



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21139/2018

ACJC/1586/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 10 NOVEMBRE 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 5ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 10 février 2020, comparant par Me K_____, avocat, _____, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Cédric Lenoir, avocat, route de Malagnou 26, 1208 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 novembre 2020.

EN FAIT

- A. Par jugement JTPI/2218/2020 du 10 février 2020, reçu par A_____ le lendemain, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a condamné B_____ à payer au précité la somme de 7'414 fr. 15, avec intérêts à 5% dès le 27 septembre 2018 (chiffre 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 4'500 fr., compensés avec les avances fournies, mis à la charge de B_____ à raison de 2'900 fr. et à la charge de A_____ à hauteur de 1'600 fr., condamné B_____ à payer 1'000 fr. à l'Etat de Genève et 1'600 fr. à A_____ (ch. 2), a condamné B_____ à payer au précité 4'500 fr. à titre de dépens (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu qu'en continuant à occuper la villa acquise aux enchères publiques par A_____, B_____ avait commis un acte illicite. Dans la mesure où cette maison ne devait pas être remise à bail, A_____ n'avait été frustré d'aucun loyer, de sorte qu'il n'avait pas subi de dommage de ce fait. Il en allait de même du dommage pour cause de retard dans l'exécution des travaux entre le 6 juin et le 31 août 2018. En revanche, le précité avait engagé des frais pour la consultation d'un avocat avant procès, de sorte que B_____ devait être condamnée à payer le montant de la note d'honoraires du conseil de A_____.

- B. a. Par acte déposé le 12 mars 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 2 et 4 de son dispositif. Il a conclu, sous suite de frais, à ce que la Cour condamne B_____ à lui verser, à titre d'occupation illicite de la villa pour la période du 28 février au 5 juin 2018, le montant de 17'415 fr., plus intérêts moratoires à 5% dès le 18 avril 2018, et, en raison de la libération tardive de ladite villa et du report du début des travaux, le montant de 15'583 fr. 35, plus intérêts moratoires à 5% dès le 18 juillet 2018.

Il s'est plaint d'une constatation inexacte des faits, en tant que le Tribunal a nié l'existence d'un dommage.

A_____ a également fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 58 al. 1, 147 al. 2 et 226 al. 2 CPC, en notant au procès-verbal, lors de l'audience du 20 janvier 2020, l'intégralité de la partie EN FAIT de l'écriture qu'il avait déclaré irrecevable. Il a pour le surplus reproché une violation de l'art. 150 al. 1 CPC, le Tribunal ne lui ayant pas alloué les postes de son dommage, alors que B_____ n'avait pas contesté les faits qu'il avait régulièrement allégués.

Il a enfin reproché au Tribunal une violation des art. 41 et 62 ss CO.

A_____ a produit de nouvelles pièces (n. 28 à 31), établies respectivement le 14 janvier 2019, 7 février 2016, 13 novembre 2018 et 15 août 2020.

b. Dans sa réponse du 31 août 2020, B_____ a conclu à l'irrecevabilité des pièces 28 à 31 produites par A_____, et, principalement, à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais.

c. Par réplique et duplique des 21 septembre et 8 octobre 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été avisées par plis du greffe du 9 octobre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par jugement du 19 août 2015, le Tribunal de première instance a ordonné la vente aux enchères publiques de la parcelle 1_____ de la Commune de C_____ sise 2_____ (GE), alors propriété des époux D_____ et B_____. Il a, par ordonnance du 20 juin 2017, désigné Me E_____, notaire, pour procéder à ladite vente aux enchères.

La vente a été fixée au _____ 2018, selon cahier des charges du 11 décembre 2017. Y figurent la description de l'immeuble, soit une parcelle de 788 m² sur laquelle repose un bâtiment d'habitation de 116 m², ainsi que la certification des vendeurs (les époux B_____) de ce que l'immeuble serait vendu libre de tout bail quelconque vis-à-vis de tiers et libre de tout locataire, sous-locataire ou occupant, pour le jour de l'entrée en jouissance (art. IV chiffre 5).

L'art. X chiffre 8) précise que l'adjudicataire entrera en jouissance de l'immeuble adjudgé le jour de l'inscription du procès-verbal d'adjudication au Registre foncier, soit dès le paiement de la totalité du prix de vente.

b. Avant cette vente, A_____ est venu plusieurs fois visiter la villa sise sur la parcelle 1_____ et il a pris des mesures.

c. A l'occasion des enchères publiques du _____ 2018, la parcelle a été adjudgée à A_____ au prix de 1'900'000 fr. L'acte d'adjudication a été déposé au Registre foncier le 9 mars 2018.

d. Par courrier électronique du lundi 5 mars 2018, A_____ a proposé à B_____ de fixer la date d'entrée au 15 avril 2018, exposant qu'il souhaitait refaire la salle de bains et la salle de douche avant d'emménager dans la maison. Etait jointe une convention d'entrée en jouissance. Etait également jointe une note du notaire libellée comme suit : "*A noter que le prix de vente reste consigné en l'Etude de Me E_____ jusqu'à ce que les parties exécutent leurs obligations respectives, comme d'usage. En l'occurrence, tant qu'il n'y aura pas remise des clés, la totalité du prix de vente restera à l'Etude*".

e. Par courriel du jeudi 8 mars 2018, A_____, faisant suite à une conversation avec B_____, a proposé à cette dernière de repousser la date d'entrée de deux semaines, soit au 1^{er} mai 2018. Il lui demandait de contresigner cette nouvelle proposition d'ici "*lundi 12h00*".

f. Ces deux propositions n'ont pas été contresignées par B_____.

g. Par courriers des 16 et 27 mars 2018, A_____ a mis B_____ en demeure de quitter les lieux.

