administration et de la gestion des biens immeubles à usage collectif). La copropriété telle que régie par les textes n'existe pas sur le terrain. Il n'est qu'à observer l'image édifiante que donnent les immeubles dans les villes :

- Absence d'entretien et d'esthétique.
- Accaparement des parties communes des immeubles par des propriétaires ou occupants (notamment partage des paliers d'étages et espaces entourant les immeubles).
- Construction d'habitations sur les toitures d'immeubles.
- Installation de réservoirs et autres équipements sur les toitures et façades des immeubles.
- Création de locaux à usage commercial aux rez-de-chaussée des immeubles par la démolition de murs souvent porteurs menaçant la structure de ces immeubles d'où des risques d'effondrement.
- Absence de sanctions et même si celle-ci existent, elles sont souvent minimes.
- La mentalité du Beylek demeure (les immeubles appartiennent à l'Etat et il lui revient de les entretenir).

Les problèmes recensés dans la cité du Daksi :

Comme souvent dans les grands ensembles qu'on dit massifs et qui semblent tombés du ciel au milieu d'un champ. Dans cette cité, il est simplement difficile de vivre à cause des faits suivants :

- La conception architecturale du bâti est monotone et sans rythme.
- L'intégration des éléments alentour est en totale rupture avec notions les plus élémentaires du sujet.
- La liaison mécanique avec le réseau routier de la ville est médiocre.
- les rues intérieures sont sous dimensionnées et toujours encombrées.
- Les espaces publics sont quasi inexistantes.
- Les nombreux espaces verts prévus sont devenus plutôt des parkings.
- La circulation mécanique y est infernale.
- La dégradation du bâti est alarmante et l'environnement est constitué de bidonvilles et d'habitat informel en dur, ce qui dévalorise encore plus l'image du quartier.
- La nuisance sonore et la promiscuité y sont extrêmes,

- Le manque d'équipements sportifs et récréatifs est très grand.
- L'hygiène y est absente.
- Le secteur commercial y est anarchique.
- Les rez de chaussée des bâtiments sont transformés en locaux commerciaux avec démolition des murs de façade qui sont des éléments porteurs mettant ainsi en danger ces édifices.

Enfin en matière de droits sur le foncier, toutes les règles y sont bafouées. Il est constaté une confusion totale entre espaces publics et espaces privés à cause d'un parcellaire mal identifié, mal réparti et imbriqué. Après la reconstitution de l'historique de l'ensemble urbain « Daksi » à travers les trois grandes phases citées plus haut (1962-1980, 1980-1998 et 1998-2012), l'impression qui se dégage est celle d'un urbanisme fait par injection ou plutôt un entassement de bâtiments à usage d'habitation et aussi des équipements.

Les différents programmes de logements, ont été cédés, pour la grande majorité, aux habitants dans le cadre de la loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers. Ce qui entraîne évidemment une situation de naissance de DROITS PRIVATIFS et de DROITS COMMUNS tous sous le règne de la COPROPRIETE.

3- CONCLUSION

Les logements réalisés dans l'unité urbaine "Daksi", bâtis au lendemain de l'indépendance du pays, ont été cédés par l'Etat dans le cadre de la loi 81-01 du 07 février 1981. [8]

Préalablement à cette phase des états descriptifs de divisions ont été élaborés par les services des Domaines définissant les lots privatifs et également les parties communes.

Le Code civil traite de la question des états descriptifs de divisions, principalement :

- L'article 713, la notion copropriétaires.
- L'article 714, les droits des copropriétaires.
- L'article 743, la situation juridique qui comprend des parties privatives et des quote part dans les parties communes.
- L'article 745, les parties communes sont des parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote part afférente à chaque lot, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputées parties communes :

- Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- Le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;
- Les coffres, les gaines et têtes de cheminées à usage commun ;
- Les loggias, balcons, terrasses même s'ils sont tout ou en partie réservés à l'usage d'un copropriétaire ;
- Les locaux de services communs ;
- Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, les ascenseurs.

L'étude de divers états descriptifs de divisions (initiaux et modificatifs) de cette cité DAKSI a permis de relever

l'absence totale de parties communes de première catégorie relatives au sol (ou le terrain) et troisième catégorie relative aux ascenseurs (compréhensif dans ce cas, puisque les bâtiments n'étant pas équipés d'ascenseurs). Il n'a été retenu que la deuxième catégorie relative au bâtiment lui-même.

Au regard de la réglementation en vigueur, nous pouvons estimer que les états descriptifs de divisions sont Incomplets et il en est résulté de graves dépassements et litiges sur les espaces communs. Ces dépassements ont atteint même les bâtiments puisque des pans de murs porteurs sont abattus pour créer en toute impunité des commerces qui plus est autorisés à exercer. Tous ces dépassements ne sont pas uniquement l'œuvre des citoyens puisque les espaces communs sont également accaparés par l'administration des Domaines qui déclare, à ce jour, continuer à être propriétaire (au nom de l'Etat) d'une assiette foncière de 31 hectares et pouvant donc y implanter de nouvelles infrastructures.

Notre pays souffre de son urbanisme. La précipitation dans l'action a souvent créée l'anarchie. Celle-ci affecte pratiquement tous les maillons de la construction et de l'aménagement urbain qui se construit en plusieurs étapes. Il doit engager des professionnels de diverses spécialités qui ont besoins d'observer, analyser, imaginer des solutions, tester et évaluer ces dernières pour enfin passer à l'étape de la planification de sa concrétisation. Quand à la COPROPRIETE, elle peut être considérée comme étant un problème de civisme et de mentalité à changer, c'est là tout le défi.

REFERENCES

- [1] Données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008
- [2] Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) de Constantine
- [3] IAU Île-de-France, (Aout 2009), *Densité opérations de logements et quartiers urbains*.
- [4] Pascal CAMLITI, (Mardi 10 août 2010), *Surface constructible sur terrain : CES et COS*
- [5] La grille théorique des équipements CADAT
- [6] Le Code Civil Algérien, édition 2008-2009
- [7] Le Décret 83-666 du 12 Novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et la gestion des immeubles collectifs.
- [8] La Loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics.