

**سعاد رايب**

خريجة ماستر الدراسات القانونية العقارية

جامعة القاضي عياض مراكش

**حماية الغير  
في  
نظام التحفيظ العقاري**

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 لدى القيادات.....	25
ثالثا: التعليق لدى الجماعات الترابية.....	26
الفقرة الثالثة: الإشهار بواسطة الاستدعاء لحضور عملية التحديد.....	26

- 33.....المطلب الثاني: دور التعرض في حماية حقوق الغير
- 35.....الفقرة الأولى: التعرض على المسطرة العادية لمطلب التحفيظ
- 37.....أولاً: الجهات التي يقدم لها التعرض
- 39.....ثانياً: المركز القانوني للمتعرض
- 42.....ثالثاً: البعد الحمائي للتعرض
- .....الفقرة الثانية: التعرضات على مطلب التحفيظ في المساطر  
الخاصة.....
- 46.....
- .....أولاً: التعرض على مسطرة التحديد الإداري لملك الدولة  
الخاص في إطار ظهير 3 يناير 1916.....
- 47.....
- .....ثانياً: التعرض على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية في إطار  
ظهير 1962.....
- 51.....
- .....ثالثاً: 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.....
- 58.....المطلب الأول: أهمية مسطرة الإيداع في حماية الغير
- 59.....الفقرة الأولى: أحكام مسطرة الإيداع
- .....الفقرة الثانية: حجية الحقوق المقيدة عن طريق مسطرة الإيداع  
طبقاً للفصل 84.....
- 64.....

- أولا: الرأي القائل بالحجية المطلقة للتقييدات ..... 65
- ثانيا: الرأي الرفض لحجية المطلقة للتقييدات ..... 68
- المطلب الثاني: إشهار الحقوق بواسطة الخلاصة الإصلاحية  
ودورها حماية الغير..... 70
- الفقرة الأولى: النشر بين الإجبارية والاختيارية ..... 71
- الفقرة الثانية: آثار 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



- 98..... ثالثا: الحقوق العينية المنجمية
- 99..... المطلب الثاني: آثار التقييدات في السجل العقاري
- 99..... الفقرة الأولى: الأثر المنشئ للتقييدات
- 102..... الفقرة الثانية: الأثر الكاشف للتقييدات
- المبحث الثاني: حجية التقييدات ودور التقييدات المؤقتة في حماية  
 106..... حقوق الغير
- 107..... المطلب الأول: حجية التقييدات في مواجهة الغير
- 108..... الفقرة الأولى: الغير حسن النية
- 119..... الفقرة الثانية: الغير السيء النية
- 126..... المطلب الثاني: دور التقييدات المؤقتة في حماية حقوق الغير
- 127..... الفقرة الأولى: دور التقييد الاحتياطي في حماية حقوق الغير
- 127..... أولا: تعريف التقييد الاحتياطي
- 130..... ثانيا: دور التقييد الاحتياطي في إعلام الغير ونفي حسن النية...
- الفقرة الثانية: دور الحجز التحفظي والإنذار العقاري في حماية  
 135..... الغير
- 137..... الفقرة الثالثة: دور الرهن المؤجل في حماية حقوق الغير

الفقرة الرابعة: دور المقتضيات المتعلقة بصعوبات المناولة

139 ..... في حماية الأغيار

142 ..... خاتمة

145 ..... لائحة المراجع

155 ..... الفهرس



