

Restitution du dépôt de garantie en bail commercial : absence de preuve de la dégradation des lieux excluant le droit de rétention du bailleur (Trib. com. 2024)

Identification			
Ref 33771	Juridiction Tribunal de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 10731
Date de décision 16/10/2024	N° de dossier 6622/8205/2024	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés Restitution du dépôt de garantie, Résiliation amiable, Remise des clés, Refus injustifié de restitution, Obligation de remise en état, Demande reconventionnelle irrecevable, Clause contractuelle de restitution, Charge de la preuve, Bail commercial, Astreinte, Absence de preuve de dégradation		
Base légale Article(s) : 235 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	Source Non publiée		

Résumé en français

La demanderesse, locataire de deux locaux à usage professionnel en vertu d'un contrat de bail commercial conclu le 19 mars 2020, a sollicité devant le tribunal de commerce la restitution du dépôt de garantie, consécutivement à la résiliation amiable du bail intervenue le 1er janvier 2024. Elle soutenait que la bailleresse, malgré une mise en demeure restée sans effet, persistait à retenir indûment ladite somme.

La défenderesse s'est opposée à la demande, arguant de l'inexécution par la locataire de son obligation contractuelle de remise en état des lieux loués, stipulée au contrat.

Elle a subordonné la restitution du dépôt de garantie à l'exécution de cette obligation et a, à titre reconventionnel, sollicité la condamnation de la locataire à rétablir les lieux dans leur état d'origine, sous astreinte de 5 000 dirhams par jour de retard à imputer sur la garantie.

Le tribunal a constaté, sur la base des pièces produites, que la bailleresse avait récupéré les lieux loués et que la locataire avait restitué les clés. En l'absence de preuve rapportée par la défenderesse quant à une dégradation ou modification des locaux par rapport à leur état initial, la juridiction a estimé que la rétention du dépôt de garantie n'était pas justifiée.

Il a en conséquence fait droit à la demande principale et condamné la bailleresse à restituer le montant

sollicité avec intérêts légaux à compter du prononcé du jugement, rejetant la demande d'exécution provisoire. Le tribunal a, par ailleurs, rejeté la demande reconventionnelle, faute pour la défenderesse d'établir l'état initial du bien au moment de la prise de possession par la locataire.

Texte intégral

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدمت به المدعية بواسطة نائبها والمسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/05/30 والتي تعرض فيه أنه اكثرت من المدعى عليها محلا تجاريا بتاريخ 19 مارس 2020 والكائن ب الدار البيضاء وأنها قامت بفسخ عقد الكراء باتفاق مع المدعى عليها بتاريخ 01/01/2024 ، مقابل استرجاع الكفالة التي ظلت تحتفظ بها المدعى عليها دون وجه حق رغم إنذارها بذلك وأن المدعى عليها توصلت برسالة الإنذار بتاريخ 09/05/2024 ولم تستجب بإرجاع مبلغ 160.506,00 درهم إلى العارضة ، ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بإرجاع المدعى عليها شركة (P).

شخص ممثلها القانوني مبلغ 00،160.506 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ إبرام العقد إلى غاية يوم التنفيذ الذي توصلت به كضمان والحكم بالنفاذ المعجل لثبوت الدين والحكم بتحميل المدعى عليها الصائر.

أرفق المقال ب عقد الكراء واتفاق فسخ عقد الكراء وإنذار باسترجاع مبلغ الضمان ومحضر التبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية مع طلب مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 2024/09/11 جاء فيها حول المذكرة الجوابية أخفت المدعية على المحكمة واقعة بالغة الأهمية تتجلى في كون عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 19/03/2020 ينصب على المحليين المتواجدين في الطابق الأول والطابق الثاني من العقار المشار إليه في مقال الدعوى كما أخفت على المحكمة كونها بادرت بتاريخ 10/06/2022 إلى إبرام ملحق تعديلي للعقد تم بمقتضاه فسخ عقد الكراء بخصوص المحل المتواجد بالطابق الثاني كما أخفت المدعية على المحكمة أنها عقب فسخ عقد الكراء بخصوص الطابق الثاني وإرجاعها الحالة إلى ما كانت عليه قامت العارضة بإرجاعها مبلغ الضمانة المحدد في مبلغ 158.769,00 درهم حسب الثابت من نسخة الشيك المسلم للمدعية بتاريخ 27/06/2022 وأنه بخصوص فسخ المدعية لعقد الكراء بخصوص الطابق الأول فإن العارضة ما فتئت تذكر المدعية بأنها على استعداد لإرجاع مبلغ الضمانة التعاقدية بعد قيام المدعية بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه طبقا لما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء الذي ينص في بنده رقم 6 الفقرة 9 على ما يلي :

