

## TEXTE INTÉGRAL

Formation de diffusion : FS B  
numéros de diffusion : 621

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3 MF

COUR DE CASSATION \_\_\_\_\_

Audience publique du 9 septembre 2021

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 621 FS B

Pourvoi no E 19-19.285

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

\_\_\_\_\_

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS \_\_\_\_\_

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9  
SEPTEMBRE 2021

La société Quentrom, société à responsabilité limitée, dont le siège est ..., ..., a formé le pourvoi n E 19-19.285 contre l'arrêt rendu le 2 mai 2019 par la cour d'appel de Caen (2 chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant à la société des hôtels et casinos de Deauville, société anonyme, dont le siège est ..., ..., défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Quentrom, de la SCP Bernard Hémery, Carole E Raquin, Martin Le Guerer, avocat de la société des hôtels et casinos de Deauville, et l'avis de Mme Guilguet Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 15 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. Y, C, A, Jobert, conseillers, MM. Z, B, Mmes D, X, conseillers référendaires, Mme Guilguet Pauthe, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 2 mai 2019), la société des Hôtels et Casino de Deauville (la bailleuse) a donné à bail, à compter du 1 juillet 2002, des locaux à usage commercial à la société Emma, aux droits de laquelle vient la société Quentrom (la locataire).

2. Le 31 juillet 2013, après avoir proposé le renouvellement du bail à compter du 1 juillet 2011 dans un congé délivré le 28 décembre 2010, la bailleuse a saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé.

## Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses trois premières branches, ci après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en ses quatrième et cinquième branches

### Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de fixer à la somme de 136 543 euros hors taxe et hors charges, à compter du 1 juillet 2011, le montant du loyer du bail renouvelé, toutes autres charges et conditions maintenues, alors :

« 4 / qu'en toute hypothèse, une modification des caractéristiques des locaux loués intervenue au cours du bail expiré ne peut constituer un motif de dé plafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'elle a eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur ; qu'en retenant, au contraire, qu'une modification notable des caractéristiques des locaux loués suffisait à justifier le dé plafonnement du loyer du bail renouvelé par application des dispositions combinées des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce, la cour d'appel a violé ces textes ;

5 / qu'en tout état de cause, une modification des caractéristiques des locaux loués intervenue au cours du bail expiré ne peut constituer un motif de dé plafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'elle a eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur ; qu'en se bornant à retenir que par leur nature et leur incidence sur la configuration des locaux donnés à bail, les prétendus travaux relevés auraient constitué une modification notable des caractéristiques des locaux loués, sans rechercher, au besoin d'office, si cette modification était favorable à l'activité commerciale exercée par la société Quentrom, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce. » Réponse de la Cour

5. La cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche inopérante, dès lors qu'elle avait constaté que les travaux, dont il n'était pas soutenu qu'ils fussent d'amélioration et qui avaient été décidés et réalisés par la locataire, avaient, au cours du bail expiré, modifié notablement les caractéristiques des locaux loués, a exactement retenu que cette modification notable des caractéristiques des locaux loués justifiait, à elle seule, le déplaçonnement du loyer du bail renouvelé.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le second moyen

Enoncé du moyen

7. La société Quentrom fait grief à l'arrêt d'assortir les arriérés de loyers d'intérêts au taux légal à compter du 1 juillet 2011, alors « que les intérêts dus sur la différence entre le loyer du bail renouvelé et le loyer payé depuis le renouvellement courant, en l'absence de convention contraire, à compter de la délivrance de l'assignation en fixation du loyer; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que la SHCD n'a assigné la société Quentrom en fixation du loyer du bail renouvelé que par acte du 31 juillet 2013 ; qu'en retenant, néanmoins, que les arriérés de loyers seraient productifs d'intérêts au taux légal à compter du 1 juillet 2011, la cour d'appel a violé l'article 1155, alinéa 1, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

8. La bailleresse conteste la recevabilité du moyen comme étant nouveau.

9. Cependant, le moyen, qui ne se réfère à aucune considération de fait qui ne résulterait pas des énonciations des juges du fond, est de pur droit.

10. Il est donc recevable.

Bien fondé du moyen

Vu l'article 1155 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 :

11. Il résulte de ce texte que les revenus échus, tels que fermages, loyers, arrérages de rentes perpétuelles ou viagères, produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention. 12. La cour d'appel a fixé le point de départ des intérêts au taux légal sur l'arriéré de loyer au 1 juillet 2011, date à laquelle le bail commercial a été renouvelé.