Par courrier du 29 mars 2018, B_____ a indiqué à A_____ qu'elle ne pouvait quitter la villa car elle était dans "*l'impossibilité de procéder à une quelconque démarche pour se reloger*", Me E_____ ne lui ayant pas versé le produit de la vente.

h. Par requête en protection de cas clair déposée au Tribunal le 5 avril 2018, A_____ a requis l'évacuation de B_____ de la villa en cause et l'exécution directe du jugement d'évacuation.

Par jugement JTPI/8173/2018 du 24 mai 2018 rendu d'accord entre les parties, le Tribunal a notamment donné acte à B_____ de son engagement à libérer de sa personne et de ses biens l'immeuble en cause et d'en restituer les clés à A_____, soit pour lui en mains de Me F_____, notaire à Genève, d'ici au 5 juin 2018 au plus tard, et d'en informer aussitôt le Conseil de A_____, autorisé en tant que de besoin A_____ à requérir l'assistance de la force publique pour procéder à l'évacuation de B_____ et de ses biens de l'immeuble précité dès le 6 juin 2018 et arrêté et réparti les frais judiciaires. Il a également donné acte à B_____ de son engagement à payer à A_____ la somme de 1'500 fr. à titre de participation à ses dépens.

i. Le 6 avril 2018, A_____ a déposé plainte pénale et par ordonnance pénale du 11 mai 2018, B_____ a été déclarée coupable de violation de domicile et condamnée à une peine pécuniaire avec sursis (P/3_____/2018). L'opposition formée par B_____ à cette ordonnance pénale a été rejetée en date du 17 juillet 2018.

j. Me E_____ a versé à B_____ sa part du prix de vente de la villa durant la semaine du 16 avril 2018.

k. A une date qui ne résulte pas de la procédure, B_____ a déposé un dossier auprès de la régie G_____; cette dernière lui a répondu le 8 mai 2018 n'avoir aucun objet disponible à lui proposer remplissant ses critères de recherches.

B_____ a signé l'état des lieux d'entrée de son nouveau logement le 16 mai 2018.

l. Le 6 juin 2018, A_____ a récupéré les clés de la villa, laquelle avait été libérée par B_____ le jour même.

m. Entre mars et octobre 2018, A_____ a allégué avoir continué de s'acquitter du loyer de son ancien logement, sis à la 4_____, à Genève, soit 2'454 fr. par mois, ainsi que celui d'une place de parking sis à la rue 4_____, à Genève, de 142 fr. par mois.

Les contrats de bail de ces deux objets n'ont pas été versés à la procédure.

n. Depuis mars 2018, A_____ a réglé les primes d'assurance relatives à l'immeuble 2_____, soit 101 fr. par mois (1'211 fr. 80 ./ 12).

o. A_____ a emménagé dans la villa 2_____ le 27 novembre 2018.

p. Par acte déposé en conciliation le 17 septembre 2018 et introduit le 5 décembre 2018 au Tribunal, après délivrance de l'autorisation de procéder, A_____ a assigné B_____ en paiement de 40'413 fr. 50 à titre de dommages-intérêts en raison de l'occupation illicite de la villa 2_____.

Ce montant comprend 17'415 fr. pour occupation illicite de la villa entre le 27 février et le 5 juin 2018 (montant calculé sur la base de loyers comparatifs de 5'500 fr. par mois), avec intérêts à 5% dès le 18 avril 2018, 15'583 fr. 35 à titre de retard pris dans l'exécution des travaux entre le 6 juin et le 31 août 2018 (montant calculé sur la base de loyers comparatifs de 5'500 fr. par mois), avec intérêts à 5% dès le 18 juillet 2018, et 7'414 fr. 15 à titre d'honoraires d'avocat selon note d'honoraires pour activité déployée du 16 mars au 10 septembre 2018, avec intérêts à 5% dès le 27 septembre 2018.

Pour établir les loyers de comparaison, A_____ a produit plusieurs offres de location de villas situées à C_____ (y compris _____), pour des loyers entre 5'100 fr. et 5'500 fr. mensuellement, présentant des surfaces habitables entre 125 m² et 157 m² et des jardins entre 110 m² et 230 m². A titre subsidiaire, il a sollicité, si ce montant devait être contesté, l'établissement d'une expertise.

Il a exposé qu'en raison de la date de libération de la villa et des vacances d'été des entreprises, les travaux n'avaient pu débiter que le 29 août 2018. Il a versé un courrier de H_____, architecte, selon lequel B_____ lui avait refusé l'accès à la maison le 8 mars 2018 alors qu'il souhaitait y faire des relevés, ainsi qu'un courriel de la société en charge de la rénovation prévoyant le début de son intervention le 29 août 2018.

q. Par ordonnance du 25 janvier 2019, le Tribunal a fixé à B_____ un délai au 28 février 2019 pour déposer sa réponse écrite à la demande ainsi que ses pièces.

