المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

الآثار القانونية المترتبة على سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية في ضوء العمل القضائي

The Legal Consequences of Resorting to the Rectifying Summary Procedure in Light of Judicial Practice

زاهدي عبدالعزيز
طالب باحث بسلك الدكتوراه
جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء

International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences, Vol. 2, No. 11 (N° 13), November 2026, pp. 299-308.
https://doi.org/10.63585/CUKE5629

ملخص:
يتناول هذا المقال الآثار القانونية المترتبة على سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية المنظمة بالفصل 83 من ظهير التحفيظ العقاري، باعتبارها آلية تمكن صاحب الحق العيني الذي نشأ أو تغير أو أقر به أثناء جريان مسطرة التحفيظ من إشهار حقه وتحصينه من الأثر التطهيري لقرار التحفيظ. ويسعى إلى رصد انعكاسات هذه المسطرة على إجراءات التحفيظ وعلى المراكز القانونية لأطرافها، مع التركيز على الإشكالات التي يثيرها تطبيقها في ضوء العمل القضائي، ولا سيما اجتهاد محكمة النقض.
ويقف المقال بوجه خاص عند الآثار المترتبة على مواصلة إجراءات التحفيظ في اسم المستفيد من الحق، في حالتي التفويت الكلي والجزئي، وذلك خلال جريان المسطرة، من حيث فتح أجل جديد للتعرض ونطاقه وتغيير أطراف الدعوى ومن له الصفة في الطعن، ثم بعد صدور قرار التحفيظ، من حيث استفادة المستفيد من الأثر التطهيري وحدود هذا الأثر في مواجهة الخلف الخاص. ويخلص إلى إبراز دور العمل القضائي في ضبط نطاق هذه الآثار، وإلى اقتراح تدخلات تشريعية تسد الفراغات التي كشف عنها التطبيق.
الكلمات المفتاحية: التحفيظ العقاري – الخلاصة الإصلاحية – الفصل 83 – صفة طالب التحفيظ – التعرض – الأثر التطهيري – الخلف الخاص – العمل القضائي.

Abstract: This article examines the legal consequences of resorting to the rectifying summary procedure provided for in Article 83 of the Moroccan Land Registration Dahir. This procedure enables the holder of a real right created, modified or acknowledged while registration proceedings are pending to publicise that right and shield it from the purging effect of the registration decision. The article analyses the implications of the procedure for registration proceedings and for the legal positions of the parties, with particular emphasis on the issues raised by its application in judicial practice, notably the case law of the Court of Cassation.
In particular, it addresses the consequences of continuing registration proceedings in the name of the beneficiary of the right, in cases of total or partial transfer, both while proceedings are pending (the reopening of the opposition period and its scope, the substitution of parties and standing to appeal) and after the registration decision (the beneficiary's enjoyment of the purging effect and the limits of that effect vis-à-vis the particular successor). It concludes by highlighting the role of judicial practice in defining these consequences and by proposing legislative adjustments to fill the gaps revealed in practice.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

Keywords: Land Registration – Rectifying Summary – Article 83 – Applicant Status – Opposition – Purging Effect – Particular Successor – Judicial Practice.

تقديم:

يلجأ المستفيد من حق عيني وارد على عقار في طور التحفيظ إلى إحدى مسطرتين لحفظ حقه وتحصينه من الأثر التطهيري لقرار التحفيظ: مسطرة الخلاصة الإصلاحية المنصوص عليها في الفصل 83 من ظهير التحفيظ العقاري (ظ.ت.ع)، ومسطرة الإيداع المنصوص عليها في الفصل 84 منه. غير أن وحدة الغاية لا تعني وحدة الأثر، إذ تختلف النتائج المترتبة على كل منهما اختلافا جوهريا.

فمن أبرز آثار سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية بعد نشر الإعلان عن انتهاء التحديد وجوب نشر إعلان جديد عن انتهاء التحديد، يفتح بموجبه أجل جديد للتعرض، وهو ما قد يفضي إلى إطالة أمد المسطرة بل وتعطيلها.

ولا تقتصر آثار هذه المسطرة على إجراءات التحفيظ، وإنما تمتد إلى المستفيد من الحق نفسه، إذ يكتسب صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به، فيصبح طرفا أصليا في النزاع. أما مسطرة الإيداع فلا تخول المودع صفة الطرف في المسطرة، وتظل حجية الحق المودع بمقتضاها، سواء في مواجهة الأطراف أو الغير، محل خلاف بين الفقه والقضاء.

ويثير ذلك إشكالية مركزية تتمثل في: إلى أي حد أسهم العمل القضائي في ضبط الآثار المترتبة على سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية، في ظل اقتضاب الفصل 83 من ظ.ت.ع وسكوته عن عدد من المسائل العملية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، نقف عند الآثار المترتبة على إعلان المستفيد رغبته في مواصلة إجراءات التحفيظ في اسمه بدل طالب التحفيظ الأصلي في حالة التفويت الكلي، أو في اسمه واسم طالب التحفيظ في حالة التفويت الجزئي، سواء على مستوى إجراءات التحفيظ (المطلب الأول)، أو بعد اتخاذ المحافظ على الأملاك العقارية قرار التحفيظ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آثار مسطرة الخلاصة الإصلاحية على إجراءات التحفيظ

يرتب سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية آثارا متعددة على مسطرة التحفيظ؛ فإذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد نشر بالجريدة الرسمية، وجب نشر إعلان جديد يفتح بموجبه أجل جديد للتعرض في مواجهة المستفيد الذي أصبح طالبا للتحفيظ.

وتتمثل أهم هذه الآثار في فتح أجل جديد للتعرض، وهو تعرض ينفرد بخصوصيات تميزه عن التعرض العادي من حيث أجله ونطاقه (الفقرة الأولى)، وفي تغيير أطراف مسطرة التحفيظ بما ينعكس على ممارسة حق الطعن في الأحكام الصادرة بشأنها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: أجل التعرض على الخلاصة الإصلاحية ونطاقه

يترتب على سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية بعد نشر الإعلان عن انتهاء التحديد فتح أجل جديد للتعرض (أولا)، في نطاق يختلف عن نطاق التعرض العادي (ثانيا).