lieux devront être remis à l'état primitif وأنه طبقا لمقتضيات المادة 235 من ق. ل . ع فإن العارضة تكون محقة في الاحتفاظ بمبلغ الضمان التعاقدي إلى حين إثبات المدعية تنفيذ التزامها التعاقدي بإرجاع حالة العين المكراة إلى ما كانت عليه وأن عبء إثبات إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه يبقى على عاتق الطرف المدعي بصفته مكتريا

وبالتالي في غياب ما يفيد إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه عقب فسخ عقد الكراء تكون الدعوى الحالية سابقة لأوانها الشيء الذي يتعين معه التصريح بعدم قبولها شكلا ومن حيث الطلب المضاد فإنه من منطلق المركز القانوني للعارضة فإنها تكون محقة في التوجه للمحكمة بطلبها المضاد الحالي الرامي إلى الحكم على المدعى عليها فرعيا بإرجاع حالة العين المكراة إلى ما كانت عليه بتاريخ التعاقد تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000.00 درهم عن تأخير عن التنفيذ يتم خصمها مباشرة من مبلغ الضمانة التعاقدية مع ما يترتب على ذلك كل يوم قانونا ، ملتزمة حول المذكرة الجوابية الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا وتحميل المدعية الصائر ومن حيث الطلب المضاد قبوله شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها فرعيا شركة (D) بإرجاع حالة العين المكراة المتواجدة بالدار البيضاء الطابق الأول إلى ما كانت عليه بتاريخ إبرام عقد الكراء في 19 مارس 2020 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000.00 درهم عن كل تأخير أو امتناع عن التنفيذ يتم خصمها مباشرة من مبلغ الضمانة التعاقدية مع ما يترتب على ذلك قانونا وشمول الحكم بالنفاذ المعجل على الأصل وتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر . (A)

أرفقت ب طلب المدعية باسترجاع الضمانة وشيك الأداء.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 2024/09/11 جاء فيها حول التعقيب على المذكرة الجوابية فإن العارضة تؤكد على أنها تتقاضى بحسن نية طبقا لمقتضيات الفصل الخامس من ق.م.م الذي ينص على أنه على كل متقاض ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية وأن المدعى عليها تحاول الالتفاف على مطلب العارضة القاضي باسترجاع مبلغ الضمان الذي تحتفظ به دون وجه حق بادعائها أن العارضة أخفت عن المحكمة الوقائع المتعلقة بإفراغ المحل الذي كانت تكتريه وتسمت بالفعل بمبلغ الضمان فهذه الوقائع هي حجة ضد المدعى عليها. لماذا سلمت العارضة مبلغ الضمان عن المحل الذي تم إفراغه وتحتفظ الآن بمبلغ الضمان موضوع المطالبة الحالية تحت ذريعة أن المحل لم يتم إرجاعه الحالة التي كانت تكتريها عليه العارضة، ولماذا تأخرت المدعى عليها إلى حين مطالبتها بإرجاع الضمان الذي تطالب بفوائده القانونية منذ تاريخ إفراغ المحل على الحالة التي اكتريته منه للعارضة وأن العارضة قامت بفسخ عقد الكراء باتفاق مع المدعى عليها بتاريخ 01/01/2024 مقابل استرجاع الكفالة التي ظلت تحتفظ بها المدعى عليها دون وجه حق، رغم إنذارها بذلك وتوصلها برسالة الإنذار بتاريخ 09/05/2024 وحول الجواب على الطلب المضاد فإن المدعية تقدمت بطلب مضاد رام إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وتطالب بغرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ يتم خصمها مباشرة من مبلغ الضمانة التعاقدية وأن العارضة تستغرب لهذا الطلب ويزيد استغرابها كون المدعية ترغب في الاحتفاظ بالضمانة التعاقدية تحت جميع الظروف ولم بخصم غرامة تهديدية تعتقد أنها على أسا واقعي وقانوني وأن المدعية تسلمت المحل على الحالة التي كان عليها المحل وتسلمت مفاتيح المحل ولم تحتفظ على الحالة التي كان عليها المحل وسكوتها عن عدم استرجاع مبلغ الضمان يكد سوء نيتها في الاحتفاظ بها دون وجه حق مما يجعل هذا الطلب غير مقبول شكلا ومرفوظ موضوعا ، ملتزمة حول مذكرة التعقيب رد دفعات المدعى عليه لعدم بنائها على أساس واقعي وقانوني والحكم بإرجاع المدعى عليها شركة (P) ش م في ممثلها القانوني مبلغ 160.50600 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ إبرام العقد إلى غاية التنفيذ الذي توصلت به كضمان عن الكراء والحكم بالنفاذ المعجل لثبوت الدين والحكم بتحميل المدعى عليها الصائر وعن الطلب المضاد الحكم بعدم قبوله شكلا وموضوعا برفضه لانعدام الأساس القانوني للطلب وتحمله الصائر (E)