B_____ n'ayant pas déposé de réponse écrite dans le délai susmentionné, le Tribunal lui a imparti un délai supplémentaire au 22 mars 2019 pour le dépôt de sa réponse écrite et de ses pièces et il a attiré son attention qu'en l'absence de réponse, il citerait la cause aux débats d'instruction ou rendra un jugement si la cause est en état d'être jugée.

B_____ n'a pas déposé de réponse écrite dans le nouveau délai imparti.

r. Lors de l'audience de débats d'instruction du 20 mai 2019 du Tribunal, A_____ a persisté dans les termes et conclusions de sa demande. Il n'a pas sollicité de mesures probatoires complémentaires et a en particulier renoncé à l'expertise "*étant relevé que la partie adverse n'a pas contesté le montant du dommage allégué*".

Il a en outre sollicité un bref délai pour déposer des titres complémentaires relatifs au montant de l'impôt immobilier 2018 et pour amplifier en conséquence ses conclusions. Le Tribunal a fait droit à cette requête.

Son Conseil a en outre déposé une note de frais et honoraires pour l'activité déployée entre le 6 septembre 2018 et le 17 mai 2019 de 6'450 fr.

Lors de cette audience, B_____ n'était ni présente ni représentée.

Le jour même, B_____ a informé le Tribunal de ce qu'elle n'avait pu se rendre à l'audience pour raisons médicales et elle a joint à son courrier une attestation du Dr I_____, psychiatre.

Elle a en outre demandé la convocation d'une nouvelle audience, requête qu'elle a renouvelée par courrier du 29 mai 2019.

s. Le 3 juin 2019, A_____ a amplifié ses conclusions de 7'800 fr., correspondant à l'augmentation de ses impôts sur la fortune liée à l'acquisition de la villa, sur 6 mois. Il a déposé de nouvelles pièces.

t. Le 20 juin 2019, le nouveau conseil de B_____ a sollicité de pouvoir se déterminer par écrit sur les allégués de A_____ et pour formuler ses propres allégués, ou, à défaut, pouvoir se déterminer oralement.

u. Par ordonnance du 17 septembre 2019, le Tribunal a rejeté la requête de restitution formée par B_____ s'agissant de la fixation d'un nouveau délai pour le dépôt d'une réponse écrite mais il a admis la requête en restitution s'agissant de la convocation à une nouvelle audience. Il a en outre réservé le sort des frais.

v. Lors de l'audience de débats d'instruction, de débats principaux et de première plaidoiries du 28 octobre 2019, A_____ a persisté dans ses dernières

conclusions. Son Conseil a remis au Tribunal une nouvelle note d'honoraires pour l'activité déployée entre le 6 septembre 2018 et le 28 octobre 2019, de 9'000 fr.

B_____ a remis au Tribunal une détermination écrite ainsi qu'un chargé de pièces; A_____ a conclu à l'irrecevabilité de cette écriture.

A l'issue des plaidoiries des parties, le Tribunal a gardé la cause à juger sur recevabilité de cette écriture.

w. Par ordonnances des 28 novembre et 19 décembre 2019, le Tribunal a déclaré irrecevables les déterminations écrites ainsi que le bordereau de titres déposés par B_____ lors de l'audience du 28 octobre 2019 et il lui a imparti un délai pour déposer des nouvelles déterminations écrites, limitées aux faits et conclusions contenues dans l'écriture expédiée par A_____ le 3 juin 2019. Il a en outre réservé le sort des frais.

x. Dans ses déterminations du 15 janvier 2019, B_____ a conclu au déboutement de sa partie adverse. Elle s'est en outre exprimée sur les allégués de A_____ du 3 juin 2019 en lien avec l'augmentation de ses conclusions.

y. Lors de l'audience du 20 janvier 2020, A_____ a persisté dans les termes et conclusions de sa demande mais il a retiré ses conclusions amplifiées du 3 juin 2019, exposant avoir pu obtenir des déductions fiscales au vu des travaux effectués.

Le Tribunal a restitué à B_____ sa détermination écrite et le bordereau de titres du 28 octobre 2019.

Le Tribunal a noté au procès-verbal les déterminations de la précitée concernant les allégués figurant dans la demande en paiement du 5 décembre 2018.

B_____ a ainsi contesté que le précité soit devenu propriétaire le jour de la vente aux enchères, le solde du prix de vente n'ayant été versé que le 9 mars 2018. Elle s'est référée à cet égard au cahier des charges établi par Me E_____. Elle a réaffirmé ne pas avoir été en mesure de trouver un nouveau logement tant que le prix de vente ne lui avait pas été versé par le notaire car elle était alors sans revenus et faisait l'objet de poursuites, son ex-époux ne lui ayant pas versé la totalité de la contribution d'entretien due.

Elle a en outre contesté toute occupation illicite, au vu des propositions formulées par A_____ les 5 et 8 mars 2018 et de l'accord conclu lors de la procédure en cas clair, selon lequel la clé devait être remise à A_____ le 5 juin 2018, ce qu'elle avait fait.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoirie.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La voie de l'appel est ouverte, dès lors que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).

Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.3 L'intimée se plaint, dans le corps de sa réponse, de l'admission, par le Tribunal, de la note d'honoraires avant procès, à titre de dommage de l'intimé, et de la répartition des frais judiciaires de première instance. Dans la mesure où elle n'a ni formé appel du jugement, ni formé appel joint dans sa réponse, et en l'absence de conclusions formelles à ces égards, il ne sera pas entré en matière sur ces points, la Cour étant liée par le principe de disposition.