أولا: أجل التعرض على الخلاصة الإصلاحية

الأصل أن التعرض يقدم إما إلى المحافظ على الأملاك العقارية، وإما إلى المهندس المساح الطبوغرافي أثناء قيامه بعملية التحديد، وذلك طبقا للفقرة الأولى من الفصل 24 من ظ.ت.ع التي تنص على أنه: "يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل..."، والفقرة الأولى من الفصل 25 من الظهير نفسه التي تنص على أنه: "تقدم التعرضات عن طريق تصريح كتابي أو شفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية، وإما للمهندس المساح الطبوغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد...".

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

غير أن الفصل 83 من الظهير نفسه حدد أجل التعرض على الخلاصة الإصلاحية في شهرين من تاريخ نشرها ونشر الإعلان الجديد عن انتهاء التحديد، دون أن يعين الجهة التي يقدم إليها هذا التعرض. فهل يتعين تقديمه إلى المحافظ على الأملاك العقارية حصرا، أم يجوز تقديمه أيضا إلى المهندس المساح الطبوغرافي عند إجراء تحديد تكميلي؟

نرى أن المحافظ على الأملاك العقارية هو الجهة الوحيدة المختصة بتلقي هذا الصنف من التعرضات، لأن الفصل 83 لم يتضمن ما يفيد خلاف ذلك، بخلاف الفصل 24 الذي أجاز صراحة تقديم التعرض على مطلب التحفيظ قبل نشر الإعلان عن انتهاء التحديد، بما في ذلك أثناء عملية التحديد.

ويعزز هذا الرأي أن موضوع التعرض على الخلاصة الإصلاحية يقتصر على الحق المعلن بموجبها، كما سيأتي بيانه، وأن فتح باب تقديمه أمام المهندس المساح الطبوغرافي أثناء التحديد التكميلي قد يفضي إلى تلقي تعرضات لا تنصب مباشرة على هذا الحق. ويثار في السياق ذاته تساؤل عن مدى قبول التعرضات المقدمة خارج الأجل المفتوح بعد نشر الإعلان الجديد عن انتهاء التحديد.

والراجح أن الاستثناء المنصوص عليه في الفصل 29 من ظ.ت.ع، الذي يجيز للمحافظ قبول التعرضات المقدمة خارج الأجل القانوني متى توافرت شروطه، استثناء خاص بالتعرضات الواردة على مطلب التحفيظ، كما يستفاد من صياغته، والاستثناء لا يتوسع فيه، فلا يمتد إلى التعرضات على الخلاصة الإصلاحية.

ثانيا: نطاق التعرض على الخلاصة الإصلاحية

يستفاد من الفصل 83 من ظ.ت.ع أن المشرع لم يفتح باب التعرض على الخلاصة الإصلاحية على مصراعيه، بل قصره على التعرضات المنصبة مباشرة على الحق المعلن بموجبها، دون غيرها من التعرضات التي قد توجه ضد طالب التحفيظ الأصلي، أو التي يطالب أصحابها بحق آخر غير الحق موضوع الخلاصة الإصلاحية.

وبذلك يكون مضمون الخلاصة الإصلاحية هو المحدد لنطاق التعرض عليها، فلا يجوز أن يتجاوز حدود الحق المنشأ أو المغير أو المقر به المعلن بموجبها.

وينسجم ذلك مع ما استقر عليه قضاء محكمة النقض من تقيد المحكمة في بتها بحدود الحق المدعى به، إذ جاء في أحد قراراتها:

"المقرر قانونا أن المحكمة تبت في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشتملاته ونطاقه طبقا للفصل 37 من قانون التحفيظ العقاري"[844].

ويثار في هذا الصدد تساؤل حول مدى صلاحية المحافظ على الأملاك العقارية في مراقبة نطاق التعرض على الخلاصة الإصلاحية. يذهب أحد الباحثين إلى أن المحافظ يختص بفحص مستندات المتعرض على الخلاصة الإصلاحية ومراقبة مدى انصباب التعرض على الحق الذي طاله الإنشاء أو التغيير أو الإقرار، لأنه ملزم بتطبيق مقتضيات ظ.ت.ع، ولأن إغفال هذه المراقبة يجعل الأجل الجديد ملاذا للتعرضات الكيدية[845]. وهو رأي نسانده، شريطة أن تقتصر هذه المراقبة على التحقق من تعلق التعرض بالحق المعلن، دون الخوض في جديته أو موضوعه، الذي يبقى من اختصاص المحكمة طبقا للفصل 37 من ظ.ت.ع.

ويخضع تلقي هذا الصنف من التعرضات للقواعد المطبقة على التعرضات العادية، سواء من حيث تقديمه بتصريح كتابي أو شفوي إلى المحافظ على الأملاك العقارية، أو من حيث أداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة، طبقا للفصل 25 المشار إليه أعلاه.

كما تختص بالبت فيه الجهة القضائية ذاتها المختصة بالبت في التعرضات العادية، ووفق المبادئ نفسها المستخلصة من الفصل 37 من ظ.ت.ع، وهي تقيد المحكمة بحدود التعرض، وتحميل المتعرض عبء الإثبات، والبت بين المتعرض وطالب التحفيظ

[844] قرار محكمة النقض عدد 2023/90 بتاريخ 18/04/2023 في الملف عدد 2019/1/1/6689، منشور ببوابة محكمة النقض على الرابط: https://juriscassation.cspj.ma/، تاريخ الاطلاع: 29/06/2024.

[845] بوجمعة زفو، أثر نظام التحفيظ العقاري على تداول الملكية العقارية :مقاربة قانونية علمية على ضوء القانونين رقم 14.07 و39.08، الطبعة الأولى، 2013، ص 27

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

الجديد. ولا يثير هذا المبدأ الأخير أي إشكال في هذه الحالة، خلافا للتعرضات المقدمة في مواجهة المودع طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع، لأن المستفيد من الخلاصة الإصلاحية يكتسب صفة طالب التحفيظ بصريح الفقرة الثالثة من الفصل 83.

