

Tout savoir sur le dépôt de garantie du bail commercial

Description

Le dépôt de garantie du [bail commercial](#) permet au bailleur de sécuriser son engagement contractuel avec le locataire, notamment en cas d'impayés du loyer et/ou des charges locatives. À ce titre, le locataire titulaire du bail commercial devra verser une somme au bailleur à son entrée dans les locaux.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle bail commercial](#)

Qu'est-ce que le dépôt de garantie d'un bail commercial ?

Afin de se prémunir contre les éventuels manquements du locataire à ses obligations contractuelles, il est d'usage que le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie au locataire. Même s'il ne s'agit nullement d'une obligation légale, en pratique, un dépôt de garantie est souvent exigé par le bailleur.

Attention ! Le dépôt de garantie est à distinguer de la [caution](#). La caution, quant à elle, est une personne qui se porte garante pour le locataire en cas de défaillance de ce dernier. Ainsi, le bailleur pourra se retourner contre le garant au titre de l'acte de cautionnement, qui peut être [simple ou solidaire](#).

Le dépôt de garantie versé par le locataire à son entrée dans les locaux peut être tout à fait encaissé par le bailleur. Ce dernier sera simplement tenu à la restitution de ce montant à la fin du contrat de bail commercial. Si le locataire a commis des manquements à ses [obligations contractuelles](#) (dégradation des locaux par exemple), le bailleur pourra de plein droit imputer les dépenses nécessaires sur le montant du dépôt de garantie versé par le locataire.

Quel est le montant du dépôt de garantie d'un bail commercial ?

Le montant du dépôt de garantie est librement fixé entre le bailleur et le locataire. En effet, le régime encadrant les baux commerciaux, consacré par [les articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#), garde le silence sur l'encadrement du montant du dépôt de garantie.

Toutefois, en pratique, le montant du dépôt de garantie le plus fréquent s'élève à :

- Un terme de loyer hors taxes si le loyer est payable d'avance : il s'agit d'un paiement dit à échoir ;
- Deux termes de loyer hors taxes si le locataire paie le loyer du mois précédent en fin de mois : il s'agit d'un paiement à terme échu.

Dépôt de garantie du bail commercial et TVA

Le loyer du bail commercial peut être, selon le résultat de la négociation des parties, soumis à la TVA. Ainsi, il est tentant de considérer le dépôt de garantie comme le versement d'un loyer et de l'assujettir à la [TVA du bail commercial](#). Attention, cette pratique est complètement illégale !

Le dépôt de garantie ne peut se voir appliquer un montant de TVA dès lors qu'il ne constitue pas une contrepartie aux prestations prévues dans le contrat de bail commercial. Le bailleur ne peut donc pas réclamer un versement de TVA calculé sur la base du dépôt de garantie.

Toutefois, le dépôt de garantie pourra être soumis à la TVA si le bailleur a définitivement acquis ce montant en compensation des inexécutions ou des manquements contractuels du locataire. En effet, dans ce cas, le dépôt de garantie est inclus dans les frais accessoires du bail commercial.

Par ailleurs, [un arrêt de la Cour de Justice des Communautés Européennes du 8 mars 1988](#) pose le principe selon lequel le dépôt de garantie du bail commercial doit être assujetti à la TVA s'il existe un lien de causalité entre le droit de jouissance dans les locaux loués et la contre-valeur reçue.

Le calcul de la [TVA du bail commercial](#) obéit donc à des règles précises, il est

recommandé de bien s'informer sur le sujet.

Dépôt de garantie du bail commercial : le locataire a-t-il le droit a des intérêts ?

Comme vu précédemment, en principe, le montant du dépôt de garantie ne peut pas excéder deux termes de loyer.

Ainsi, la loi prévoit que dès lors que le bailleur impose un dépôt de garantie correspondant à plus de deux termes de loyer, alors il sera tenu au versement d'intérêts au locataire. Ces intérêts seront payés lors de la restitution du dépôt de garantie au locataire, c'est-à-dire à l'issue du contrat de bail commercial.

