

**COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE**

**MINUTE
(Decision Civile)**

Service de proximité

MINUTE N° **304/25A**
DU 24 Avril 2025

N° RG 24/02481 - N° Portalis DBWR-W-B7I-PYER

DEMANDEUR:

Monsieur Rudolnh. Frédéric

91400 ORSAY

représenté par Me FERRARI Linda, avocat au barreau de Nice

DEFENDERESSE:

Madame Dominick

69001 LYON 01

représentée par Me DIAZ Clément, avocat au barreau de Nice

COMPOSITION DE LA JURIDICTION:

Lors des débats et qui a délibéré :

Président : Madame Stéphanie LEGALL, Juge des contentieux de la protection au tribunal judiciaire de Nice, assistée lors des débats par Madame Nadia GALLO, Greffier et lors du prononcé par Madame Nadia GALLO qui a signé la minute avec le président

DEBATS : A l'audience publique du 25 Février 2025, l'affaire a été mise en délibéré au **24 Avril 2025**, les parties ayant été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe

PRONONCE : par mise à disposition au greffe le 24 Avril 2025

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (AM)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
Au Nom du Peuple Français

Grosse délivrée
à Me FERRARI Linda
Copie délivrée
à Madame Dominick

le **30.04.25**

EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur Rudolph [REDACTED] expose être propriétaire d'un appartement sis [REDACTED] 96000 NICE.
Il indique avoir hérité de ce bien suite au décès de son père Ernest [REDACTED] survenu le 11 septembre 2018.
De ce vivant, Ernest [REDACTED] occupait cet appartement à Nice avec sa concubine Madame Dominick [REDACTED].
Depuis le décès de Monsieur Ernest [REDACTED], cette dernière avait continué à occuper l'appartement avec l'assentiment de Monsieur Rudolph [REDACTED].
En 2023, ce dernier a voulu récupérer l'appartement et a demandé à la défenderesse de quitter les lieux, ce qu'elle a refusé de faire, prétendant que son concubin avait établi un testament de son vivant, lui léguant l'usufruit de l'appartement susvisé.

C'est dans ce contexte que Monsieur Rudolph [REDACTED] a fait assigner Madame Dominick [REDACTED] par acte de commissaire de justice en date du 3 avril 2024, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NICE à l'audience du 12 septembre 2024, aux fins d'ordonner l'expulsion de Madame Dominick [REDACTED] et de tous occupants de son chef sous astreinte de 1000 Euros par jour de tard à compter de la signification du jugement à venir, de fixer une indemnité d'occupation d'un montant de 1500 euros mensuel jusqu'à libération des lieux (sous astreinte de 1000 Euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à venir) et de la condamner à la somme de 4680 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre aux dépens.

Après plusieurs renvois, l'affaire a été retenue lors de l'audience du 25 février 2025.

À cette audience, Monsieur Rudolph [REDACTED] représenté par son conseil, a indiqué maintenir les demandes et moyens contenus dans ses dernières écritures auxquelles il se réfère expressément et aux termes desquelles il maintient ses prétentions initiales en y ajoutant s'opposer à toutes demandes de la défenderesse et sollicite de déclarer irrecevable et inopposable le prétendu testament de Monsieur Ernest [REDACTED] et déclarer que Madame [REDACTED] a sa résidence principale à Lyon et non à Nice.

Madame Dominick [REDACTED] représentée par son conseil, sollicite que le demandeur soit débouté de la totalité de ses demandes et qu'il soit condamné à lui verser 2500 Euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les articles 446-1 et 455 du code de procédure civile,

Le délibéré de l'affaire a été fixé au 24 avril 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. Sur la propriété du bien

Monsieur Rudolph [REDACTED] affirme être pleinement propriétaire de l'appartement susvisé, tandis que Madame Dominick [REDACTED] allègue en être usufruitière.
À l'appui de ses affirmations, le demandeur produit une attestation de propriété du bien immobilier ainsi qu'un acte de notoriété.

Madame Dominick [REDACTED] verse aux débats :

- Une copie d'un testament olographe signé, daté du 11 octobre 2015 sur lequel est indiqué que Monsieur Ernest [REDACTED] donne l'usufruit de son appartement à la défenderesse.
- Un mail du 29 décembre 2016 écrit par Ernest [REDACTED] à son frère dans lequel Ernest [REDACTED] écrit avoir donné l'usufruit de l'appartement de Nice à sa concubine Madame [REDACTED].

Or, l'acte de notoriété dressé le 1er avril 2019 indique d'une part que Monsieur Rudolph [REDACTED] est l'héritier unique de son père et d'autre part qu'il n'est pas connu de

disposition testamentaire ou autre à cause de mort émanant de la personne décédée.

Par ailleurs, le titre de propriété établi par notaire le 17 décembre 2019 désigne Monsieur Rudolph [REDACTED] comme pleinement propriétaire du bien objet du litige sis 8 avenue des fleurs à Nice.

La simple teneur d'un testament olographe prétendument écrit par le défunt ainsi qu'un mail ne constituent pas des éléments probants qui peuvent constituer une preuve de la transmission de l'usufruit de l'appartement par le défunt à la défenderesse.

L'acte de notoriété établissant la dévolution successorale du 1er avril 2019 et le titre de propriété de l'appartement établi le 17 décembre 2019 sont des actes authentiques qui établissent de manière irréfutable les faits et actes juridiques qu'ils constatent.

Ainsi seul Monsieur Rudolph [REDACTED] est pleinement propriétaire de l'appartement sis 8 avenue des fleurs à Nice.