الفقرة الثانية: آثار الخلاصة الإصلاحية على أطراف مسطرة التحفيظ وحق ممارسة الطعن

يرتب نشر الخلاصة الإصلاحية بالجريدة الرسمية آثارا تمس أطراف مسطرة التحفيظ (أولا)، وتنعكس تبعا لذلك على ممارسة حق الطعن (ثانيا).

أولا: آثار سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية على طرفي مسطرة التحفيظ

إذا كان من انتقلت إليه ملكية عقار في طور التحفيظ لا يعد طرفا في النزاع متى اكتفى بإيداع السند الناقل للملكية طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع، فإن سلوكه مسطرة الخلاصة الإصلاحية يجعله طرفا أصليا في مسطرة التحفيظ. وقد أكدت محكمة النقض هذا التلازم بين الخلاصة الإصلاحية وصفة الطرف في دعوى التحفيظ في وسيلة أثارتها تلقائيا لتعلقها بالنظام العام، إذ جاء في قرار لها: "في الوسيلة المثارة تلقائيا من محكمة النقض لتعلقها بالنظام العام وصفة أطراف دعوى التحفيظ، حيث إنه طبقا للفصول 24 و37 و43 من قانون التحفيظ فإن التعرض هو دعوى قائمة بين المتعرض وطالب التحفيظ، وأن المحكمة تبت تبعا لذلك في وجود هذا الحق المدعى به وطبيعته ومشتملاته ونطاقه، وتحيل طالب التحفيظ والمتعرض أصحاب الصفة في الدعوى على المحافظ للعمل بقرارها، وحيث يتجلى من وثائق الملف أن المحكمة الابتدائية بتت بين المتعرض والمودعين وأيدتها محكمة الاستئناف في ذلك دونما أدنى إشارة لطلاب التحفيظ الحقيقيين الذين لا يستفاد من وثائق ملف المطلب أنهم انسحبوا من المسطرة وحل محلهم المودعون المذكورون بمقتضى خلاصة إصلاحية أنجزها المحافظ، الأمر الذي يكون معه القرار قد خرق مقتضيات الفصول أعلاه وجاء تبعا لذلك معرضا للنقض والإبطال"[846].

وفي السياق نفسه جاء في قرار آخر: "وحيث إن طرفي النزاع في قضايا التحفيظ العقاري هما طالب التحفيظ والمتعرض، وأن من انتقلت إليه ملكية العقار بإحدى التصرفات الناقلة للملكية من قبل طالب التحفيظ، لا يعتبر طرفا في مسطرة التحفيظ إلا بمقتضى مطلب إصلاحي يحل بموجبه محل طالب التحفيظ المذكور، وأنه يتجلى من مستندات الملف أن المطلوب في النقض هو مجرد مودع ولم يتم إنجاز مطلب إصلاحي في اسمه... مما يبقى معه الطلب المقدم تجاهه غير مقبول"[847].

ثانيا: آثار مسطرة الخلاصة الإصلاحية على حق ممارسة الطعن القضائي

يرتبط حق الطعن في مسطرة التحفيظ بما أحيل على المحكمة للبت فيه، أي صحة التعرض أو عدم صحته في مواجهة طالب التحفيظ، ولا يتعداه، وهو ما يقتضي توجيه الطعن بين طالب التحفيظ والمتعرضين دون غيرهم. ولما كان المستفيد من الخلاصة الإصلاحية يحل محل طالب التحفيظ، فإنه يكتسب الصفة في ممارسة الطعن، وتزول هذه الصفة عن طالب التحفيظ الأصلي في حدود الحق المفوت.

وهذا ما أكدته محكمة النقض في قرار جاء فيه: ".. ومن جهة ثانية فإنه يتجلى من أوراق المطلب لا سيما الخلاصة الإصلاحية المؤرخة في 07 أبريل 1976 أن مسطرة تحفيظ العقار المسمى (نقود 2) أصبحت تتابع في اسم الزهرة ومحمد وحوام. ولذلك فإنه لا مجال لمناقشة دفوع الطاعنين المتعلقة بأي من المطلبين بعدما اعتبرت المحكمة وعن صواب بأنهم عديمي الصفة ولذلك فإنها حين عللت قرارها بأن الثابت من وثائق الملف أن موروث المستأنفين نقود الحاج قد فوت بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 1975/03/20 كافة الملك محل مطلب التحفيظ للزهرة ومن معها التي بمقتضى خلاصة إصلاحية تابعت مسطرة التحفيظ وأن المحكمة ملزمة طبقا للفصل 37 من ظ ت ع بالبت في الحقوق المدعى بها من قبل المتعرضين وأن المتعرضين المستأنفين لا صفة لهم

[846] قرار عدد 67 صادر سنة 2017 في الملف المدني عدد 2026/1/8/2016، منشور بالموسوعة القضائية لقانون التحفيظ العقاري المغربي، ص 392

[847] قرار عدد 456 صادر بتاريخ 12 شتنبر 2017 في الملف المدني عدد 1168/1/8/2016، منشور بالموسوعة القضائية لقانون التحفيظ العقاري المغربي، م.س، ص 392

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

ولا سند ولا سند للتقاضي" وإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس وغير خارق للقواعد المحتج بهما أعلاه[848].