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 2024/10/09 حضرها نائبا الطرفين فتقرر

اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالحكم لجلسة 2024/10/16

وبناء على مذكرة تعقيبية خلال المداولة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها 2024 جاء فيها حول الطلب الأصلي تجدد العارضة يكون المدعية أصليا أخفت على المحكمة الوقائع الحقيقية المسطرة بمذكرة العارضة مع المقال المضاد كما تؤكد العارضة ما جاء في مذكرتها السابقة والذي لم تستطع المدعية أصليا نفيه مما يعتبر إقرارا قضائيا ضمينا يؤكد كل الدفع الوجيهة المثارة من قبل العارضة وان المدعية أصليا لم تستطع إثبات كونها قامت بإرجاع حالة المحل المكروى لها ما كانت عليه تنفيذا وتشريفا لالتزامها التعاقدى مما يجعل طلبها على حالته سابقا لأوانه ويتعين التصريح برده و عدم قبوله وحول الطلب المضاد فانه أمام ما سلف بيانه كجواب بخصوص الطلب الأصلي وأمام عدم ثبوت إرجاع حالة المحل المكروى للحالة التي كان عليها قبل التعاقد فإنه يبقى من حق العارضة المطالبة بإجبار المدعى عليها فرعيا على القيام بذلك وفق الطلب المضاد وهو ما يتعين معه الاستجابة له ، ملتزمة بالإشهاد لها بمذكرتها الحالية واعتبار كل ما جاء فيها والتصريح بعدم قبول الطلب الأصلي وتمتيع العارضة بما جاء في طلبها المضاد لجديته ومشروعيته

في الطلب الأصلي :

و بعد المداولة طبقا للقانون

من حيث الشكل حيث قدم الطلب على الصفة والمصلحة و وفق الشكليات المتطلبة قانونا ويتعين الحكم بقبوله من هذه الناحية

من حيث الموضوع: حيث يهدف الطلب الى الحكم بارجاع المدعى عليها للمدعية مبلغ 160.506,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ ابرام العقد الى غاية التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميلها الصائر

و حيث أدلت المدعية تعزيزا لطلبها يعقد كراء مصادق على صحة امضائه بتاريخ 2020/03/19 بمقتضاه اكرت المدعى عليها للمدعية الطابق الأول و الثاني من العقار المسمى (s) لاستعماله كمكتب كما ادلت بملحق للعقد مصادق عليه في 2022/06/14 تم بموجبه فسخ عقد الكراء الأصلي المنصب على الطابق الثاني دون الأول و اصبح بحوزة المكربة ضمانته في حدود مبلغ 160.506,00 درهم