En revanche, la Cour appliquant librement le droit, l'ensemble des conditions de la responsabilité aquilienne sera examiné, dont l'illicéité du comportement de l'intimée.

1.4 En application du principe de la force de chose jugée partielle instituée par l'art. 315 al. 1 CPC, la Cour peut revoir uniquement les dispositions du jugement entrepris qui sont remises en cause en appel, à la seule exception du cas visé par l'art. 282 al. 2 CPC, non visé en l'espèce.

Dès lors, les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement querellé, non remis en cause par l'appelant, sont entrés en force de chose jugée.

2. L'appelant a produit de nouvelles pièces.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Cela implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. La diligence requise suppose que dans la procédure de première instance, chaque partie expose

l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêts du Tribunal fédéral 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1; 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 et 9.2.3; 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et réf., SJ 2013 I 311).

Ces conditions sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1). En ce qui concerne les pseudo nova ("unechte Noven"), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1; 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 et les références).

2.2 Dans le présent cas, l'appelant soutient qu'il n'avait pas de motif de produire devant le premier juge les pièces nouvellement versées à la procédure d'appel, les dommages et intérêts requis se fondant sur la valeur locative perdue et non sur les loyers qu'il avait dû continuer à s'acquitter. Ce faisant, l'appelant perd de vue qu'il lui appartenait d'exposer précisément et de manière complète les faits qu'il entendait faire valoir et d'exposer les faits topiques de son dommage. Il ne s'agit dès lors pas, comme allègue l'appelant, de "détailler et corroborer une réalité notoire", mais d'introduire de nouveaux faits, anciens.

Dès lors que l'appelant a la charge de la preuve du montant de son dommage (cf. consid. 4.4 infra), il aurait pu et dû alléguer les faits en lien avec celui-ci, et produire les pièces y relatives, ce qu'il n'a pas fait. Les pièces nouvelles produites ne sont en tout état pas pertinentes pour l'issue du litige, tel que cela sera examiné ci-après.

En ce qui concerne le jugement rendu par le Tribunal de police, l'appelant n'explicite pas pour quelle raison cette pièce n'a pas été produite devant le premier juge.

Par conséquent, les pièces nouvelles produites sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal une constatation inexacte des faits, en tant qu'il a nié l'existence d'un dommage, ainsi qu'une violation des art. 58 al. 1, 147 al. 2 et 226 al. 2 CPC, Le Tribunal ayant noté au procès-verbal, lors de l'audience du 20 janvier 2020, l'intégralité de la partie EN FAIT de l'écriture qu'il avait pourtant déclarée irrecevable. L'appelant se plaint pour le surplus d'une violation de l'art. 150 al. 1 CPC, le Tribunal ne lui ayant pas alloué les postes de son dommage, alors que l'intimée n'avait pas contesté les faits qu'il avait régulièrement allégués.

3.1 Les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves s'y rapportant (art. 55 al. 1 CPC).

Les allégations de fait doivent être contenues dans la demande, respectivement dans la réponse (art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC). Les faits doivent être contestés dans la réponse (art. 222 al. 2, 2e phrase, CPC) et, pour les faits allégués par le défendeur, en règle générale, dans la réplique, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC).

Le tribunal ordonne un second échange d'écritures, lorsque les circonstances le justifient (art. 225 CPC).

Le tribunal peut ordonner des débats d'instruction en tout état de la cause (art. 226 al. 1 CPC), qui servent à déterminer de manière informelle l'objet du litige, à compléter l'état de fait, à trouver un accord entre les parties et à préparer les débats principaux (art. 226 al. 2 CPC).

Il découle de la jurisprudence rendue en lien avec les art. 226 et 229 CPC que chaque partie ne peut s'exprimer sans limitation que deux fois : une première fois dans le cadre du premier échange d'écritures, puis une seconde fois dans le cadre d'un second échange d'écritures (art. 225 CPC), lequel n'est toutefois pas obligatoire et intervient toujours avant les débats principaux (WILLISEGGER, Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2017, n. 4 et 6 ad art. 225 CPC). Si un tel échange n'est pas ordonné, les parties pourront encore s'exprimer sans limitation à l'audience d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (art. 228 al. 1, 229 al. 2 CPC). Si un nouvel élément n'est introduit qu'après ce moment, et dès lors tardivement au regard de l'art. 229 al. 2 CPC, il ne peut plus être pris en considération qu'aux conditions de l'art. 229 al. 1 lit. a (vrai novum) ou lit. b (pseudo novum) CPC (ATF 144 III 67 consid. 2.1).

S'il n'y a eu qu'un échange d'écritures, mais plusieurs audiences de débats d'instruction, la dernière possibilité pour les parties de compléter librement la demande ou la réponse interviendra lors des premiers de ces débats, non lors des derniers (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2.3 in fine, in JT 2016 II 259 et la note qui suit de TAPPY sur le "droit à une deuxième chance" et la clôture de l'allégation).

Après la clôture de la phase d'allégation, la présentation de nova n'est plus possible qu'aux conditions restrictives de l'art. 229 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_70/2019 précité consid. 2.5.2 publié aux ATF 146 III 55).