وفي الإطار نفسه جاء في قرار آخر: " أن من انتقلت إليه ملكية العقار موضوع مطلب التحفيظ بإحدى التصرفات الناقلة للملكية من قبل طالب التحفيظ الأصلي لا يكتسب صفة طالب التحفيظ طبقا للفصل 83 من ظ.ت.ع إلا بعد تقديم مطلب إصلاحي بنشر **الحق الذي انتقل إليه بالجريدة الرسمية و إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية، إذ في هذه الحالة تتابع المسطرة بصفة قانونية في اسم صاحب الخلاصة الإصلاحية؛ و أنه يتجلى من مستندات طلب التحفيظ أنه بتاريخ فاتح مارس 2007 تم تقديم مطلب إصلاحي بموجبه تم نشر خلاصة إصلاحية فأصبحت مسطرة التحفيظ تتابع في اسم محمد وعبد الرزاق بنسبة النصف لكل واحد منهما استنادا إلى الشراء العرفي المصحح الإمضاء بنفس التاريخ من البائع لهما طالب التحفيظ عمرو، وأن القرار المطعون فيه لما قبل من جهة استئناف الطاعنين كمتعرضين تجاه عمرو على أساس أنه هو طالب التحفيظ رغم وجود الخلاصة الإصلاحية المذكورة، و أيد من جهة أخرى، الحكم الابتدائي رغم أنه صدر بين المتعرضين وغير طالب التحفيظ الحقيقي يكون قد بت بين غير أطراف دعوى التحفيظ وجاء تبعا لذلك خارقا للمقتضى المشار إليه أعلاه ومعرضا بسببه للنقض والإبطال**[849]".

بل تمتد آثار الخلاصة الإصلاحية إلى عدم قبول الطعن المقدم من طالب التحفيظ الأصلي الذي فوت الحق أو الموجه ضده، إذ جاء في قرار لمحكمة النقض:

" لكن، ردا على الأسباب أعلاه مجتمعة لتداخلها، فإنه بمقتضى الفصل الأول من ق.م.م لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة لإثبات حقوقه. وأنه يتجلى من وثائق الملف أنه بتاريخ 2007/03/01 تم تقديم مطلب إصلاحي بموجبه تم نشر الخلاصة الإصلاحية بالجريدة الرسمية المؤرخة في 2008/12/17 حيث أصبحت مسطرة التحفيظ تتابع في اسم محمد دحون وعبد الرزاق زغلول بنسبة النصف لكل واحد منهما استنادا إلى عقد الشراء العرفي المصحح الإمضاء من البائع لهما طالب التحفيظ الأصلي عمرو البناني الأمر الذي يكون معه توجيه الطعن بالاستئناف في مواجهة عمرو البناني بن محمد غير مقبول. وأن المحكمة غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها ولذلك فإنها حين عللت قرارها بأن من انتقلت إليه ملكية العقار موضوع مطلب التحفيظ بأحد التصرفات الناقلة للملكية من قبل طالب التحفيظ الأصلي، لا يكتسب صفة طالب التحفيظ إلا بعد تقديم مطلب إصلاحي في شأن انتقال الحق إليه والوثائق المثبتة لذلك الحق طبقا لمقتضيات الفصل 83 من ظهير التحفيظ العقاري، إذ في هذه الحالة تتابع المسطرة بصفة قانونية في اسم صاحب الخلاصة الإصلاحية. وحيث يتجلى من مستندات مطلب التحفيظ أنه بتاريخ 2007/03/01 تم تقديم مطلب إصلاحي بموجبه تم نشر خلاصة إصلاحية فأصبحت مسطرة التحفيظ تتابع في اسم محمد دحون وعبد الرزاق زغلول بنسبة النصف لكل واحد منهما استنادا إلى الشراء العرفي من البائع لهما عمر البناني طالب التحفيظ الأصلي، وأن تقديم الطعن بالاستئناف في مواجهة هذا الأخير بالرغم من وجود الخلاصة الإصلاحية المذكورة يكون غير صائب لعدم توفر الصفة لدى المستأنف ضده". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات المحتج بها والوسائل غير جديرة بالاعتبار"[850].

كما صرحت محكمة النقض بعدم قبول الطعن بالنقض الموجه ضد طالب التحفيظ الأصلي الذي فوت العقار وبوشرت بشأنه مسطرة الخلاصة الإصلاحية، إذ جاء في قرارها:

" وحيث أن العبرة في تحديد المراكز القانونية للأطراف في الدعوى هي بما يقرره القانون وليس بما ورد في ديباجة الأحكام. وأنه يتجلى من مستندات الملف أنه بموجب مطلب إصلاحي مؤرخ في 2008/06/13 أصبحت مسطرة التحفيظ تتابع في اسم ابراهيم

[848] قرار عدد 2288 صادر بتاريخ 17 ماي 2011 في الملف المدني عدد 2009/1/4574، منشور بالموسوعة القضائية لقانون التحفيظ العقاري المغربي، م.س، ص 393.

[849] قرار عدد 545 صادر بتاريخ 14 أكتوبر 2017 في الملف المدني عدد 5340/1/8/2016، منشور بالموسوعة القضائية لقانون التحفيظ العقاري المغربي، م.س، ص 393

[850] قرار محكمة النقض عدد 458/1 بتاريخ 07/09/2021 في الملف المدني عدد 1304/1/1/2019، غير منشور

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

الناجي بن محمد استنادا إلى الشراء المدلى به في المطلب، وأنه بمقتضى الفصل 83 من ظهير 12/08/1913 قبل التعديل إذا وقع انتقال ملك بين أحياء أثناء جريان مسطرة التحفيظ فإن الإجراءات التي سبق إنجازها تعتبر عديمة الأثر إذا كان ذلك الانتقال قد شمل كل العقار مع إدراج المالك الجديد الذي يكمل عند الاقتضاء التحديد والإعلانات، و هو ما أكده الفصل 83 كما وقع تعديله بالقانون 14.07 حين نص على أنه يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به أثناء مسطرة التحفيظ أن يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية، ويكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقر به صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به. وفي كلتا الحالتين يتعين القيام بإجراءات النشر بالجريدة الرسمية للخلاصة الإصلاحية التي تظهر مواصلة إجراءات التحفيظ باسم المالك الجديد، وهو ما تم في المطلب الحالي من خلال الإشارة إلى المالك الجديد كطالب للتحفيظ في الإعلان عن انتهاء التحديد المنشور بالجريدة الرسمية عدد 627 المؤرخة في 05/01/2011 الذي أبطل الإعلان الذي نشر بالجريدة الرسمية عدد 598 بتاريخ 16/06/2010 وفي باقي محاضر تحديد العقار والبيانات المنجزة من طرف مصلحة المسح العقاري والخرائطية. وأن تقديم عريضة الطعن تجاه عبد الكريم السديري على أساس أنه هو طالب التحفيظ رغم وجود الخلاصة الإصلاحية المذكورة يجعل من المقال غير مقبول"[851].

