

عمدة الخبير العقاري

القسمة العقارية

الجانب العملي

كيف نُقسّم عقار؟



الاستاذ الخبير
بن تركي عبد السلام



دار الكتاب الحديث

الفهرس

5	تقديم
7	المقدمة
11	الباب الأول
11	مدخل إلى علم القسمة العقارية
13	الباب الأول
13	مدخل إلى علم القسمة العقارية
15	المطلب الأول: تعريف القسمة لغة واصطلاحاً
15	أولاً: القسمة في اللغة:
16	ثانياً: القسمة في الاصطلاح:
18	المطلب الثاني: تعريف العقار لغة واصطلاحاً
18	أولاً: العقار في اللغة:
19	ثانياً: العقار في الاصطلاح:
20	1- العقار بطبيعته (Immeubles par nature):
21	2- العقار بالتخصيص (Immeubles par destination):
21	3- العقارات غير المادية (Immeubles Incorporels) أو
23	الحقوق العينية العقارية:
26	المطلب الثالث: تعريف القسمة العقارية:
27	المطلب الرابع: نشأة القسمة العقارية:

الفهرس

5	تقديم
7	المقدمة
11	الباب الأول
11	مدخل إلى علم القسمة العقارية
13	الباب الأول
13	مدخل إلى علم القسمة العقارية
15	المطلب الأول: تعريف القسمة لغة واصطلاحا
15	أولا: القسمة في اللغة
16	ثانيا: القسمة في الاصطلاح
18	المطلب الثاني: تعريف العقار لغة واصطلاحا
18	أولا: العقار في اللغة
19	ثانيا: العقار في الاصطلاح
20	1- العقار بطبيعته (Immeubles par nature)
	2- العقار بالتخصيص (Immeubles par destination)
21	
	3- العقارات غير المادية (Immeubles Incorporels) أو
23	الحقوق العينية العقارية
26	المطلب الثالث: تعريف القسمة العقارية
27	المطلب الرابع: نشأة القسمة العقارية

30	المطلب الخامس: مشروعية القسمة العقارية
37	الباب الثاني
37	فنيات القسمة العقارية
39	الباب الثاني
39	فنيات القسمة العقارية
40	المطلب الأول: طبائع وأنواع القسمة العقارية
41	أولا: قسمة أعيان (العينية):
42	ثانيا: قسمة منافع (مناوبة أو مهاياة):
42	1/ القسمة المهاياة الزمنية:
42	2/ القسمة المهاياة العينية (المكانية):
43	ثالثا: قسمة أجزاء:
44	رابعا: قسمة تعديل:
44	خامسا: قسمة رد:
45	سادسا: قسمة رضا (تراضي، مرضاة أو اتفاق):
47	سابعا: قسمة جبر:
48	ثامنا: قسمة جمع:
48	تاسعا: قسمة تخارج:
52	عاشرا: قسمة التصفية:
52	1/ قسمة التصفية الداخلية:
53	2/ قسمة التصفية الخارجية:

53	.....	حادي عشر: القسمة المؤقتة:
55	.....	الطلب الثاني: موانع القسمة العقارية:
55	.....	1- حالة وجود اتفاق بين الشركاء:
55	.....	2- حالة تنافي العقار الشائع مع فكرة القسمة:
56	.....	3- حالة استحالة القسمة بقوة القانون:
56	.....	4- حالة التدني عن الوحدة المعيارية:
57	.....	5- حالة الشرود:
57	.....	6- حالة العقار المقيّد:
57	.....	7- حالة العقار المصنّف:
58	.....	8- حالة تباين بين التدوين و الترسيم:
59	.....	9- حالة البيت الزوجية:
60	.....	الطلب الثالث: آليات القسمة العقارية:
60	.....	1- ضبط مفهوم المساحة:
61	.....	2- ضبط ممر القسمة بالاشتراك أم بالارتفاق:
63	.....	3- الوحدة المعيارية:
66	.....	الطلب الرابع: محتويات القسمة العقارية:
66	.....	1- طريقة القسمة العقارية:
66	.....	2- الأموال العقارية موضوع القسمة العقارية:
67	.....	3- أنصبة أطراف القسمة العقارية:
67	.....	4- القسمة العقارية النظرية:

68	5- القسمة العقارية التطبيقية:
68	6- الارتفاقات و الأجزاء المشتركة بالقسمة العقارية:
69	7- انقطاع العقار و تكوين الحصص:
69	8- المخطط البياني للقسمة العقارية:
70	9- معدل الفرق في الأنصبة:
70	10- التوزيع حصص القسمة العقارية بين المتقاسمين:
71	11- حق القاسم على المتقاسمين من القسمة العقارية:
75	الباب الثالث:
75	تحقيق القسمة العقارية:
77	الباب الثالث:
77	تحقيق القسمة العقارية:
78	المطلب الأول: القاسم، الخبير المنتدب للقسمة العقارية:
81	المطلب الثاني: فصل الحدود بعد القسمة العقارية:
83	1- المنار (La Borne):
84	2- نسج الحدود و تحديد الملكية:
95	3- تعليم النقاط:
96	المطلب الثالث: الأثر الاجتماعي للقسمة العقارية:
96	1- الأثر الرجعي للقسمة العقارية:
97	2- الأثر المحدد أو المفرز للقسمة العقارية:
98	3- الأثر الكاشف للقسمة العقارية:

4- الأثر المبادل للقسمة العقارية: 99

الفهرس 107

قائمة المراجع 112