

Restitution tardive du dépôt de garantie après l'expiration d'un bail commercial



© 2025 Les Echos Publishing

Les règles régissant le bail commercial ne prévoient aucune disposition spécifique relative au délai de restitution du dépôt de garantie par le bailleur au locataire. Les parties au contrat peuvent donc définir librement les modalités de cette restitution. Et si le bailleur ne restitue pas le dépôt de garantie dans le délai prévu par le bail, il engage sa responsabilité contractuelle et peut être condamné à payer des dommages-intérêts au locataire.

À ce titre, dans une affaire récente, un bail commercial prévoyait qu'à la restitution des locaux, le dépôt de garantie serait remboursé au locataire après remise des clés, déduction faite des sommes dont ce dernier pourrait être débiteur du fait de travaux de remise en état rendus nécessaires après état des lieux de sortie contradictoirement établi. Or, six mois après le départ du locataire, le bailleur ne lui avait toujours pas restitué le dépôt de garantie. Le locataire avait alors mis de demeure le bailleur de s'exécuter, puis, faute de remboursement de sa part, avait saisi la justice.

Une rétention injustifiée

Après avoir constaté qu'aucune observation ni réserve n'avait été formulée par le bailleur quant à l'état des locaux lors du départ du locataire, les juges ont estimé que la rétention du dépôt de garantie par le bailleur était injustifiée et que dernier avait commis un manquement à ses obligations contractuelles engageant sa responsabilité. Ils l'ont donc condamné à payer au locataire une somme correspondant au montant du dépôt de garantie, assortie des intérêts au taux légal calculés à compter de la mise en demeure ainsi que des dommages-intérêts à hauteur de 4 000 € au titre du préjudice subi par le locataire.

[Cour d'appel de Paris, 3 avril 2025, n° 21-15834](#)

© 2025 Les Echos Publishing