



Bail commercial : restituer vite le dépôt de garantie pour éviter la faute

Fiche pratique publié le 16/07/2025, vu 117 fois, Auteur : [Blog de Le Bouard Avocats Versailles](#)

Retard de remboursement du dépôt ? Intérêts, dommages-intérêts et projet de loi fixant 3 mois : bailleur, anticipez !

Bail commercial : restituer le dépôt de garantie sans délai excessif pour éviter la faute contractuelle

Quand le silence législatif se heurte à l'exigence de loyauté contractuelle

Ni le Code de commerce ni le décret de 1953 n'imposent un terme précis pour rendre au locataire la somme versée à titre de dépôt de garantie. Pour autant, le bailleur ne saurait se réfugier derrière cette lacune : l'article 1344-1 du Code civil le place en demeure de payer sitôt qu'il reçoit une lettre recommandée, et l'article 1231-1 l'expose à réparer tout dommage issu de son inertie. Dans la pratique, la notion de « délai raisonnable » a glissé vers la rigueur : au-delà de trois mois après la remise des clés, le juge sanctionne presque mécaniquement la rétention.

Un arrêt emblématique : Paris, 3 avril 2025

Dans l'affaire opposant la SCI Ava à son ancienne locataire, les locaux avaient été rendus le 30 novembre 2018 sans réserve. Six mois plus tard, aucun remboursement n'était intervenu. La cour d'appel a vu dans ce mutisme un manquement contractuel : restitution immédiate des 10 685 €, intérêts légaux depuis la mise en demeure, 4 000 € de réparation pour résistance abusive. Signal fort : la somme allouée au titre du préjudice excède largement le geste symbolique et rappelle que le bailleur doit prouver, devis et photos à l'appui, toute retenue effectuée.

Trois mois bientôt gravés dans le Code de commerce

Le projet de loi de simplification de la vie économique prévoit d'ajouter un article L 145-40-1 : la garantie devra être restituée dans les trois mois suivant la remise effective des clés. Cette nouveauté contraindra les propriétaires à adapter leur organisation :

-

audit accéléré de l'état des lieux ;

- devis comparatifs sous trente jours ;
- restitution du solde avant l'échéance légale.

En filigrane, la réforme vise à aligner le bail commercial sur le bail d'habitation, où le législateur fixe déjà un délai maximal de deux mois.

Processus interne : démarche pas à pas pour le bailleur professionnel

Avant la date de sortie

1. Programmer l'état des lieux contradictoire dix jours avant le terme ;
2. Préparer un relevé exhaustif des sommes dues (loyers, charges, taxes).

Le jour de la remise des clés

1. Signer le procès-verbal, annexer des photographies géolocalisées ;
2. Récupérer badges, télécommandes, copies de clés.

Dans les trente jours suivants

Commander deux devis pour chaque réparation locative dépassant 1 000 € ; adresser au preneur un décompte provisoire.

Au plus tard à soixante jours

Débloquer le virement du solde non contesté. En cas de travaux non chiffrés, affecter la somme litigieuse sur un compte séquestre et en notifier le locataire.

Rédiger des clauses dissuasives et conformes

Un bail bien conçu réduit le risque de litige. Trois stipulations méritent l'attention :

Finalité	Clause type	Bénéfice pour le bailleur
Délai clair	« Le dépôt sera restitué au plus tard soixante jours après restitution des clés »	Écarte toute interprétation défavorable
Mode de preuve	« Toute retenue sera justifiée par factures ou devis approuvés par le preneur »	Encadre la compensation et sécurise le contentieux

Finalité	Clause type	Bénéfice pour le bailleur
Pénalité de retard	« Indemnité conventionnelle de 1 % du dépôt par mois de retard »	Encourage la diligence sans devenir clause pénale excessive

Ces dispositions, équilibrées et proportionnées, résistent en général à l'examen judiciaire.

Risques financiers réels en cas de rétention injustifiée

- **Intérêts moratoires** : taux légal pour 2025 fixé à 4,06 % (relations entre professionnels).
- **Capitalisation annuelle** : appliquée dès que l'arriéré franchit douze mois, alourdissant la facture.
- **Dommages-intérêts** : montant libre, souvent entre 1 000 € et 6 000 € selon la trésorerie bloquée et l'attitude du bailleur.
- **Frais irrépétibles** : article 700 du Code de procédure civile, 1 500 € à 5 000 € en moyenne.

Ainsi, sur un dépôt de 25 000 €, un retard de huit mois assorti d'une condamnation à 3 000 € de dommages-intérêts et 2 000 € de frais d'avocat peut faire grimper la facture globale de 8 % à 12 % du capital initial.

Le compte séquestre : un réflexe de bonne gestion

Séparer la garantie du compte courant de la SCI ou de l'OPCI présente trois avantages :

1. Empêcher la confusion de patrimoine ;
2. Garantir la disponibilité immédiate lors de la restitution ;
3. Fournir une preuve bancaire irréfutable en cas de litige.

Nombre de banques proposent un sous-compte gratuit associé au compte principal, suffisant pour cet usage.

Obligations réciproques : équilibre des droits

- **Côté preneur** : régler les loyers jusqu'au terme, remettre les lieux conformément aux stipulations, agir en restitution dans le délai quinquennal.
-

Côté bailleur : chiffrer et notifier toute compensation, restituer le solde sans retard significatif, justifier ses retenues par pièces datées.

La vigilance de chacun prévient la judiciarisation, toujours coûteuse et chronophage.

Contentieux : stratégie défensive pour le bailleur

Si le locataire saisit le juge :

- produire l'état des lieux de sortie et les devis,
- démontrer la réalité des retenues,
- prouver le virement du solde dès réception de la justification des travaux.

À défaut de ces éléments, la position du bailleur devient fragile ; la jurisprudence se montre de plus en plus sévère à l'égard des pièces lacunaires.

L'ère où la restitution du dépôt de garantie pouvait attendre des mois est révolue. Entre un mouvement jurisprudentiel convergent et un futur délai légal de trois mois, le bailleur commercial consciencieux n'a plus d'autre choix que la diligence : calendrier serré, documentation rigoureuse, compte séquestre et clauses adaptées. Cette discipline financière n'est pas qu'une exigence de conformité ; elle contribue à la réputation de sérieux de l'investisseur, condition sine qua non pour attirer des enseignes solides et pérenniser la valeur locative de son portefeuille.

LE BOUARD AVOCATS

*4 place Hoche,
78000, Versailles*

<https://www.lebouard-avocats.fr/>
<https://www.avocats-lebouard.fr/>
<https://www.lebouardavocats.com/>