



Dégradations : le locataire peut perdre son dépôt de garantie alors même qu'il avait pris le local « en l'état »

Jurisprudence publié le 04/11/2021, vu 755 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Si des dégradations sont constatées lors de l'état de sortie des lieux, le propriétaire peut refuser de restituer le dépôt de garantie alors même que le locataire avait accepté de prendre le local « en l'état. »

Le refus d'un bailleur de restituer le dépôt de garantie

Dégradations constatées lors de l'état des lieux. - A l'expiration de son bail commercial, un locataire réclame au propriétaire la restitution du dépôt de garantie, soit 4 500 €. Le propriétaire s'y oppose en raison des dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie. Ces dégradations touchent trois pièces du local ainsi que la devanture.

Clauses du bail invoquées par le propriétaire. - Le bailleur souligne que dans le bail, le locataire a pris l'engagement :

« - de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des présentes et de les rendre en fin de bail en bon état de toutes réparations » ;

« - de maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans ».

Qui doit prouver quoi ? - L'affaire est portée en justice et les juges retiennent que, si l'état des lieux de sortie montre effectivement des dégradations, le propriétaire n'établit pas pour autant que ces dégradations seraient imputables au locataire. Ils condamnent donc le propriétaire à verser 4 500 € au locataire.

Le propriétaire forme alors un pourvoi.

Le respect des clauses du bail imposé par la Cour de cassation

Le propriétaire obtient gain de cause. - La Cour de cassation constate que, selon le bail, le locataire s'obligeait à rendre les locaux en fin de bail en bon état de toutes réparations.

En outre, la Cour souligne que, en application de l'article 1732 du code civil, le locataire répond des dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

En conséquence, la Cour de cassation censure la condamnation du propriétaire.

Enseignement pratique. - Cette jurisprudence n'est pas nouvelle et la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de juger que c'était au locataire de prouver qu'il n'était pas responsable des dégradations commises, et non au bailleur de prouver la faute du locataire (cass. civ., 3e ch., 28 janvier 2004, nos [02-11814](#) et [02-14429](#)).

En pratique, il est donc important, lors de la signature d'un bail commercial, de lire avec attention les clauses relatives à l'entretien des locaux. En effet, le bail peut, tout à la fois, imposer au locataire de prendre les locaux « en l'état » et de les rendre en bon état de toutes réparations.

Source : revue-fiduciaire.fr

Pour plus d'infos : https://www.assistant-juridique.fr/bail_commercial_depot_garantie.jsp

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#)
- [Rompre un bail commercial](#)
- [Céder un bail commercial](#)
- [Céder un fonds de commerce](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Dividendes : mode d'emploi](#)
- [Récupérer une facture impayée](#)
- [Guide pratique de la SARL](#)

- [Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?](#)
- [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
- [Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?](#)
- [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
- [Que faire lorsque le bailleur a oublié de réviser le loyer ?](#)
- [Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?](#)
- [Existe-t-il des circonstances dans lesquelles le locataire peut légitimement refuser de payer son loyer ?](#)
- [Bail commercial : les pièges à éviter](#)
- [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)