

Dépôt de garantie majoré : les intérêts font pencher la balance

Un dépôt de garantie supérieur à deux termes de loyer peut-il justifier une réduction du loyer lors du renouvellement d'un bail commercial ? Non, répond la Cour de cassation dans un arrêt du 7 mai 2025. Dès lors que la loi impose au bailleur de verser des intérêts sur les sommes excédant deux termes, cette obligation constitue une contrepartie suffisante qui écarte toute minoration de la valeur locative.

Par Me Jean-Marc Noyer, Cabinet NOYER

L'article R.145-8 du Code de commerce est clair : pour fixer la valeur locative d'un bail commercial renouvelé, le juge doit tenir compte « des obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie » et « des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages ». Ces obligations constituent des facteurs de minoration du loyer.

La jurisprudence applique ce texte de manière constante. La taxe foncière mise à la charge du preneur ? Abattement systématique. La prime d'assurance de l'immeuble ? Même traitement. On estime ici que la minoration est de rigueur puisque le bailleur se décharge d'obligations qui lui incombent normalement, sans rien donner en échange.

L'article R.145-8 précité mentionne toutefois : « sans contrepartie ». Autrement dit, seules les obligations transférées sans compensation ouvrent droit à minoration.

Qu'en est-il d'un dépôt de garantie supérieur à deux termes de loyer ? Pour rappel, l'article L.145-40 du Code de commerce fixe les règles du jeu : « les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes ». Au-delà, le bailleur est ainsi dans l'obligation de verser des intérêts au locataire.

Tel est justement le cas de la société Nougat Chabert et Guillot, locataire de locaux à usage d'usine, de magasin et de bureaux. Le bail prévoyait un loyer trimestriel payable d'avance et un dépôt de garantie équivalant à six mois de loyer majoré de la TVA. Au total, plus de neuf mois de loyer hors taxes à immobiliser. La locataire saisit le juge des loyers commerciaux et réclame un abattement sur la valeur locative. Son argument ? Cette obligation excède le cadre légal fixé par l'article L.145-40 et justifie donc une minoration.

La Cour d'appel de Grenoble rejette sa demande en estimant que cette pratique n'est « pas contraire aux dispositions de l'article L.145-40 du Code de commerce » et ajoute qu'« il ne s'agit pas d'une charge exceptionnelle ». La locataire se pourvoit en cassation.

Le 7 mai 2025, la Cour de cassation tranche : « Dès lors qu'elle a pour contrepartie l'obligation légale du bailleur de payer au locataire des intérêts à un taux fixé par la loi, une stipulation d'un bail commercial qui met à la charge du locataire une obligation de payer en avance des sommes excédant celle correspondant au prix du loyer de plus de deux termes ne constitue pas en soi un facteur de diminution de la valeur locative. »

Autrement dit, le paiement des intérêts imposé par l'article L.145-40 constitue une contrepartie, laquelle neutralise le caractère potentiellement exorbitant de la clause. Dès lors que la loi organise un mécanisme de compensation, celui-ci fait obstacle à toute minoration.

Au contraire, la Cour d'appel avait pratiqué un abattement au titre de la taxe foncière puisque celle-ci a été imputée au preneur. Il s'agit ici d'une pratique usuelle faisant l'objet d'une jurisprudence constante : la taxe foncière incombant légalement au propriétaire, son transfert sans compensation constitue un facteur de minoration.

Tout est donc affaire de contrepartie ! Un dépôt majoré dont l'excédent est assorti d'une obligation légale de verser des intérêts : pas d'abattement. Le transfert d'une charge fiscale sans compensation : minoration justifiée.

Une clause désavantageuse ne justifie pas systématiquement un abattement si elle trouve sa contrepartie, légale ou contractuelle. Si toutefois l'article 145-40 n'était pas d'ordre public et que la convention locative écartait la possibilité pour le locataire de réclamer le versement des intérêts, sans doute le locataire aurait pu prétendre à un abattement.

Pratiquer un dépôt de garantie supérieur à deux termes sera toutefois peut-être interdit puisque le projet de loi de simplification de la vie économique, adopté par le Sénat le 22 octobre 2024 puis modifié par l'Assemblée nationale le 17 juin 2025, prévoit de plafonner les garanties à trois mois de loyer et de permettre la mensualisation du loyer sur demande du preneur. Si l'instabilité gouvernementale persistante laisse planer un doute sur son aboutissement, cette évolution législative pourrait modifier sensiblement la pratique.

Ce n'est pas la charge qui importe lors de la fixation de la valeur locative, mais l'existence d'une contrepartie. La contrepartie légale devant être prise en compte tout comme la contrepartie conventionnelle.