ويختلف الأمر بالنسبة للمستفيد الذي يكتفي بسلوك مسطرة الإيداع، إذ لا يكتسب صفة طرف في مسطرة التحفيظ، وإنما يحل محل سلفه فيما ينتهي إليه النزاع، فلا تكون له تبعا لذلك صفة في ممارسة الطعن، وهو ما أكدته محكمة النقض بقولها:

"حيث إنه بمقتضى الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة لإثبات حقوقه، وحيث إن طرفي النزاع في قضايا التحفيظ العقاري هما طالب التحفيظ والمتعرض، وأنه بموجب الفصلين 37 و 45 من ظ.ت.ع. فإن المحكمة إنما تبت في الحق المدعى به من قبل المتعرض تجاه طالب التحفيظ، وأن من انتقلت إليه ملكية العقار بإحدى التصرفات الناقلة للملكية من قبل طالب التحفيظ، لا يعتبر طرفا في مسطرة التحفيظ إلا إذا أنشأ مطلبا إصلاحيا حل بموجبه محل طالب التحفيظ، أما المودع الذي يكتفي بإيداع السند الذي بموجبه انتقلت إليه ملكية العقار في إطار الفصل 84 من الظهير أعلاه، فإنه لا يعتبر طرفا في مسطرة التحفيظ، وإنما يحل محل سلفه بالمال الذي انتهى إليه النزاع، وأن القرار المطعون فيه لما قبل من جهة استئناف الطاعنين كمتعرضين تجاه الشركة ... على أساس أنها هي طالبة التحفيظ رغم أنها مجرد مودعة لعقد المعاوضة المبرم بينها وبين الدولة المغربية طالبة التحفيظ، وأيد من جهة أخرى الحكم الابتدائي رغم أنه صدر بين المتعرضين والمودعة، يكون بذلك غير مرتكز على أساس مما عرضه للنقض والإبطال[852]".

المطلب الثاني: آثار مسطرة الخلاصة الإصلاحية بعد صدور قرار التحفيظ

يتميز قرار التحفيظ بكونه نهائيا وغير قابل لأي طعن، فهو يطهر العقار من جميع الحقوق غير المعلن عنها أثناء جريان مسطرة التحفيظ ولو كانت مشروعة، ولا يعترف إلا بالحقوق الظاهرة وقت التحفيظ، فيضفي عليها حجية مطلقة، ولا يبقى للمتضرر في حالة التدليس سوى إقامة دعوى شخصية للمطالبة بالتعويض طبقا للفصل 64 من ظ.ت.ع.

---

[851] قرار محكمة النقض عدد 8/460 بتاريخ 01/06/2021 في الملف المدني عدد 2019/8/1/653، غير منشور

[852] قرار عدد 170 صادر بتاريخ 17 مارس 2015 في الملف المدني عدد 2014/8/1/2921، منشور بمجلة قضاء محكمة النقض، العدد 80، 2016، ص 120

وفي المعنى نفسه جاء في قرار آخر: "... أن طرفي النزاع في قضايا التحفيظ العقاري هما طالب التحفيظ والمتعرض، وأن من انتقلت إليه ملكية العقار بإحدى التصرفات الناقلة للملكية من قبل طالب التحفيظ، فلا يكتسب صفة طالب التحفيظ إلا إذا أنشأ مطلبا إصلاحيا حل بموجبه محل طالب التحفيظ، أما المودع الذي يكتفي بإيداع السند الذي بموجبه انتقلت إليه ملكية العقار، فإنه لا يعتبر طرفا في مسطرة التحفيظ، وإنما يحل محل سلفه بالمال الذي انتهى إليه النزاع، وأن القرار المطعون فيه لما قبل الاستئناف المرفوع يكون غير مرتكز على أساس مما عرضه للنقض والإبطال".

- قرار عدد 93/8 صادر بتاريخ 20 فبراير 2018 في الملف المدني عدد 2017/8/1/1096، منشور بالموسوعة القضائية لقانون التحفيظ العقاري المغربي، م.س، ص 193.
- وهو الموقف نفسه الذي سبق أن أكدته في القرار عدد 78 الصادر بتاريخ 03 فبراير 2015 في الملف المدني عدد 5341/1/8/2014، منشور بنشرة قرارات محكمة النقض، الغرفة المدنية، العدد 21، ص 122.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411
المركز الدولي للدراسات القانونية والاقتصادية والاجتماعية

ولم يورد ظ.ت.ع، كما تم تغييره وتتميمه، أي استثناء على قاعدة التطهير، فجعلها قاعدة عامة تسري في مواجهة الكافة، ويستفيد منها المستفيد من الخلاصة الإصلاحية (الفقرة الأولى). غير أن بعض قرارات محكمة النقض ومحاكم الموضوع اتجهت إلى استثناء الخلف الخاص[853] لطالب التحفيظ من نطاق هذه القاعدة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: اكتساب المستفيد من الخلاصة الإصلاحية للأثر التطهيري لقرار التحفيظ

منح الفصل 83 من ظ.ت.ع المتدخل في مسطرة التحفيظ عن طريق الخلاصة الإصلاحية صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المنشأ أو المغير أو المقر به. ويترتب على ذلك أن المحافظ على الأملاك العقارية، بعد تحققه من سلامة المسطرة إجراءات ووثائق، يتخذ قرار التحفيظ ويؤسس الرسم العقاري في اسم المستفيد وحده إذا انتقل إليه العقار كليا، أو في اسمه واسم طالب التحفيظ الأصلي إذا اكتسب حصة مشاعة منه. وتأسيس الرسم العقاري هو الغاية التي يرمي إليها كل طالب تحفيظ، إذ يطهر العقار من جميع الحقوق السابقة غير المعلن عنها أثناء المسطرة، ويشكل نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المترتبة عليه، فتنقطع كل صلة بين العقار وماضيه، ويكتسب هوية جديدة تطهره من وضعياته القانونية والتقنية السابقة[854].