و حيث أن الثابت من عقد الكراء في بنده الثامن على ان المكري تسلم من المكربي ضمانته التغطية واجبات الكراء و أيضا الاضرار اللاحقة بالعين المكراة و التزم بموجب البند الثاني بارجاعها عند فسخ العقد

و حيث أن عقد الكراء المؤرخ في 2020/03/19 تم فسخه بموجب العقد المصادق عليه في 2023/12/21 والتزمت المدعى عليها بارجاع مبلغ الضمانة المحدد في 160.506,00 درهم للمدعية بتاريخ الفسخ الذي هو 2024/01/01

و حيث دفعت المدعى عليها بأنها على استعداد لارجاع مبلغ الضمانة بعد تنفيذ المدعى عليها لالتزامها التعاقدى بارجاع حالة العين المكراة الى ما كانت عليه بتاريخ التعاقد

و حيث لأن التزمت المدعية بموجب البند السادس من عقد الكراء في فقرته 9 بارجاع حالة العين المكراة الى ما كانت

عليه فان المدعى عليها من جهة تسلمت مفاتيح المحل حسب ما جاء في تعقيب المدعية و لم تثبت بحجة قانونية انه أصبح في حالة مخالفة لتلك التي كان عليها عند التعاقد

و حيث انه مادام ان المدعى عليها استرجعت العين المكراة و لم تثبت انها في وضعية غير تلك التي كانت عليها عند ابرام العقد ، فيبقى طلب المدعية باسترجاع مبلغ الضمانة مؤسس و يتعين الاستجابة له

و حيث ان الفوائد القانونية يفترض اشتراطها بين التجار و يتعين الاستجابة لها من تاريخ الحكم

و حيث انه لا مبرر لاشفاعة الحكم بالنفاذ المعجل

و حيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها

– في الطلب المضاد:

حيث يهدف الطلب الى الحكم على المدعى عليها فرعيا بارجاع حالة العين المكراة المتواجدة بالدار البيضاء الى ما كانت عليه بتاريخ ابرام عقد الكراء في 2020/03/19 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير أو امتناع عن التنفيذ يتم خصمها مباشرة من مبلغ الضمانة التعاقدية مع ما يترتب عن ذلك قانونا و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر

و حيث لئن التزمت المدعى عليها فرعيا بارجاع الحالة الى ما كانت عليه عند نهاية العقد ، فان المدعية لم تثبت حالة العين المكراة عند تسليمها للمكترية ، و انها استرجعتها بحالة غير تلك التي كانت عليها عند بداية العقد

و حيث انه تأسيسا على ما ذكر يبقى طلب المدعية مفتقرا للعنصر الاثبات و يتعين الحكم بعدم قبوله .

و حيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها .

وتطبيقا للفصول 1، 32 ، 34 37 38 39 50 55 56 63 ، 124 ، 147 من ق.م.م و مقتضيات قانون الالتزامات و العقود والقانون رقم 53.95 القاضي بإحداث المحاكم التجارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.97.65 الصادر في 4 شوال 1417 (12 فبراير 1997) كما تم تعديله

« لهذه الأسباب »

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا

في الطلبين الأصلي والمضاد:

في الشكل بعدم قبول الطلب المضاد و بقبول الطلب الأصلي

في الموضوع : بأداء المدعى عليها شركة (E) في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية مبلغ (160.506,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم الى غاية تاريخ التنفيذ وبتحميل المدعى عليها الصائر و برفض باقي الطلبات

Version française de la décision

Attendu que, sur la requête introductive de la présente instance déposé par la demanderesse par l'intermédiaire de son Avocat et consigné au greffe de la présente juridiction, avec paiement des frais judiciaires en date du 30 mai 2024, il est exposé que celle-ci a consenti à la location d'un local commercial à la défenderesse en date du 19 mars 2020, sis à Casablanca, et qu'elle a procédé à la résiliation du contrat de bail, d'un commun accord avec la défenderesse, en date du 1er janvier 2024, moyennant le remboursement de la garantie que la défenderesse avait indûment conservée malgré l'avertissement qui lui avait été signifié, et qu'en outre la défenderesse a reçu une lettre d'avertissement en date du 9 mai 2024 sans restituer à la requérante la somme de 160.506,00 dirhams, la demanderesse requérant, tant sur le fond que sur la forme, qu'il soit ordonné le remboursement par la défenderesse, société (P), représentée par son mandataire, de ladite somme avec les intérêts légaux courus depuis la date de conclusion du contrat jusqu'au jour de l'exécution - somme ayant servi de garantie -, assorti de l'exécution provisoire dès constatation de la dette et de la condamnation de la défenderesse aux dépens. Il est joint au mémoire le contrat de bail, l'accord de résiliation du contrat de bail, l'avertissement relatif à la restitution de la garantie ainsi que le procès-verbal de signification.

