



## JURIDIQUE

### Délai de restitution du dépôt de garantie

#### Les faits :

Une société locataire, après avoir délivré un congé au bailleur pour le terme du bail commercial, a quitté le 30 novembre 2018 les locaux qu'elle occupait. Elle a le 20 mai 2019 mis en demeure son ancien bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, de lui restituer la somme de 10 685 euros correspondant au montant du dépôt de garantie prévu au bail. Elle assigne finalement la SCI bailleresse devant le TGI de Paris en juin 2019 en restitution de cette somme et en paiement d'une indemnisation pour le préjudice causé par la rétention abusive de ce dépôt.

#### La procédure :

Le tribunal l'ayant entre autres condamné à rembourser le montant de 10 685 euros et à payer une somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts, la SCI bailleresse interjette appel partiel de ce jugement.

La Cour d'appel va souligner comme l'avait fait le tribunal que le bailleur ne rapporte pas la preuve que la société locataire aurait manqué à ses obligations issues du bail et, notamment, procédé à des travaux d'installation d'une porte métallique reliant le local de parking aux locaux d'archives prises à bail, sans autorisation préalable du bailleur.

Le bailleur n'a en effet versé aux débats ni état des lieux d'entrée ni d'état des lieux de sortie permettant d'apporter la preuve de la réalisation de travaux réalisés pendant le bail et imputables au preneur. Aucune preuve de reproches adressés au locataire ne peut être rapportée. De plus, ni l'acte d'acquisition des locaux, ni le plan annexé ne permettent de démontrer l'absence initiale de la porte litigieuse. Enfin, le délai écoulé entre l'acquisition des lots et la conclusion du bail ne permet pas d'écartier la possibilité que cette installation ait été antérieure à la prise de bail.



# FLASH INFO

## FNAIM GRAND PARIS

La Cour d'appel, rappelle que le seul manquement contractuel résulte ici de la rétention injustifiée de la part du bailleur du montant du dépôt de garantie. Elle condamne donc ce dernier au remboursement de la somme de 10685 euros et au versement de dommages et intérêts pour le préjudice subi par le locataire estimé à hauteur de 4000 euros.

➤ [Cour d'appel de Paris, 3ème chambre, 3 avril 2025](#)