وتأسيس هذا الرسم في اسم المتدخل طبقا للفصل 83 من ظ.ت.ع مباشرة يكسبه جملة من الامتيازات، أهمها أن حقوقه تكون متمتعة بمناعة مطلقة لا يمكن الطعن فيها نظرا للقيمة التي منحها إياها المشرع بموجب الفصلين 1 و 62 من ظ.ت.ع، وفي هذا الإطار جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: "... وحيث يستخلص من كل ما سبق أن المحكمة الإدارية قد أخطأت عندما أخضعت قرار التحفيظ باعتباره صادرا عن سلطة إدارية في شخص المحافظ لمراقبة القضاء الإداري والحالة أن القرار المذكور لا يخضع لأية رقابة وأن عملية التحفيظ والتي تنطوي على تطهير العقار المذكور تعتبر عملية نهائية لا رجعة فيها مما يجب معه إلغاء الحكم المستأنف"[855].

وتبعا لذلك، تستفيد الحقوق المقيدة بموجب الخلاصة الإصلاحية من الأثر التطهيري لقرار التحفيظ، فلا يجوز المطالبة بإلغائها أو تعديلها أو التشطيب عليها، ما دامت قد خضعت لإشهار واسع يفترض معه علم العموم بها. ويختلف الأمر بالنسبة للحقوق المودعة طبقا للفصل 84، التي يثور الخلاف حول حجيتها ومدى استفادتها من القوة التطهيرية لقرار التحفيظ، لعدم خضوعها لأي إشهار.

الفقرة الثانية: حدود الأثر التطهيري لقرار التحفيظ في مواجهة الخلف الخاص

أثار مدى سريان القوة التطهيرية لقرار التحفيظ في مواجهة الخلف الخاص نقاشا فقهيا واسعا[856]، في ظل سكوت المشرع عن هذه المسألة. وتتجلى صلة هذا النقاش بموضوعنا في أن الخلف الخاص المعني هو من تلقى الحق من طالب التحفيظ أثناء جريان المسطرة دون أن يسلك مسطرة الخلاصة الإصلاحية أو مسطرة الإيداع. وقد انعكس هذا النقاش على الاجتهاد القضائي؛

---

[853] عرفه أحد الفقهاء بأنه" :من تلقى من سلفه حقا معينا كان قائما في ذمة هذا السلف، سواء كان هذا الحق عينيا كما في الحق الذي ينتقل إلى المشتري أو الموهوب له أو الموصى له بعين معينة، أم كان حقا شخصيا، كما في الحق الذي ينتقل من المحيل إلى المحال إليه، فصفة الخلفية في الخلف الخاص مقصورة على الحق العيني أو الشخصي الذي انتقل إليه من السلف".

- مأمون الكزبري، نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، ص 257.

[854] آمنة مبروك مهلاوي، مدخل لدراسة النظام العقاري المغربي، ترجمة عبد الله إدومجود وعبد السلام زيزون، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة الأولى، 2018، ص 204.

[855] قرار محكمة النقض)المجلس الأعلى سابقا (عدد 420 بتاريخ 11 أبريل 2002 في الملف الإداري عدد 24/4/1/1999، غير منشور.

[856] حنان سعيدي، نهائية قرار التحفيظ بين صحة المؤيدات وسلامة الإجراءات، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية، 2011/2010، ص 81 وما يليها.

- مراد عامر، نهائية الرسم العقاري بين ثوابت النص ومتطلبات الواقع، أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم القانونية شعبة القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، الرباط، السنة الجامعية، 2020/2019، ص 67 وما يليها.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

فقد كرست محكمة النقض في بعض قراراتها القوة التطهيرية بشكل مطلق[857]، مؤكدة أن المشتري الذي لم يبادر إلى إشهار حقه أثناء جريان مسطرة التحفيظ لا يبقى له سوى إقامة دعوى شخصية للمطالبة بالتعويض، دون تمييز في آثار التطهير بين الغير والخلف الخاص[858].

وهو التوجه نفسه الذي تبنته في قرار سابق جاء فيه: "لكن ردا على ما أثير. فإنه طبقا للفصلين 83 و84 من ظ.ت.ع، فإن انتقال حق عيني بين أحياء أثناء مسطرة التحفيظ يستوجب مباشرة إجراءات التحفيظ من جديد في اسم المالك الجديد أو إيداعه الوثائق اللازمة لدى المحافظة للتقييد في سجل التعرضات وإعطائه أثر التسجيل من تاريخ هذا التقييد يوم التحفيظ، وفي حالة تم تحفيظ العقار ولم يكن من أجري التصرف له بحق واجب التسجيل لم يودع وثائق انتقال الحق له، ولم تقيد على الكيفية المذكورة، لا ينشأ لفائدته أي أثر لحق عيني قبل سلفه المحفظ له لأنه حق نشأ قبل تحفيظ العقار وطهره التحفيظ منه....."[859].