Attendu qu'en réponse, la défenderesse, par l'intermédiaire de son mandataire, a produit une mémoire en réponse assortie d'un recours reconventionnel lors de l'audience du 11 septembre 2024, dans laquelle, pour ce qui concerne le mémoire en réponse, la demanderesse aurait occulté à la juridiction un fait d'une importance capitale, consistant en ce que le contrat de bail conclu entre les parties en date du 19 mars 2020 porte sur deux locaux, situés respectivement au premier et au deuxième étage de l'immeuble indiqué dans l'acte introductif d'instance, ainsi qu'en ce que, par acte en date du 10 juin 2022, elle a initié la conclusion d'un avenant modifiant le contrat, aux termes duquel a été résilié le contrat de bail afférent au local situé au deuxième étage.

Attendu qu'il est en outre allégué que, suite à la résiliation du contrat de bail concernant le deuxième étage et après que l'état des lieux eut été remis à l'état antérieur, la défenderesse a restitué la garantie fixée à 158.769,00 dirhams, comme en atteste la copie du chèque remis à la demanderesse en date du 27 juin 2022, et qu'en ce qui concerne la résiliation opérée par la demanderesse pour le local du premier étage, la défenderesse rappelle que celle-ci avait indiqué être disposée à restituer la garantie contractuelle dès que la demanderesse aurait remis le local dans l'état initial, conformément aux stipulations du contrat de bail qui, en son article 6, paragraphe 9, dispose que :

« Les lieux devront être remis à l'état primitif. »

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 235 du Code des Obligations et des Contrats, la défenderesse est fondée à conserver le montant de la garantie contractuelle jusqu'à ce que la demanderesse établisse l'exécution de son obligation de remettre l'état de la chose louée tel qu'il était initialement, le fardeau de la preuve de ladite remise demeurant à la charge du locataire ; en l'absence de preuve d'une remise effective, la présente demande serait prématurée et devrait être déclarée irrecevable tant sur le fond que sur la forme.

Attendu que, quant au recours reconventionnel, la défenderesse, compte tenu de sa situation juridique, sollicite de la juridiction qu'elle se déclare fondée à intervenir par voie reconventionnelle en condamnant la demanderesse à remettre l'état de la chose louée tel qu'il était lors de la conclusion du contrat, sous astreinte d'une pénalité de 5.000,00 dirhams pour chaque jour de retard ou de non-exécution - pénalité directement déduite du montant de la garantie contractuelle - avec toutes les conséquences juridiques y

afférentes, assorti de l'exécution provisoire dès constatation de la dette, et de la condamnation de la demanderesse aux dépens.

Il est joint au mémoire de la demanderesse le chèque de garantie et le chèque d'exécution.

Attendu qu'en réplique complémentaire, présentée par la demanderesse par l'intermédiaire de son mandataire lors de l'audience du 11 septembre 2024, celle-ci déclare que la défenderesse agit de bonne foi, conformément aux dispositions du chapitre V du Code de Procédure Civile et Commerciale, lequel dispose que chaque partie doit exercer ses droits dans le respect des règles de la bonne foi, et allègue que la défenderesse tente de contourner la demande de restitution de la garantie, somme indûment conservée, en prétendant que la demanderesse aurait dissimulé à la juridiction les faits relatifs à l'évacuation du local qu'elle occupait et pour lequel un montant de garantie a effectivement été encaissé.

