

Copies exécutoires  
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**  
**Pôle 4 - Chambre 3**

**ARRÊT DU 08 JANVIER 2021**

(n° 2021 / 7 , pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 18/21456 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6OIB**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 08 Mars 2018 -Tribunal d'Instance de Paris 12ème - RG n° 11-17-422

**APPELANTE**

**Madame** [REDACTED]

représentée par Me Jean-Emmanuel NUNES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0025

*(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2018/024999 du 17/09/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

**INTIMÉE**

[REDACTED], société par actions simplifiées

*défaillante*

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 20 Novembre 2020, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. Michel CHALACHIN, Président de chambre, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Claude TERREAUX, président de chambre  
M. Michel CHALACHIN, président  
Mme Pascale WOIRHAYE, conseillère

**Greffier**, lors des débats : Madame Laure POUPET

## **ARRÊT : Réputé contradictoire**

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Claude TERREAUX, Président de chambre et par Laure POUPET, greffière présente lors du prononcé.

\*\*\*\*\*

### **EXPOSÉ DU LITIGE :**

Par acte sous seing privé du 30 mai 2013, la société L [REDACTED], devenue société H [REDACTED], a conclu avec Mme [REDACTED] un contrat de résidence portant sur un logement meublé situé [REDACTED] Paris 12<sup>ème</sup>.

Par lettre recommandée du 4 août 2016, la directrice d'exploitation de la résidence B [REDACTED] a fait savoir à Mme [REDACTED] qu'elle entendait résilier le contrat au 1<sup>er</sup> décembre 2016 en raison du dépassement du délai maximum de séjour de 36 mois.

Par acte d'huissier du 1<sup>er</sup> août 2017, la société Le [REDACTED] a fait assigner Mme [REDACTED] devant le tribunal d'instance de Paris 12<sup>ème</sup> afin de voir constater la résiliation du contrat et faire expulser les occupants du logement.

Par jugement du 8 mars 2018, le tribunal a :

- constaté la résiliation du contrat de résidence au 1<sup>er</sup> décembre 2016,
- ordonné l'expulsion des occupants du logement quatre mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux,
- condamné Mme [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant de la redevance qui auraient été exigible à défaut de résiliation, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2016 et jusqu'à la libération effective des lieux,
- débouté les parties de leurs autres demandes,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné Mme [REDACTED] aux dépens,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le 28 septembre 2018, Mme [REDACTED] a interjeté appel de cette décision.

Par dernières conclusions adressées au greffe le 3 juillet 2019 et signifiées à l'intimée le 9 juillet 2019, l'appelante demande à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris,
- prononcer l'annulation de la mise en demeure du 4 août 2016,
- déclarer la société H [REDACTED] irrecevable en ses demandes,
- condamner l'intimée au paiement de la somme de 1 800 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 et aux dépens,
- subsidiairement, constater l'absence de résiliation de plein droit de son titre d'occupation et débouter l'intimée de ses demandes,
- subsidiairement, lui accorder un délai de trois ans pour se maintenir dans les lieux.

Il est fait référence aux écritures ainsi déposées pour un plus ample exposé des moyens proposés par l'appelante au soutien de ses prétentions.

La société H■■■■, à qui la déclaration d'appel a été signifiée par acte du 11 décembre 2018 déposé à l'étude de l'huissier, n'a pas constitué avocat ; le présent arrêt sera donc rendu par défaut.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 5 novembre 2020.

### MOTIFS

La lettre recommandée de mise en demeure du 4 août 2016 a été adressée à Mme ■■■■ par Mme ■■■■■■■■■, directrice d'exploitation de la résidence B■■■■ ; or la société H■■■■ ne démontre pas que cette personne avait reçu délégation du représentant légal de cette société pour adresser l'acte procédural aux fins de résiliation visé à l'article R.633-3 II du code de la construction et de l'habitation ; dans la mesure où Mme D■■■■ était dépourvue du pouvoir de représenter la société H■■■■ dans la délivrance de cet acte, celui-ci doit être annulé sur le fondement de l'article 117 du code de procédure civile.

A défaut de mise en demeure régulière conforme aux dispositions de l'article 1225 alinéa 2 du code civil, la résiliation du contrat de résidence ne peut être constatée.

Dès lors, toutes les demandes de la société H■■■■, qui étaient fondées sur cette mise en demeure, doivent être rejetées.

Le jugement doit donc être infirmé en toutes ses dispositions.

L'intimée, qui succombe en ses demandes, doit être condamnée aux dépens de première instance et d'appel.

L'équité commande d'allouer au conseil de l'appelante la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

### PAR CES MOTIFS

LA COUR,  
Statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire, par mise à disposition au greffe,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau :

Annule la mise en demeure du 4 août 2016,

En conséquence, déboute la société H■■■■ de toutes ses demandes,

Y ajoutant :

Condamne la société H [REDACTED] à payer à Me Nunes, conseil de Mme [REDACTED], la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

Condamne la société H [REDACTED] aux dépens de première instance et d'appel, lesquels seront recouvrés conformément aux règles de l'aide juridictionnelle.

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**