13. En statuant ainsi, alors que les intérêts dus sur la différence entre le loyer du bail renouvelé et le loyer payé depuis le renouvellement courent, en l'absence de convention contraire, à compter de la délivrance de l'assignation en fixation du prix lorsque celle-ci émane du bailleur, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

14. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

15. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Quentrom à payer à la société Hôtels et Casino de Deauville les intérêts au taux légal sur l'arriéré résultant du loyer déplafonné depuis le 1 juillet 2011, l'arrêt rendu le 2 mai 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi du chef de la disposition cassée ;

Condamne la société Quentrom à payer à la Société des Hôtels et Casino de Deauville, à compter du 31 juillet 2013, les intérêts au taux légal sur les échéances échues entrant dans le calcul de l'arriéré résultant de la fixation du loyer du bail renouvelé le 1 juillet 2011 ;

Ordonne la capitalisation des intérêts ;

Laisse inchangée la charge des dépens et des frais irrépétibles exposés devant les juges du fond ;

Condamne la société Quentrom aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf septembre deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société Quentrom

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il avait fixé à la somme de 136 543 € HT et HC, rétroactivement à compter du 1 juillet 2011, le montant du loyer du bail renouvelé entre la société des hôtels et casino de Deauville et la société Quentrom, toutes autres charges et conditions maintenues, dit que les arriérés de loyers seraient productifs d'intérêts au taux légal à compter du 1 juillet 2011, ordonné la capitalisation des intérêts et condamné la société Quentrom au paiement d'une somme de 2 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et, y ajoutant, d'AVOIR condamné la société Quentrom au paiement d'une somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QU' au soutien de sa demande de déplafonnement du loyer la SHCD invoque la modification des caractéristiques des locaux au cours de la période de référence entre le 1er juillet 2002 et le 30 juin 2011 ; que l'appelante ne conclut pas sur ce point ; que l'expert judiciaire, M. E, se borne à retenir l'existence de travaux ayant « consisté à supprimer quelques cloisons pour intégrer dans la

surface commerciale de vente une partie bureau et une partie réserve » et à souligner l'insuffisance des documents produits par la locataire pour déterminer la consistance exacte de ces travaux et leur date de réalisation avant ou après le 1 juillet 2002 ;

que la comparaison du plan daté du 22 décembre 2010 constituant la pièce n 39 de la bailleresse et de celui daté du 28 mai 2013 annexé à son mémoire du 30 mai 2013 produit sous le numéro 4 permet de constater que sur le premier plan les trois cellules exploitées par la société Quentrom en vertu de trois baux distincts sous les enseignes « fille et garçon » pour le local, objet du bail en cause, « Emma et Enzo » et « Events family » pour les deux autres cellules, ne communiquent pas et sont séparées par des cloisons alors que celles ci n'existent plus sur le plan du 28 mai 2013 sur lequel les trois cellules ont été réunies en une seule surface commerciale ; que les photographies de la façade du magasin prises le 27 octobre 2010 (pièce 40 de la bailleresse) et correspondant au plan des locaux annexé au bail pour la localisation de l'entrée et l'emplacement des vitrines (pièce 21 de la bailleresse) permettent de constater qu'à cette date l'entrée du magasin était située à droite de la façade de l'immeuble et une vitrine située à gauche ; que la comparaison entre ces pièces et la photographie de la façade prise le 16 novembre 2011 annexée par la bailleresse à son mémoire du 30 mai 2013 (pièce n 4) prouve qu'entre le 27 octobre 2010 et le

16 novembre 2011 la société Quentrom a transformé en vitrine la porte d'entrée située à droite et transféré l'accès à gauche à l'emplacement de l'ancienne vitrine ; que compte tenu de leurs dates les plans et prise de vues précités prouvent que les travaux de suppression des cloisons intérieures entre les trois cellules et de modification de la façade du commerce ont été réalisés postérieurement au 1er juillet 2002 pendant la durée du bail, ce que confirme l'absence dans ce bail de toute disposition prévoyant le décalage dans le temps entre la date de sa prise d'effet et l'entrée de la locataire dans les lieux pour tenir compte de la réalisation de travaux préalables à celle ci ; que par leur nature et leur incidence sur la configuration des locaux donnés à bail ces travaux constituent une modification notable des caractéristiques des locaux loués ; que la modification notable de cet élément suffit à justifier le déplafonnement du loyer du bail renouvelé par application des dispositions combinées des articles L

145-33 et L 145-34 du code de commerce, ce qui rend sans objet l'examen par la cour des moyens développés de part et d'autre sur la modification des facteurs locaux de commercialité à Deauville ; que par conséquent le loyer du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative déterminée conformément aux dispositions de l'article L 145-33 précité ;