Attendu que la demanderesse conteste notamment les explications de la défenderesse quant à la remise de la garantie relative au local évacué, alors qu'elle conserverait désormais, sous prétexte que le local n'aurait pas été restitué dans l'état initial tel qu'occupé par la demanderesse, le montant de la garantie objet de la présente demande, et s'interroge sur le retard apporté par la défenderesse dans la restitution de ladite garantie, laquelle est réclamée avec ses intérêts légaux depuis la date d'évacuation du local, alors même que la demanderesse avait procédé à la résiliation du contrat de bail d'un commun accord avec la défenderesse en date du 1er janvier 2024, moyennant le remboursement de la garantie que la défenderesse conservait indûment malgré l'avertissement qui lui avait été notifié et malgré la réception d'une lettre d'avertissement en date du 9 mai 2024.

Attendu qu'en ce qui concerne la réponse au recours reconventionnel, la demanderesse a formulé un recours tendant à la remise de l'état de la chose louée, assorti d'une astreinte de 5.000,00 dirhams pour chaque jour de retard dans l'exécution, montant qui serait directement déduit du montant de la garantie contractuelle, la demanderesse s'étonnant de ce dispositif, d'autant plus qu'elle souhaiterait que la garantie contractuelle soit maintenue en toutes circonstances sans application d'astreinte, alors même qu'elle a réceptionné le local dans l'état dans lequel il se trouvait, et qu'elle s'est abstenue de contester la restitution de ladite garantie, ce qui traduirait sa mauvaise foi en la retenant indûment.

Attendu qu'en conséquence, la demanderesse sollicite, en réplique, le rejet des moyens avancés par la défenderesse pour leur absence de fondement factuel et juridique, et le jugement condamnant la défenderesse, société (P), représentée par son mandataire, à lui verser la somme de 160.506,00 dirhams avec les intérêts légaux à compter de la date de conclusion du contrat jusqu'à l'exécution, assorti de l'exécution provisoire dès constatation de la dette et de la condamnation de la défenderesse aux dépens, et, quant au recours reconventionnel, le rejet pur et simple, tant sur le fond que sur la forme, avec condamnation de la défenderesse aux dépens.

Attendu que le dossier a été inscrit à l'ordre du jour lors de la dernière audience, en date du 9 octobre 2024, à laquelle les parties étaient représentées par leurs mandataires, et qu'il a été décidé de déclarer le dossier clos et de le réserver à la délibération en vue du prononcé du jugement lors de la séance du 16 octobre 2024.

Attendu qu'en cours de délibération, la défenderesse a déposé une mémoire complémentaire, par l'intermédiaire de son mandataire, en date de 2024, dans laquelle elle rappelle que, quant à la demande initiale, la demanderesse aurait dès le départ occulté à la juridiction les faits réels exposés dans le mémoire de la défenderesse et dans le recours reconventionnel, confirmant ainsi les allégations formulées dans sa précédente mémoire, allégations que la demanderesse n'a pu réfuter, constituant de fait une reconnaissance judiciaire implicite de la validité des moyens invoqués par la défenderesse, et attestant que la demanderesse n'a pas établi la remise en état du local loué conformément à son obligation contractuelle, rendant ainsi sa demande prématurée et devant être déclarée irrecevable.

Attendu qu'en ce qui concerne le recours reconventionnel, en l'absence de preuve de la remise en état du local loué dans l'état antérieur à la conclusion du contrat, il demeure légitime que la défenderesse demande, par voie reconventionnelle, l'exécution forcée de la remise en état du local, demande à laquelle il convient de répondre favorablement, la défenderesse sollicitant que l'ensemble de ses arguments soit admis et que la demande initiale soit déclarée irrecevable, tout en faisant droit à sa demande reconventionnelle pour son sérieux et son bien-fondé.

Attendu qu'après délibération, il est constaté ce qui suit :

Attendu que la demanderesse a présenté sa requête en qualité et en intérêt, conformément aux formalités légales requises, il convient de la déclarer recevable.