3.2 Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), comme en l'espèce, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y

rappellent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 144 III 519 consid. 5.1). A cet égard, il importe peu que les faits aient été allégués par le demandeur ou par le défendeur puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (ATF 143 III 1 consid. 4.1 p. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 6.1, non publié aux ATF 144 III 519; 4A_559/2016 du 18 janvier 2017 consid. 3.1; 4A_555/2015 précité consid. 2.3; 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.2.1).

Le demandeur, qui supporte le fardeau de l'allégation objective (objektive Behauptungslast) et le fardeau de la preuve (objektive Beweislast d'un fait) (art. 8 CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ce fait, respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci, a évidemment toujours intérêt à l'alléguer lui-même, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à l'établir (ATF 143 III 1 consid. 4.1).

Les faits sur lesquels le demandeur fonde ses prétentions et qui doivent être allégués sont les faits pertinents (cf. art. 150 al. 1 CPC), c'est-à-dire les éléments de fait concrets correspondant aux faits constitutifs de la règle de droit applicable dans le cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2; HOHL, Procédure civile, 2e éd. 2016, Tome I, n. 1219 et 1229).

Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1, 67 consid. 2.1 p. 68 s.).

Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure: dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1; 127 III 365 consid. 2b).

Lorsque le demandeur a présenté un allégué et l'a suffisamment motivé, en l'occurrence son dommage, le défendeur doit le contester de manière précise et motivée. A défaut, l'allégué du demandeur est censé non contesté (ou reconnu ou admis), avec pour conséquence qu'il n'a pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC). Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillé, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_126/2019 du 17 février 2020 consid. 6.1.4; cf. ATF 117 II 113 consid. 2).

3.3 Selon l'art. 147 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (al. 1); la procédure suit son cours sans qu'il ne soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2).

Dans l'hypothèse de l'art. 223 al. 2 CPC où la réponse n'est pas déposée dans le délai imparti, le défaut a des conséquences plus lourdes que la règle générale de l'art. 147 al. 2 CPC, dans la mesure où il permet au Tribunal de rendre une décision sur le fond selon une procédure allégée, en renonçant à citer la cause aux débats principaux et/ou à tout ou partie des mesures d'instruction qui seraient mises en œuvre si l'affaire était instruite en contradictoire; sinon, la cause est citée aux débats principaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_381/2018 du 7 juin 2019 consid. 2.2 - 2.4).

Le défendeur qui ne présente pas de réponse court dès lors le risque que le juge rende une décision finale en se fondant sur les seuls faits allégués par le demandeur. Telle est la conséquence concrète consacrée par l'art. 223 al. 2 CPC, pour le cas où le défendeur ne présente pas de réponse malgré la fixation du délai de grâce (arrêt du Tribunal 4A_38/2018 précité, consid. 2.4).

Jurisprudence et doctrine concordent à considérer que la forclusion subsiste au demeurant même si la cause n'est pas en état d'être jugée et qu'une audience est tenue (art. 223 al. 2 2e phr. CPC). En ce cas, le défendeur défaillant ne peut pas se prévaloir de l'art. 229 al. 2 CPC et d'un second tour de parole, pour introduire librement des faits et moyens de preuve : le second tour de parole suppose qu'un premier tour a été exercé (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_921/2017 du 16 juillet 2018 consid. 3.5, note sous art. 229 al. 1 et 2, A.1.; TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd 2019, n. 23 ad art. 223 CPC et réf.; BASTONS BULLETTI in newsletter CPC Online 2019-N 20 du 11 juillet 2019, n. 8).

Les faits allégués par le demandeur sont alors dispensés de preuve, puisque, faute de réponse, le défendeur n'a pas exposé lesquels sont reconnus ou contestés

(art. 222 al. 2 2ème phrase CPC) et que l'art. 150 CPC n'exige la preuve que des faits contestés (TAPPY, op. cit., n. 9 ad art. 9 CPC).

Si des débats principaux sont appointés en application de l'art. 223 al. 2, 2ème phrase CPC, le demandeur pourra évidemment y exercer tous les droits accordés aux parties à de tels débats et aura notamment la faculté de compléter ses allégations et offres de preuves selon l'art. 229, ainsi que de modifier ses conclusions aux conditions de l'art. 230. Le CPC ne dit pas quelle sera dans ce cas la situation de son adversaire. Faute de règle contraire et conformément aux principes résultant de l'art. 147 al. 2 CPC, le demandeur conserve pleinement ses droits de partie lors des débats principaux appointés selon l'art. 223 al. 2, 2ème phrase CPC, à l'exception de celui de déposer une réponse. Il devrait donc avoir la faculté de participer à l'instruction et de plaider, voire d'introduire des novae aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC. Il ne pourra en revanche probablement pas prendre alors des conclusions reconventionnelles, qui auraient dû figurer dans la réponse (art. 224 CPC), ni à notre avis présenter librement des allégations ou offres de preuves nouvelles selon l'art. 229 al. 2 CPC (bien que cela ne résulte pas explicitement de la loi, l'art. 229 al. 2 CPC vise selon nous des compléments à une écriture régulièrement déposée, la *ratio legis* excluant probablement qu'il soit possible par ce biais de remédier à l'absence de respect du délai de réponse; cf. dans ce sens WILLISEGGER, op. cit., n. 24 ad art. 223, qui réserve, pour des raisons liées au droit d'être entendu, des allégations ou offres de preuves nouvelles du défendeur se rapportant à des faits introduits par le demandeur aux débats principaux) (TAPPY, op. cit., n. 22 ad art. 223 CPC).

