سعاد رايب

خريجة ماستر الدراسات القانونية العقارية

جامعة القاضي عياض مراكش

حماية الغير في نظام التحفيظ العقاري

DAR AL AFAK

COPY

الطبعة الأولى: 1444 هجرية/2022 م

الفهرس

إهداء 3

مقدمة 5

الفصل الأول: حماية الغير خلال مسطرة التحفيظ 13

المبحث الأول: مدى فعالية الإشهار خلال جريان مسطرة التحفيظ 15

المطلب الأول: إشهار مطلب التحفيظ ودوره في إعلام الغير 15

الفقرة الأولى: الإشهار في الجريدة الرسمية 18

أولا : الشهر في المسطرة العادية 18

ثانيا: الشهر في المساطر الخاصة 22

الفقرة الثانية: الإشهار بواسطة التعليق لدى الجهات الإدارية والقضائية 23

أولا: التعليق لدى المحكمة الابتدائية 23

ثانيا: التعليق لدي القيادات 25

ثالثا: التعليق لدى الجماعات الترابية 26

الفقرة الثالثة: الإشهار بواسطة الاستدعاء لحضور عملية التحديد 26

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: دور التعرض في حماية حقوق الغير 33
الفقرة الأولى: التعرض على المسطرة العادية لمطلب التحفيظ 35
أولا: الجهات التي يقدم لها التعرض 37
ثانيا: المركز القانوني للمتعرض..... 39
ثالثا: البعد الحمائي للتعرض..... 42
الفقرة الثانية: التعرضات على مطلب التحفيظ في المساطر الخاصة..... 46
أولا: التعرض على مسطرة التحديد الإداري لملك الدولة الخاص في إطار ظهير 3 يناير 1916..... 47
ثانيا: التعرض على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية في إطار ظهير 1962 51
ثالثا: التعرض على تحفيظ العقارات موضوع مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة..... 54
المبحث الثاني: إشهار التصرفات التي تجري على العقار في طور التحفيظ..... 56
المطلب الأول: أهمية مسطرة الإيداع في حماية الغير 58
الفقرة الأولى: أحكام مسطرة الإيداع 59
الفقرة الثانية : حجية الحقوق المقيدة عن طريق مسطرة الإيداع طبقا للفصل 84..... 64

أولا: الرأي القائل بالحجية المطلقة للتقييدات 65
ثانيا: الرأي الرافض لحجية المطلقة للتقييدات 68
المطلب الثاني: إشهار الحقوق بواسطة الخلاصة الإصلاحية ودورها حماية الغير 70
الفقرة الأولى: النشر بين الإجبارية والاختيارية 71
الفقرة الثانية: أثار تطبيق الفصل 83 على صاحب الحق 73
الفقرة الثالثة: أثر تقاعس صاحب الحق عن سلوك مسطرتي الإيداع أو النشر 75
الفصل الثاني : إشهار التقييدات في السجل العقاري ودورها في إعلام الغير 81
المبحث الأول: التصرفات القابلة للشهر وآثارها 82
المطلب الأول: الحقوق القابلة بالشهر بالرسم العقاري 83
الفقرة الأولى: الحقوق العينية الخاضعة للتقييد 83
الفقرة الثانية: الحقوق الشخصية الممكن تقييدها 91
الفقرة الثالثة: تقييد بعض الحقوق العينية منصوص عليها في قوانين خاصة 95
أولا: حقوق الماء 96
ثانيا: الحقوق المنصبة على المباني الأثرية والتاريخية 97

DAR AL AFAK
COPY

ثالثا: الحقوق العينية المنجمية 98

المطلب الثاني: آثار التقييدات في السجل العقاري..... 99

الفقرة الأولى: الأثر المنشئ للتقييدات..... 99

الفقرة الثانية : الأثر الكاشف للتقييدات 102

المبحث الثاني: حجية التقييدات ودور التقييدات المؤقتة في حماية حقوق الغير 106

المطلب الأول: حجية التقييدات في مواجهة الغير..... 107

الفقرة الأولى: الغير حسن النية..... 108

الفقرة الثانية: الغير السيء النية 119

المطلب الثاني: دور التقييدات المؤقتة في حماية حقوق الغير 126

الفقرة الأولى: دور التقييد الاحتياطي في حماية حقوق الغير 127

أولا: تعريف التقييد الاحتياطي 127

ثانيا: دور التقييد الاحتياطي في إعلام الغير ونفي حسن النية ... 130

الفقرة الثانية: دور الحجز التحفظي والإنذار العقاري في حماية الغير 135

الفقرة الثالثة: دور الرهن المؤجل في حماية حقوق الغير 137

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الرابعة: دور المقتضيات المتعلقة بصعوبات المقاولة
في حماية الأغيار 139
خاتمة 142
لائحة المراجع 145
الفهرس 155

DAR AL AFAK
COPY







DAR AL AFAK
COPY

مطبعة الأمنية الرباط — 2022

60 درهما

9 789920 403627