Attendu que la demande vise à obtenir la condamnation de la défenderesse à verser à la demanderesse la somme de 160.506,00 dirhams avec les intérêts légaux courus depuis la date de conclusion du contrat jusqu'à l'exécution, assortie de l'exécution provisoire et de la condamnation de la défenderesse aux dépens ;

Attendu que la demanderesse a produit, à l'appui de sa demande, le contrat de bail attestant de sa signature en date du 19 mars 2020, aux termes duquel la défenderesse a loué à la demanderesse le premier et le deuxième étage de l'immeuble dénommé (s) pour l'usage d'un bureau, et qu'elle a joint un avenant au contrat, signé en date du 14 juin 2022, ayant pour effet la résiliation du contrat de bail relatif au deuxième étage, montant ainsi la garantie à hauteur de 160.506,00 dirhams ;

Attendu que le contrat de bail, en son article 8, dispose que le bailleur a perçu du preneur une garantie destinée à couvrir tant les loyers que les éventuels dommages ultérieurs affectant le local loué et s'est engagé, conformément au second alinéa, à restituer ladite garantie lors de la résiliation du contrat ;

Attendu que le contrat de bail en date du 19 mars 2020 a été résilié en vertu de l'avenant signé le 21 décembre 2023, et que la défenderesse s'était engagée à restituer le dépôt de garantie fixé à 160.506,00 dirhams à la demanderesse en date de la résiliation, soit le 1er janvier 2024 ;

Attendu que, la défenderesse ayant indiqué qu'elle serait disposée à restituer ladite garantie dès lors qu'elle aurait exécuté son obligation de remettre le local dans l'état initial, et que la demanderesse, en application de l'article 6, paragraphe 9, du contrat de bail, avait l'obligation de remettre les lieux dans leur état primitif, et que la défenderesse a réceptionné les clés du local tel qu'attesté par la demanderesse - sans produire de preuve juridique démontrant une altération de l'état constaté lors de la conclusion du contrat -, il s'ensuit que la demande tendant à la restitution de la garantie est fondée et doit être accueillie ;

Attendu que les intérêts légaux, réputés entre commerçants, doivent être alloués à compter du prononcé du jugement ;

Attendu qu'il n'existe aucune justification pour ordonner l'exécution provisoire ;

Attendu que le perdant de l'instance devra supporter les dépens.

Attendu que le recours reconventionnel tend à obtenir, subsidiairement, la condamnation de la défenderesse à remettre l'état du local loué, situé à Casablanca, dans l'état dans lequel il se trouvait lors de la conclusion du contrat de bail en date du 19 mars 2020, sous astreinte d'une pénalité de 5.000,00 dirhams pour chaque jour de retard ou de non-exécution, pénalité qui serait directement déduite du montant de la garantie contractuelle, avec toutes les conséquences juridiques y afférentes, assorti de

l'exécution provisoire et de la condamnation de la défenderesse aux dépens ;

Attendu qu'en l'espèce, la défenderesse, en s'étant engagée à remettre le local dans son état initial à l'issue du contrat, il apparaît que la demanderesse n'a pas établi que le local, lors de sa restitution, a été remis dans l'état constaté à la conclusion du contrat, la demanderesse ayant réceptionné le local dans un état différent de celui initial ;

Attendu qu'en conséquence, le recours reconventionnel est dépourvu d'élément de preuve et doit être déclaré irrecevable ;

Attendu que le défaillant de l'instance devra supporter les dépens.

Attendu qu'en application des articles 1, 32, 34, 37, 38, 39, 50, 55, 56, 63, 124, 147 du Code de Procédure Civile et Commerciale, ainsi que des dispositions du Code des Obligations et des Contrats et de la loi n°53.95 relative à la création des tribunaux de commerce, mise en œuvre par le Dahir royal n°1.97.65 en date du 4 Chaoual 1417 (12 février 1997) tel que modifié,

La Cour, statuant en audience publique, en présence des parties et après délibération,

Déclare recevable la demande initiale et irrecevable le recours reconventionnel, Condamne la défenderesse, société (E), représentée par son mandataire, à verser à la demanderesse la somme de 160.506,00 dirhams avec les intérêts légaux à compter du prononcé du présent jugement jusqu'à l'exécution, Ordonne l'exécution provisoire dès constatation de la dette, Condamne la défenderesse aux dépens, Rejette toutes les autres demandes.