

Le dépôt de garantie dans le bail professionnel

Description

Le dépôt de garantie d'un [bail professionnel](#) n'est pas obligatoire. Il peut être demandé par le propriétaire et servir de réserve en cas d'éventuelles dégradations matérielles.

Pour demander un dépôt de garantie pour un bail professionnel, le logement doit pouvoir être considéré comme tel et répondre à certaines caractéristiques.

Dans quelles circonstances faire un dépôt de garantie pour bail professionnel ? Quel est son montant ? Comment le rendre ? Retrouvez toutes les informations dans cet article

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 de bail professionnel](#)

Dans quelles circonstances faire un dépôt de garantie pour bail professionnel ?

Le dépôt de garantie d'un bail professionnel n'est pas obligatoire. Aucune loi ne prévoit son imposition. Dans la plupart des situations, un dépôt de garantie pour un bail professionnel est néanmoins prévu. Il est librement fixé par le locataire et le propriétaire.

Le dépôt de garantie d'un bail professionnel n'étant pas obligatoire, il est impossible d'obliger un locataire à le payer. En revanche, le refus d'accepter une proposition de dépôt de garantie dans un bail professionnel peut être un motif amenant le propriétaire à confier son bien à quelqu'un d'autre.

Conditions de demande d'un dépôt de garantie pour bail professionnel

Il est possible de demander un dépôt de garantie pour bail professionnel à condition que la location en question réponde aux critères d'attribution de bail professionnel.

Pour cela, elle doit respecter des caractéristiques spécifiques. Parmi elles, on retrouve :

- L'autorisation de changement d'usage des locaux
- Le locataire doit exercer une profession libérale

Dans les communes de plus de 200 000 habitants, il est indispensable d'obtenir une autorisation de changement d'usage des locaux. Cette dernière permettra au bien d'être utilisé pour un usage professionnel et non à simple titre privé. Le propriétaire doit se renseigner auprès des services de la mairie avant de rédiger son contrat de bail professionnel et de penser à un dépôt de garantie.

Pour demander un dépôt de garantie dans un bail professionnel, il est indispensable que la profession du locataire respecte des impératifs préalablement définis. Parmi eux, on retrouve le fait que sa profession soit inscrite dans le cadre d'une activité BIC libérale (Bénéfice Non Commerciaux). Il s'agit par exemple d'avocats, experts-comptables, consultants, médecins, architectes etc...

A noter : Toutefois, dans le cas de rupture d'un bail professionnel, le locataire doit respecter un préavis de 6 mois avant de quitter le bien. Il est toutefois possible de rompre un [bail professionnel en bénéficiant d'un préavis réduit](#).

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

Dans un bail professionnel, le dépôt de garantie sert à déduire l'argent engagé pour réaliser d'éventuels travaux ou réparations suite à l'usage du logement par le locataire. Les sommes sont déduites en fonction des opérations à réaliser et la totalité du dépôt de garantie d'un bail professionnel peut être remise en cas de bon entretien du bâtiment.

Il n'existe, à l'heure actuelle, pas de contraintes concernant le montant du dépôt de garantie d'un bail professionnel. Ce dernier est fixé à la libre d'entente du propriétaire et du locataire.

Néanmoins, le dépôt de garantie d'un bail professionnel doit rester un intérêt pour le locataire. Ainsi, le taux d'intérêt pratiqué sur le dépôt de garantie pour le locataire est le même que celui que la Banque de France pratique pour avances sur des titres. Cette production d'intérêt n'est néanmoins pas automatique, contrairement à l'usage en vigueur dans les baux commerciaux.

Prenez garde à ne pas confondre [bail commercial](#) et bail professionnel. Si dans le premier cas, le dépôt de garantie produit des intérêts au profit du locataire de façon automatique, ce n'est pas le cas du second. Vous ne pourrez pas percevoir d'intérêts sur le dépôt de garantie de bail professionnel, même si son montant excède deux loyers.

Zoom : afin de sécuriser votre contrat de location, LegalPlace met à votre disposition en ligne, un [modèle de bail professionnel](#), personnalisable et librement téléchargeable via notre plateforme.

Comment rendre un dépôt de garantie de bail professionnel ?

Le dépôt de garantie du bail professionnel est obligatoirement restitué au locataire au moment où ce dernier quitte les lieux. La somme du montant de dépôt de garantie doit être notée sur le bail professionnel au moment de la signature du contrat, de même que la date de sa restitution après sortie des lieux du locataire.

Selon la législation en vigueur, il n'existe pas d'encadrement spécifique du dépôt de garantie pour un bail professionnel. En revanche, il est d'usage de le restituer dans les deux mois suivants la fin du contrat du locataire. Encore une fois, il est indispensable de spécifier cette information sur le contrat de bail afin d'éviter d'éventuelles mésententes entre propriétaire et locataire.

Si le contrat de bail professionnel prévoit un dépôt de garantie, ce dernier doit être envisagé comme tel. Il est impossible de le considérer comme une avance sur un loyer. Ainsi, il est dans les faits illégal qu'un locataire refuse de payer le dernier loyer en fin de bail en prétextant la possible utilisation du dépôt de garantie pour s'acquitter de sa dette.

Sortie des lieux et dépôt de garantie de bail professionnel

Tout comme pour un dépôt de garantie dans un bail professionnel, le loyer n'est pas réglementé. En effet [le bail professionnel peut être révisé](#) tous les ans dans le contrat d'exploitation. Le dépôt de garantie reste toujours facultatif et il n'est pas encadré. En fonction de la valeur du bien, il est d'usage que le dépôt de garantie soit généralement d'un montant égal ou deux fois supérieur à un mois de loyer. Ce dernier reste néanmoins à la discrétion du propriétaire et du locataire.

A la fin d'un contrat de bail professionnel pour récupérer son dépôt de garantie, il est indispensable d'effectuer un état des lieux de sortie. Ce dernier implique un [état des lieux du bail professionnel](#) d'entrée dans le bien au moment de la prise de possession du bail. L'état des lieux peut être effectué par le propriétaire et le locataire ou exiger la présence d'un commissaire de justice.

En cas de différences entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie pour causes de dégradations matérielles, le propriétaire peut conserver une part du dépôt de garantie du bail professionnel.