3.4 En l'espèce, il ressort de la procédure que l'intimée a été défaillante jusqu'à sa comparution à l'audience du 28 octobre 2019, à la suite de l'admission par le Tribunal de sa demande de restitution de l'audience du 20 juin 2019. Elle n'a en effet pas déposé de réponse écrite, malgré les deux délais qui lui avaient été accordés pour ce faire. Par ailleurs, sa demande de restitution de délai pour répondre a été rejetée par le Tribunal, décision qu'elle n'a pas contestée.

Au regard des principes jurisprudentiels précités, l'intimée a eu l'occasion de répondre à la demande, qu'elle n'a pas saisie. A bon droit, le Tribunal a, par ordonnances des 28 novembre et 19 décembre 2019, déclaré irrecevables tant les déterminations écrites déposées par l'intimée à l'audience du 28 octobre 2019, que les pièces produites à cette occasion, l'intimée étant forclosée à se déterminer sur les allégués de l'appelant. C'est en revanche en violation de la loi que le Tribunal a admis l'intimée, à l'audience du 20 janvier 2020, à se déterminer sur les allégués de l'appelant figurant dans sa demande en paiement du 5 décembre 2018 et a noté au procès-verbal de l'audience ses contestations à cet égard.

Il s'ensuit que les griefs de l'appelant sont fondés.

Par conséquent, les déterminations de l'intimée n'ont pas été valablement recueillies par le premier juge lors de l'audience du 20 janvier 2020.

4. Reste à examiner les conséquences de la défaillance de l'intimée.

4.1 Selon la doctrine, dans la mesure où elle est exclusivement fondée sur les allégations de la seule partie ayant procédé, la décision rendue selon l'art. 223 al. 2 CPC est généralement favorable à celui-ci. Cependant, il ne s'agit pas d'une allocation automatique au demandeur de ses conclusions, sur lesquelles le tribunal statue au contraire normalement en appliquant d'office le droit (art. 57 CPC). Ainsi par exemple garde-t-il sa pleine liberté d'appréciation s'il s'agit de fixer un tort moral ou une indemnité équitable. La décision pourrait même donner entièrement gain de cause sur le fond au défendeur, pour autant que cela ne viole pas le droit d'être entendu du demandeur en retenant un raisonnement juridique auquel il ne pouvait pas s'attendre, et à notre avis que ce ne soit pas faute d'allégations suffisantes dudit demandeur (si des allégations nécessaires pour permettre, le cas échéant, d'allouer tout ou partie des prétentions du demandeur manquent dans la demande, le tribunal ne devrait en effet pas considérer que la cause est en état d'être jugée, alors que l'occasion de compléter sa procédure n'a pas été donnée audit demandeur dans le cadre de l'art. 229 CPC, voire à la suite d'une interpellation selon l'art. 56 CPC, cf. WILLISEGGER, BSK ZPO, n. 23 ad art. 223 CPC) (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 223 CPC).

4.2 Selon l'art. 235 al. 1 CO, l'adjudicataire d'un meuble en acquiert la propriété dès l'adjudication ; en matière d'immeubles, la propriété n'est transférée que par l'inscription au Registre foncier.

Le préposé aux enchères communique immédiatement au Conservateur du Registre foncier, pour que ce fonctionnaire procède à l'inscription, l'adjudication constatée par le procès-verbal de vente (art. 235 al. 2 CO).

Sont réservées les règles concernant les adjudications au cours d'enchères forcées (art. 235 al. 3 CO).

L'inscription au Registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC).

Celui qui acquiert un immeuble par occupation, succession, expropriation, exécution forcée ou jugement en devient toutefois propriétaire avant l'inscription, mais il n'en peut disposer dans le Registre foncier qu'après que cette formalité a été remplie (art. 656 al. 2 CC).

Dans les enchères forcées en matière immobilière, le transfert de propriété est opéré par l'adjudication (art. 656 al. 2 CC). Il ne dépend donc pas de l'inscription de l'acquéreur au Registre foncier sur la base d'un document en la forme authentique (art. 18 ORF). La règle de l'art. 235 al. 1 2ème phrase CO est ainsi

écartée par les règles spéciales propres à l'exécution forcée et réservées par l'art. 235 al. 3 CO. Cela étant, bien que propriétaire dès l'adjudication, l'acquéreur de l'immeuble ne peut en disposer qu'à compter de son inscription au Registre foncier (art. 656 al. 2 i.f. CO) (VULLIETY, Commentaire Romand Code des obligations I, n. 10 ad art. 235 CO).

L'acquisition d'un immeuble par adjudication lors d'une exécution forcée (art. 133 ss LP) s'opère à titre originaire et sans inscription (art. 656 al. 2, 665 al. 2 CO et 65 al. 1 ORF) (ATF 117 III 39/43 = JdT 1994 II 12/18; STEINAUER, Commentaire romand, Code civil II, n. 25 art. art. 656 CC; STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 5ème éd. 2020, n. 2188 p. 114).

Selon l'art. 651 al. 2 CC, si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, le juge ordonne le partage en nature et, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente soit aux enchères publiques, soit entre copropriétaires.