1 ) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'il résulte du plan du 22 décembre 2010 et de celui du 28 mai 2013 que ce ne sont pas seulement les délimitations tracées entre les « trois cellules exploitées par la société Quentrom », mais la totalité des délimitations tracées entre chacun des quinze emplacements différents du bâtiment représentés sur le premier plan, qui n'apparaissaient plus sur le second ; qu'en retenant que, sur ce second plan, « les trois cellules exploitées par la société Quentrom » auraient été « réunies en une seule surface commerciale », pour en déduire que les « cloisons intérieures entre les trois cellules » auraient été supprimées, quand toutes les cellules du bâtiment figurant sur le premier plan, et non les seules « trois cellules exploitées par la société Quentrom », avaient été réunies en une seule surface sur le second plan, la cour d'appel a dénaturé ces deux plans, et a violé le principe susvisé ;

2 ) ALORS QU'une modification des caractéristiques des locaux ne peut justifier le dé plafonnement du loyer du bail renouvelé que si elle est intervenue au cours du bail expiré ; qu'il résulte des propres constatations et énonciations de l'arrêt que les photographies de la façade du magasin prises le 27 octobre 2010 et le 16 novembre 2011 prouvaient que la transformation en vitrine de la porte d'entrée, déplacée à gauche, avait eu lieu entre ces deux dates, ce dont il se déduisait qu'elle pouvait avoir été effectuée après le terme du bail expiré, survenu le 30 juin 2011 ; qu'en retenant néanmoins que cette transformation constituait, avec de prétendus travaux de suppression de cloisons, une modification notable des caractéristiques des locaux justifiant le dé plafonnement du loyer, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 145-33 du code de commerce ;

3 ) ALORS QU'une contradiction de motifs équivaut à un défaut de motif ;



qu'en retenant, d'une part, qu'il était prouvé que la transformation de la vitrine et de la porte d'entrée avait eu lieu entre le 27 octobre 2010 et le 16 novembre 2011 et, d'autre part, qu'il était prouvé que cette transformation était intervenue pendant la durée du bail, soit entre le 1 juillet 2002 et le

30 juin 2011, la cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4) ALORS QU'en toute hypothèse, une modification des caractéristiques des locaux loués intervenue au cours du bail expiré ne peut constituer un motif de dé plafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'elle a eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur ; qu'en retenant, au contraire, qu'une modification notable des caractéristiques des locaux loués suffisait à justifier le dé plafonnement du loyer du bail renouvelé par application des dispositions combinées des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce, la cour d'appel a violé ces textes ;

5) ALORS QU'en tout état de cause, une modification des caractéristiques des locaux loués intervenue au cours du bail expiré ne peut constituer un motif de dé plafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'elle a eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur ; qu'en se bornant à retenir que par leur nature et leur incidence sur la configuration des locaux donnés à bail, les prétendus travaux relevés auraient constitué une modification notable des caractéristiques des locaux loués, sans rechercher, au besoin d'office, si cette modification était favorable à l'activité commerciale exercée par la société Quentrom, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce.

## SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il avait dit que les arriérés de loyers seraient productifs d'intérêts au taux légal à compter du 1 juillet 2011 et, y ajoutant, d'AVOIR condamné la société

Quentrom au paiement d'une somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QU'en l'absence d'accord sur le montant du loyer du bail renouvelé la SHCD a, par acte d'huissier du 31 juillet 2013, fait assigner la société Quentrom devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lisieux en fixation du loyer du bail renouvelé à la somme de 180 000 € HT et HC rétroactivement à compter du 1 juillet 2011 ; que le premier juge doit être confirmé en ce qu'il a fixé le loyer du bail renouvelé au profit de la société Quentrom à la somme de 136 543 € HT et hors charges à compter du 1 juillet 2011 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les intérêts au taux légal seront dus pour les arriérés de loyers à compter du 1 juillet 2011 ;

ALORS QUE les intérêts dus sur la différence entre le loyer du bail renouvelé et le loyer payé depuis le renouvellement courant, en l'absence de convention contraire, à compter de la délivrance de l'assignation en fixation du loyer ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que la SHCD n'a assigné la société Quentrom en fixation du loyer du bail renouvelé que par acte du 31 juillet 2013 ; qu'en retenant, néanmoins, que les arriérés de loyers seraient productifs d'intérêts au taux légal à compter du 1 juillet 2011, la cour d'appel a violé l'article 1155, alinéa 1, du code civil, et dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n 2016-131 du

10 février 2016.

**Composition de la juridiction :** M. CHAUVIN, Mme Guilguet Pauthe, Mme Besse, Mme Andrich, SCP Bore, Salve de Bruneton et Megret, SCP Bernard Hemery, Carole Thomas Raquin, Martin Le Guerer  
**Décision attaquée :** cour d'appel Caen ch. 02 2019-05-02