وفي مقابل هذا الاتجاه، تصدر عن محكمة النقض بين الفينة والأخرى قرارات تخفف من صرامة قاعدة التطهير في مواجهة الخلف الخاص، ومنها قرارها الصادر سنة 2014 الذي جاء فيه: "حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه استندت فيما قضت به من إلغائها للحكم المستأنف وتصديا رفض الطلب بما جاءت به من أنه انطلاقا من مقتضيات الفصول 2 و 62 و 64 من ظ.ت.ع والتي تتضمن قواعد آمرة وانطلاقا كذلك مما استقر عليه القضاء في هذا الباب من أنه يمنع إقامة أية دعوى بحق عيني لم يقع به تعرض أثناء مسطرة التحفيظ وتطهر منه العقار بالتحفيظ ... إلخ) في حين أن قاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصل 62 من ظهير 12/8/1913 قاصرة على الحقوق والاتفاقات المحتج بها من لدن الغير الذي يتعين عليه أن يعلن عنها أثناء مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 84 من نفس القانون، ولا يحتج بها على الخلف الخاص الذي انتقل إليه العقار من طالب التحفيظ الذي أصبح مالكا للرسم العقاري الذي لم يزده هذا الرسم إلا تثبيتا لملكيته ولا يسوغ له أن يتحلل من تصرفاته والتزاماته التي أبرمها بشأنه قبل إنشاء الرسم العقاري مما يكون معه قرارها فيما ذهبت إليه دون اعتبار لما ذكر قد جاء مشوبا بفساد التعليل وغير مرتكز على أساس وعرضه للنقض[860]".

وأكدت هذا التوجه في قرار صادر عن غرفها مجتمعة جاء فيه: "لا يحق للمطلوبة التمسك بمبدأ التطهير بشأن تصرف أجرته في مرحلة التحفيظ، التي أحاطها المشرع بخصوصية غايتها حماية حقوق من تلقى الحق عنها، وتبعا لذلك فإن المعاوضة

---

[857] كالقرار عدد 8/447 الصادر بتاريخ 21 يوليوز 2015 في الملف عدد 849/1/8/2015، أشار إليه عبد العالي دقوقي، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بين النظرية والتطبيق، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، طبعة 2020، ص 168.

[858] حنان سعيدي، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

[859] قرار عدد 3134 صادر بتاريخ 103 أكتوبر 2007 في الملف عدد 2748/1/3/2006.

وفي هذا الصدد جاء في قرار لمحكمة النقض:

"والمحكمة مصدرة القرار لما ثبت لها أن الطالبة اشترت العقار وهو في طور التحفيظ وأنه لم تودع الوثائق اللازمة للتسجيل ولم يقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات وفق ما هو مخول لها في الفصل 84 من ظ. ت. ع. ولم تتعرض على مطلب التحفيظ، وأن إجراءات التحفيظ تمت بتسجيل الملك باسم موروث المطلوبين تحت عدد 4602 / ب كما ثبت لها أنه سبق صدور حكم قضى برفض طلب الطالبة الحكم على المطلوبين بإتمام إجراءات البيع أيد استئنافيا وأصبح حائزا لقوة الشيء المقضي به بعد عدم قبول طلب نقضه المقدم من طرف الطالبة فقررت تأييد الحكم المستأنف القاضي برفض طلب التشطيب على المطلوبين من الرسم العقاري عدد 4602 / ب وبإفراغ الطالبة منه تكون قد طبقت الفصول أعلاه معتمدة الحجة العاملة وهو رسم الملك بعد التحفيظ عملا بقاعدة التطهير وما يستتبع ذلك من استبعاد عقد الشراء المبرم أثناء مسطرة التحفيظ فلم تخرق الفصل 230 من ق.ل.ع، ولا قواعد الترجيح فجاء قضاؤها مؤسسا وقرارها معللا ويبقى ما بالوسيلة على غير أساس".

قرار محكمة النقض عدد 108 مؤرخ في 2012/01/03، ملف مدني عدد 2010/3/1/4617.

وجاء في قرار آخر:

"المشتري لعقار في طور التحفيظ أو خلفه الذي لم يقم بالتعرض على مطلب التحفيظ ولا بالإيداع المنصوص عليه في الفصل 84 من ظ ت ع يواجه بقاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصلين 2 و62 من نفس القانون، والذي لا ينشأ بتاريخ انتهاء إجراءات التحفيظ وإنما بتاريخ إنشاء الرسم العقاري".

قرار المجلس الأعلى، دون ذكر عدده، صادر بتاريخ 2006/07/12، أورده عبدالحميد بكوري، المنازعات القضائية في قرارات المحافظ العقاري دراسة في ضوء القانون رقم 14.07 والعمل القضائي، الطبعة الأولى، يونيو 2017، ص 53.

[860] قرار عدد 153/7 صادر بتاريخ 18 مارس 2014 في الملف عدد 2729/1/7/2014، غير منشور

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

تسري في حقها وتلزمها، ويمكن تقييدها باسم المتعاوض بالرسم العقاري، وخلفه الطاعنين من بعده، استنادا إلى مبدأ تسلسل التقييدات وتحيين الرسوم العقارية"[861].

ويبدو هذا التوجه الأخير أقرب إلى مقتضيات العدالة وإلى مبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزامات، إذ لا يستساغ أن يتمسك طالب التحفيظ بقاعدة التطهير للتحلل من تصرفات أبرمها هو نفسه قبل تأسيس الرسم العقاري. غير أن إعماله يظل مقيدا بعدم المساس بحقوق الغير حسن النية الذي اكتسب حقا على العقار اعتمادا على ما هو مضمن بالرسم العقاري. ويكشف هذا التذبذب، في جميع الأحوال، أن المستفيد من حق نشأ أثناء مسطرة التحفيظ لا يأمن على حقه إلا إذا بادر إلى إشهاره عن طريق الخلاصة الإصلاحية.

خاتمة:

تبين من خلال هذه الدراسة أن مسطرة الخلاصة الإصلاحية ليست مجرد إجراء شكلي لإشهار حق نشأ أثناء جريان مسطرة التحفيظ، بل آلية تعيد ترتيب المراكز القانونية داخل هذه المسطرة، إذ تنقل صفة طالب التحفيظ إلى المستفيد في حدود الحق المعترف له به، وتمتد آثارها إلى ما بعد صدور قرار التحفيظ. وقد أسهم العمل القضائي، ولا سيما اجتهاد محكمة النقض، في ضبط هذه الآثار وسد جانب من الفراغ الذي خلفه اقتضاب الفصل 83 من ظ.ت.ع. ويمكن إجمال أهم ما انتهت إليه الدراسة في النتائج والمقترحات الآتية:

أولا: النتائج

1- إن سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية بعد نشر الإعلان عن انتهاء التحديد يفتح أجلا جديدا للتعرض مدته شهران، غير أن هذا التعرض مقيد في نطاقه بالحق المعلن بموجب الخلاصة الإصلاحية، فلا يصلح وسيلة لإثارة منازعات جديدة في مواجهة طالب التحفيظ الأصلي أو للمطالبة بحقوق أخرى، كما لا يستفيد من الاستثناء المقرر في الفصل 29 بشأن التعرضات المقدمة خارج الأجل.