Selon la doctrine, si des enchères sont ordonnées par le juge civil, les parties peuvent s'entendre sur certaines contingences qui lient le tribunal, par exemple un prix minimum. Pour le surplus, le juge devra bien préciser les modalités de mise en œuvre encore litigieuses. Le procès-verbal des enchères tenu selon le droit cantonal permet d'obtenir l'inscription au Registre foncier (PERRUCHOU, Commentaire romand, Code civil II, n. 45 ad art. 651 CC).

4.3 Selon l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer.

Le lésé qui ouvre action en dommages-intérêts en invoquant l'art. 41 al. 1 CO doit alléguer et prouver tous les faits constitutifs de cette norme de responsabilité, conformément à l'art. 8 CC: l'acte illicite, le dommage, le rapport de causalité naturelle entre l'acte illicite et le dommage, ainsi que la faute. Le lésé supporte le fardeau de la preuve de chacun de ces faits pertinents, ce qui signifie que si le juge ne parvient pas à une conviction (cf. ATF 129 III 18 consid. 2.6), s'il n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du lésé (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 126 III 189 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1).

L'acte illicite se définit comme la violation d'une norme protectrice des intérêts d'autrui, en l'absence de motifs justificatifs (ATF 132 II 305 consid. 4.1 in SJ 2000 I 549; 123 II 577 consid. 4; 119 II 127 consid. 3 in JdT 1994 I 298). Cette définition est le fruit de la conception objective de l'illicéité. L'illicéité du résultat découle de l'atteinte à un droit absolu du lésé. Par droits absolus, on entend les droits qui s'imposent à tout le monde ou ceux dont la protection est inconditionnelle (droits de la personnalité, droits réels, droits de la propriété

intellectuelle (WERRO, Commentaire Romand Code des obligations I, n. 75 ad art. 41 CO).

On définit en général la faute comme un manquement de la volonté au devoir imposé par l'ordre juridique. Il peut s'agir d'une faute intentionnelle ou d'une négligence (WERRO, op. cit., n. 56 ad art. 41 CO)

La causalité naturelle, ou rapport de cause à effet entre deux événements, est un lien tel que, sans le premier événement, le second ne se serait pas produit (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; WERRO, op. cit., n. 37 ad art. 41 CO).

4.4 Le juge n'est point lié par les dispositions du droit criminel en matière d'imputabilité, ni par l'acquittement prononcé au pénal, pour décider s'il y a eu faute commise ou si l'auteur de l'acte illicite était capable de discernement (art. 53 al. 1 CO).

Le jugement pénal ne lie pas davantage le juge civil en ce qui concerne l'appréciation de la faute et la fixation du dommage (art. 53 al. 2 CO).

L'art. 53 CO énonce divers éléments d'un jugement pénal sur lesquels le juge de la cause civile n'est pas lié. Avant l'entrée en vigueur du code de procédure civile unifié, il appartenait au droit cantonal de prévoir et de délimiter, le cas échéant, l'autorité à reconnaître au jugement pénal sur des éléments que l'art. 53 CO n'appréhende pas (ATF 125 III 401 consid. 3). Cette matière relève actuellement de l'art. 59 al. 2 let. e CPC, duquel on ne peut cependant tirer aucune règle explicite.

L'art. 53 CO ne vise pas un éventuel verdict de culpabilité, ni les constatations de fait qui se trouvent à la base du verdict (arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2020 du 28 février 2020 consid. 6).

4.5 Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette. Selon la théorie de la différence adoptée par le Tribunal fédéral, il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; 132 III 359 consid. 4; 129 III 18 consid. 2.4, 331 consid. 2; 128 III 22 consid. 2e/aa, 180 consid. 2d).

Un principe cardinal du droit de la responsabilité civile veut que la réparation du dommage ne provoque pas l'enrichissement de la victime (ATF 132 III 321 consid. 2.2.1; 131 III 12 consid. 7.1 in initio, 360 consid. 6.1; 129 III 135 consid. 2.2).

Le calcul du dommage doit se faire selon la méthode subjective ou relative, laquelle se fonde sur le dommage effectif subi par le lésé (WERRO, op. cit., n. 7 ad art. 42 CO). Autrement dit, c'est l'intérêt concret et particulier - et non abstrait - du lésé au maintien de l'intégralité de son patrimoine qui est pris en compte, c'est-à-dire l'intérêt qu'avait celui-ci à ce que le préjudice ne survienne pas (arrêt du Tribunal fédéral 4C.87/2007 du 26 septembre 2007 consid. 5.1; KELLER, *Haftpflicht im Privatrecht*, vol. II, 2e éd, 1998, p. 104; SCHNYDER, *Commentaire bâlois*, n. 2 ad art. 42 CO).

4.6 Lorsque le locataire demeure dans les locaux après la fin du bail, le propriétaire bailleur dispose de l'action contractuelle en restitution des locaux fondée sur l'art. 267 al. 1 CO. Il dispose également de l'action réelle en revendication de l'art. 641 al. 2 CC.

S'inspirant du droit allemand, la jurisprudence a accordé au bailleur une indemnité pour occupation des locaux dès l'expiration du contrat, admettant un rapport de fait assimilable au bail, au motif qu'il serait inéquitable que celui qui doit ainsi laisser l'usage de la chose au locataire contre sa volonté après la fin du bail soit plus mal placé que le bailleur qui la lui permet pendant le bail; en particulier, il serait choquant qu'il ne dispose que d'une créance en dommages-intérêts et doive prouver un dommage, dont la preuve serait difficile à rapporter dans certaines circonstances (ATF 63 II 368 consid. 3; 119 II 437 consid. 3b/bb; 131 III 257 consid. 2). Cette solution du rapport contractuel de fait assimilable à un bail ne devrait toutefois être appliquée que dans des situations particulières (ATF 119 II 437 consid. 3b/bb; 131 III 257 consid. 2). Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire conformément aux art. 102 ss CO (ATF 131 III 257 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 7.1).

