

# Bail commercial: pas de nouveau dépôt de garantie en cas de changement de propriétaire

publié le 28/04/2014, vu 1472 fois, Auteur : [Maître Garcia Sarah Assetou](#)

**En cas de changement de propriétaire en cours de bail, il n'y a pas de nouveau dépôt de garantie Cass.com. 26 mars 2014, n°13-10698).**

Dans un arrêt en date du 26 mars 2014, la Cour de cassation précise **qu'en cas de changement propriétaire en cours de bail, il y a pas de nouveau dépôt de garantie.**

Dans cette espèce, une commune a acquis d'une SCI un ensemble immobilier donné à bail à une association. L'acte de vente ne contenait aucune stipulation particulière quant au sort du dépôt de garantie versé par l'association lors de son entrée dans les lieux. La commune a assigné l'association pour obtenir paiement d'un nouveau dépôt de garantie. Sa demande a été rejetée.

La Cour de cassation relève que : « *le dépôt de garantie avait été transféré à la commune par l'acte de vente de l'immeuble [...]* »

*La commune, qui s'était trouvée substituée au bailleur initial pour l'intégralité des clauses du contrat de bail et de ses accessoires, ne pouvait disposer de plus de droits que son vendeur... »*

La Cour de cassation rappelle ainsi que le nouveau propriétaire a les mêmes droits et obligations que l'ancien vis-à-vis du locataire, il ne peut pas avoir plus de droits que le vendeur. Celui-ci ne peut donc demander un second dépôt de garantie.

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989 prévoit qu'en cas de vente ou de succession, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. L'ancien et le nouveau peuvent convenir entre eux d'autres modalités, mais leur accord est sans effet à l'égard du locataire ( *Cour de cassation 10 mars 1998, 96-15176*).

Voir aussi notre article: "[Le bail commercial: conclusion et durée](#)"

Suivez-nous sur  : @GarciaAvocat