Les intérêts sont calculés selon le taux de la Banque de France pour les avances sur titres.

Attention ! Toute clause du bail commercial privant le locataire d'obtenir des intérêts sur l'excédent du dépôt de garantie sera réputée non écrite. Cela signifie qu'elle ne produira aucun effet juridique et que le locataire pourra agir comme si la clause n'avait jamais fait partie du contrat de bail commercial.

Imposition du dépôt de garantie du bail commercial

D'après une décision du Conseil d'État rendue le 8 mai 1981, le dépôt de garantie du bail commercial ne constitue qu'un simple dépôt et n'est donc pas imposable ni pour le bailleur ni pour le preneur. Le dépôt de garantie ne peut donc pas être considéré comme un bénéfice au profit du bailleur.

Attention ! Néanmoins, si le bailleur conserve le dépôt de garantie afin de financer des [travaux de mise en conformité](#) par exemple, alors le dépôt de garantie sera soumis au même régime fiscal que la prestation réalisée.

S'agissant du locataire, le dépôt de garantie n'est pas déductible fiscalement des résultats de l'entreprise. Toutefois, si le bailleur est tenu au versement d'intérêts selon les conditions évoquées précédemment, alors ceux-ci sont considérés comme des bénéfices pour le fonds de commerce exploité par le locataire dans les locaux loués.

Bon à savoir : La décision du Conseil d'État susvisée considère, par ailleurs, que le dépôt de garantie n'est pas définitivement acquis par le bailleur tant que celui-ci ne l'a

pas utilisé pour couvrir des manquements effectifs du locataire (impayés ou dégradation des locaux par exemple).

La restitution du dépôt de garantie du bail commercial

Le régime des baux commerciaux est silencieux en ce qui concerne [le délai de restitution du dépôt de garantie](#) au locataire à l'issue du contrat de bail commercial.

En pratique, le bailleur est sommé de restituer le dépôt de garantie au locataire dans un délai raisonnable, qui peut varier de deux à trois mois par exemple après la réalisation de l'[état des lieux](#) de sortie, a fortiori si le local n'a subi aucune dégradation et si le locataire n'a manqué à aucune de ses obligations contractuelles.

Bon à savoir : Si le bailleur tarde à restituer le dépôt de garantie du locataire, ce dernier pourra saisir le tribunal compétent afin de réclamer son dû. Pour cela, il devra rapporter la preuve du préjudice subi.

En revanche, si le locataire a inexécuté certaines de ses obligations contractuelles (dégradation des locaux ou [changement de destination d'un local professionnel en habitation](#) sans l'accord du propriétaire par exemple), alors le propriétaire-bailleur pourra de plein droit imputer les dépenses nécessaires sur le dépôt de garantie.

Les autres garanties du bail commercial : acte de cautionnement et caution bancaire

Comme nous l'avons déjà évoqué, il ne faut pas confondre, par abus de langage, le dépôt de garantie avec les autres mécanismes prévus par la loi permettant d'assurer au bailleur la bonne exécution du contrat de bail commercial.

Parmi ces mécanismes, on peut citer :

- L'acte de cautionnement : il s'agit ici d'une personne qui décide de se porter garante pour le locataire titulaire du bail commercial. Ainsi, en cas de défaillance du locataire, le bailleur pourra se retourner vers le garant afin de réclamer son dû ;

Attention ! Si l'acte de cautionnement est simple, le bailleur devra au préalable sommer le locataire de s'exécuter avant de pouvoir se retourner contre le garant. En

revanche, si l'acte de cautionnement est [solidaire](#), le bailleur pourra directement se retourner contre le garant, sans action préalable, afin de réclamer les sommes qui lui sont dues.

- [La caution bancaire](#) : dans le cadre d'une caution bancaire, le locataire titulaire d'un bail commercial doit verser une somme d'argent sur un compte bancaire bloqué. Cette somme correspond généralement à plusieurs mois de loyers. Ainsi, en cas d'impayés, le bailleur pourra demander le déblocage de cette somme pour recouvrer les créances du locataire.