2- تحدث الخلاصة الإصلاحية تغييرا في أطراف دعوى التحفيظ، إذ يحل المستفيد منها محل طالب التحفيظ الأصلي كليا أو جزئيا. وقد استقر قضاء محكمة النقض على اعتبار صفة أطراف دعوى التحفيظ من النظام العام، فهو يثيرها تلقائيا، وينقض القرارات الصادرة بين المتعرض وغير طالب التحفيظ الحقيقي، ويصرح بعدم قبول الطعون الموجهة ضد طالب التحفيظ الأصلي بعد نشر الخلاصة الإصلاحية.

3- لا يكتسب المودع طبقا للفصل 84 صفة الطرف في مسطرة التحفيظ، وإنما يحل محل سلفه فيما ينتهي إليه النزاع، ولا صفة له في الطعن، مما يجعل الخلاصة الإصلاحية أنجع المسطرتين في حماية الحقوق المكتسبة أثناء مسطرة التحفيظ.

4- تستفيد الحقوق المقيدة بموجب الخلاصة الإصلاحية من الأثر التطهيري لقرار التحفيظ، وتكتسب الحجية المطلقة المقررة في الفصلين 1 و62 من ظ.ت.ع، خلافا للحقوق المودعة التي يثور الخلاف حول حجيتها لعدم خضوعها لأي إشهار.

5- لم يستقر العمل القضائي على موقف موحد بشأن سريان قاعدة التطهير في مواجهة الخلف الخاص لطالب التحفيظ الذي لم يسلك أيا من المسطرتين، بين اتجاه يكرس التطهير بشكل مطلق، واتجاه يقصره على الغير ولا يجيز لطالب التحفيظ التمسك به للتحلل من التزاماته، وهو تذبذب يمس بالأمن القضائي والعقاري معا.

ثانيا: المقترحات

1- تعديل الفصل 83 من ظ.ت.ع بالنص صراحة على الجهة المختصة بتلقي التعرضات على الخلاصة الإصلاحية، وعلى مدى خضوعها لمقتضيات الفصل 29، وعلى صلاحية المحافظ في التحقق من انصبابها على الحق المعلن، حسما للخلاف وتفاديا للتعرضات الكيدية.

[861] قرار عدد 189/2 صادر بتاريخ 30 يونيو 2020 في الملف عدد 226/1/2/2018، غير منشور

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social Sciences
Doi : https://doi.org/10.63585/KYRB4424
Volume 2 Issue 11
N°13 November 2026
ISSN : 3119-6411

2- إلزام المحافظ على الأملاك العقارية بالإشارة إلى الخلاصة الإصلاحية وإلى هوية طالب التحفيظ الجديد في الملف المحال على المحكمة، وإشعار المتعرضين بذلك، تفاديا لتوجيه الدعاوى والطعون ضد غير ذي صفة، وهو سبب متكرر لنقض القرارات والتصريح بعدم القبول.

3- تدخل المشرع لحسم مسألة سريان قاعدة التطهير في مواجهة الخلف الخاص لطالب التحفيظ، بتكريس التوجه الذي يمنع طالب التحفيظ من التمسك بالتطهير للتحلل من تصرفاته السابقة على تأسيس الرسم العقاري، مع حماية الغير حسن النية الذي اكتسب حقا اعتمادا على الرسم العقاري.

4- إخضاع الإيداع المنصوص عليه في الفصل 84 لقدر من الإشهار، أو على الأقل لإشعار طالب التحفيظ والمتعرضين به، بما يرفع الخلاف حول حجيته ويقربه في آثاره من الخلاصة الإصلاحية.

وإلى أن يتدخل المشرع، يبقى على المستفيد من حق نشأ أثناء جريان مسطرة التحفيظ أن يبادر إلى سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية بدل الاكتفاء بالإيداع، لأنها السبيل الأضمن لتحصين حقه وضمان مشاركته في الدفاع عنه، كما يبقى على محكمة النقض توحيد اجتهادها في مسألة التطهير في مواجهة الخلف الخاص، تحقيقا للأمن العقاري الذي يشكل الغاية الأساس من نظام التحفيظ العقاري.

❖ المراجع

- بوجمعة زفو: "أثر نظام التحفيظ العقاري على تداول الملكية العقارية"، مقاربة قانونية علمية على ضوء قانون رقم 14.07 و39.08 الطبعة الأولى السنة 2013؛
- مأمون الكزبري: نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي؛
- آمنة مبروك مهلاوي، مدخل لدراسة النظام العقاري المغربي، ترجمة عبد الله إدومجود وعبد السلام زيزون، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2018؛
- حنان سعيدي، نهائية قرار التحفيظ بين صحة المؤيدات وسلامة الإجراءات، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية، 2011/2010؛
- مراد عامر، نهائية الرسم العقاري بين ثوابت النص ومتطلبات الواقع، أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم القانونية شعبة القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، الرباط، السنة الجامعية، 2020/2019؛
- عبدالحميد بكوري، المنازعات القضائية في قرارات المحافظ العقاري دراسة في ضوء القانون رقم 14.07 والعمل القضائي، الطبعة الأولى، يونيو 2017؛
- عبد العالي دقوقي، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بين النظرية والتطبيق، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، طبعة 2020؛
- الموسوعة القضائية لقانون التحفيظ العقاري المغربي " الموسوعة القضائية لقانون التحفيظ العقاري المغربي رصد لأكثر من 2000 قرار لمجكمة النقض " دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، طبعة 2023؛