II. Sur la nature de l'occupation de la défenderesse

Selon l'article 1353 de ce code, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

L'article 1709 du code civil dispose que le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

Aux termes de l'article 1875 du code civil, le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi. Ce prêt est essentiellement gratuit au sens de l'article 1876 du même code.

Selon l'article 1888 du même code, le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.

Néanmoins, si, pendant ce délai, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre en application de l'article 1889 du même code.

Il est de jurisprudence constante que l'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence du commodat et qu'en l'absence de terme convenu ou prévisible, le prêteur est en droit d'obtenir la restitution de la chose à tout moment, sauf à respecter un délai raisonnable, sans devoir justifier d'un besoin pressant et imprévu de la chose prêtée.

Il incombe aux juges du fond, en l'absence d'écrit, de déterminer au vu des éléments soumis, l'existence ou non d'un accord des parties quant au louage de la chose, à sa durée et à la stipulation d'un prix.

Enfin, l'article 9 du code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, Monsieur Rudolph [REDACTED] prétend avoir autorisé Madame Dominick [REDACTED] à occuper gracieusement depuis le décès de son père le 11 septembre 2018, le bien litigieux sis [REDACTED] 06000 NICE, ce qui est reconnu par la défenderesse.

Ainsi, en l'absence d'écrit, les parties sont liées par un prêt à usage verbal portant sur l'appartement sis à NICE, [REDACTED].

Aucun contrat écrit n'étant produit, il doit être considéré que ce prêt à usage verbal consenti à Madame Dominick [REDACTED] est indéterminé dans son terme, et qu'il est impossible de déterminer si cette occupation a été limitée par un terme convenu entre les parties ou prévisible, s'agissant d'une occupation à titre d'habitation. Dès lors, le prêteur est en droit d'obtenir la restitution de la chose à tout moment, sans qu'il n'ait à justifier d'un besoin particulier pressant et imprévu, sous réserve de respecter un délai raisonnable.

Il ressort de la lettre recommandée avec AR en date du 25 octobre 2023, que Madame Dominick [REDACTED] reconnaît occuper les lieux gratuitement depuis septembre 2018 et que Monsieur Rudolph [REDACTED] lui a notifié sa volonté de mettre fin à son occupation, lui fixant un délai de 15 jours afin de quitter les lieux.

Les conditions légales du prêt à usage verbal et sans durée liant les parties étant en l'espèce réunies, il convient de considérer que le délai de préavis qui a couru au plus tard à compter du 25 octobre 2023 jusqu'à l'assignation du 3 avril 2024, constitue un délai de préavis raisonnable, puisque d'une durée supérieure à 2 mois.

Madame Dominick [REDACTED] est donc à ce jour occupante sans droit ni titre. Il y a donc lieu d'ordonner son expulsion des lieux occupés et de tout occupants de son chef selon les modalités fixées au dispositif du présent jugement.

En application des dispositions de l'article L 131-1 du code des procédures civiles d'exécution, il ne sera pas fait droit à la demande en fixation d'une astreinte provisoire, le recours à la force publique pour procéder l'expulsion de l'occupante apparaissant comme une mesure comminatoire suffisante.

Concernant la fixation d'une indemnité d'occupation, le demandeur ne produit aucune pièce au soutien de sa prétention permettant de fixer un montant correspondant à l'indemnité d'occupation. Dès lors, Monsieur Rudolph [REDACTED] sera débouté de sa demande de ce chef.

III. Sur les demandes accessoires

Madame Dominick [REDACTED] succombant à l'instance au sens de l'article 696 du code de procédure civile, supportera les dépens et sera condamnée à verser à Monsieur Rudolph [REDACTED] la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit, compatible avec la nature de la présente affaire, conformément à l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

DIT que l'appartement sis [REDACTED] NICE objet du litige appartient en pleine propriété à Monsieur Rudolph [REDACTED];

DIT que Madame Dominick [REDACTED] est occupante sans droit ni titre de l'appartement sis [REDACTED] 06000 NICE;

ORDONNE en conséquence l'expulsion de Madame Dominick [REDACTED] et celle de tout occupant de son chef, du logement situé 8 avenue des Fleurs 06000 NICE;

DIT qu'à défaut de départ volontaire de Madame Dominick [REDACTED] ou de tout occupant de son chef, il pourra être procédé à la procédure d'expulsion du logement litigieux avec le concours de la force publique, si nécessaire, conformément aux dispositions des articles L. 411-1, L. 412-1 à L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution;

DIT que le sort des meubles garnissant les lieux sera réglé selon les modalités prévues aux articles L. 433-1, L. 433-2 et R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution;

DEBOUTE Monsieur Rudolph [REDACTED] de sa demande d'assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte;

DEBOUTE Monsieur Rudolph [REDACTED] de sa demande de fixation d'une indemnité d'occupation;

DEBOUTE Madame Dominick [REDACTED] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

CONDAMNE Madame Dominick [REDACTED] à verser à Monsieur Rudolph [REDACTED]

STAMMINGER la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame Dominique [REDACTED] aux dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

La Greffière



La Juge des contentieux de la protection



En conséquence

LA REPUBLIQUE FRANÇAISE
MANDE ET ORDONNE

A tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre les
présentes à exécution ;

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les tribunaux judiciaires
d'y tenir la main ;

A tous les commandants et officiers de la force publique
de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis

En foi de quoi la minute des présentes a été signée par
le président et le greffier

Pour grosse certifiée conforme à l'original, délivrée par nous
Le directeur des services de greffe du tribunal judiciaire

LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

