

# Le sort du dépôt de garantie en cas de dégradations constatées à la fin d'un bail commercial



© 2021 Les Echos Publishing

À la fin d'un commercial, le locataire a droit au remboursement de la somme d'argent qu'il a versée au bailleur à titre de dépôt de garantie lors de son entrée dans les lieux. Toutefois, ce dernier est en droit de refuser de restituer le dépôt de garantie lorsque des dégradations sont constatées dans le local à la fin du bail.

C'est ce que les juges ont décidé dans une affaire récente, après avoir rappelé le principe selon lequel le locataire répond des dégradations constatées à la fin du bail dans l'état des lieux de sortie à moins qu'il ne prouve qu'elles ne sont pas de son fait.

Dans cette affaire, le propriétaire d'un local commercial avait refusé de rembourser le dépôt de garantie au locataire au motif que des dégradations avaient été constatées dans l'état des lieux de sortie. Saisis du litige qui s'en est suivi, les juges ont donné raison au propriétaire. En effet, ils ont constaté que dans le bail, le locataire s'était engagé à « prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent », à « les maintenir en bon état d'entretien » et à « les rendre en fin de bail en bon état de bonnes réparations ». Et ils ont

rappelé la règle de droit selon laquelle le locataire répond des dégradations constatées à la sortie, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

**Observation** : il appartient donc au locataire de prouver qu'il n'est pas responsable des dégradations commises dans le local loué et non au propriétaire de prouver qu'elles sont de la faute du locataire.

[Cassation civile 3e, 13 octobre 2021, n° 20-18331](#)

© 2021 Les Echos Publishing