Dans une affaire concernant des concubins ayant vécu une dizaine d'années dans la villa propriétaire du concubin, dans le cadre de laquelle la concubine est restée dans la villa à la séparation des parties, en dépit des mises en demeure du concubin de quitter celle-ci, le Tribunal fédéral a considéré que dès lors que la concubine est restée dans la villa au-delà de la date fixée par décision judiciaire - ratifiant la convention passée entre parties -, elle n'avait plus aucun titre légitimant l'occupation de celle-ci, de sorte que, quel que soit le fondement juridique, la cour cantonale n'avait en tout pas rendu une décision arbitraire dans son résultat en fixant une indemnité résultant de l'impossibilité pour le propriétaire d'utiliser la villa, soit en la louant, soit en l'occupant lui-même (arrêt du Tribunal fédéral du 11 janvier 2017 consid. 8).

4.7 Selon l'art. 102 al. 1 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. Le débiteur en demeure pour une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO).

4.8 Dans le présent cas, il est constant que l'appelant a acquis par adjudication l'immeuble en cause lors des enchères publiques du _____ 2018 ordonnées par le Tribunal en application de l'art. 651 al. 2 CC. Conformément aux dispositions légales rappelées ci-avant, seul l'adjudicataire à la suite de la vente aux enchères forcées, au sens des art. 133 LP, devient effectivement propriétaire de l'immeuble acquis dès l'adjudication. En revanche, le propriétaire d'un immeuble adjudgé dans le cadre d'enchères judiciaires, au sens de l'art. 651 al. 2 CC, ne le devient qu'après l'inscription au Registre foncier. C'est dès lors à tort que le Tribunal a retenu que l'appelant était devenu propriétaire du bien-fonds le _____ 2018. Il en est devenu propriétaire le 9 mars 2018 et ne pouvait entrer en jouissance de l'immeuble qu'à dès cette date.

A bon droit, le premier juge a retenu que l'intimée avait commis un acte illicite fautif en demeurant, malgré les mises en demeure de l'appelant, dans la villa. En effet, d'une part, l'intimée a été reconnue coupable de violation de domicile, par décision pénale. Bien que cette décision ne lie pas le juge civil, selon la loi et la jurisprudence rappelées ci-avant, il n'en demeure pas moins que l'intimée a violé les droits de propriété de l'appelant, ce qu'elle sait avoir fait. D'autre part, l'intimée a certifié, dans le cahier des charges du 11 décembre 2017, que l'immeuble serait vendu libre de tout bail quelconque vis-à-vis de tiers et libre de tout locataire, sous-locataire ou occupant, pour le jour de l'entrée en jouissance (art. IV chiffre 5). Ainsi, l'intimée savait qu'à la suite de la vente aux enchères publiques de la villa, elle était tenue de la libérer immédiatement.

C'est par ailleurs à tort que l'intimée soutient qu'elle était " de bonne foi partie du principe qu'elle pouvait rester dans sa villa au moins" jusqu'au 1^{er} mai 2018, comme l'avait proposé l'appelant. En effet, l'intimée n'a répondu à aucune des deux propositions faites par l'appelant, ni accepté l'une d'elles, de sorte qu'elle ne peut aujourd'hui prétendre qu'elle était en droit de continuer d'occuper la maison après la réquisition d'inscription déposée au Registre foncier et les mises en demeure de l'appelant.

Le fait que les fonds aient été bloqués auprès du notaire ne modifie pas cette appréciation. Il appartenait en effet à l'intimée de libérer la villa dès l'inscription au Registre foncier, ce qu'elle savait, et de prendre toutes les dispositions nécessaires à cet effet. Il ne peut dès lors être retenu que l'appelant aurait, comme l'allègue l'intimée, provoqué la persistance de la présence de l'intimée dans la villa.

Ainsi, en violant les droits de propriété de l'appelant, l'intimée a commis un acte illicite, fautif.

Avec raison, le Tribunal a considéré que l'engagement pris par l'intimée, dans la procédure de protection de cas clair initiée par l'appelant, de libérer l'immeuble en cause ne modifiait pas l'illicéité de son comportement.

En ce qui concerne le dommage, et conformément à la jurisprudence citée sous consid. 4.6 ci-dessus, c'est en revanche à tort que le premier juge a retenu que l'appelant n'avait pas subi de dommage dès lors que la villa ne devait pas être remise à bail. Le Tribunal fédéral a en effet expressément considéré, s'agissant de l'occupation par un ex-concubin de la villa propriété de l'autre ex-concubin, qui n'avait plus aucun titre légitimant l'occupation de celle-ci, que, quel que soit le fondement juridique, la fixation d'une indemnité résultant de l'impossibilité pour le propriétaire d'utiliser la villa, soit en la louant, soit en l'occupant lui-même n'était pas arbitraire. Cette solution est par ailleurs conforme aux principes généraux selon lesquels une personne ne saurait jouir de locaux sans bourse délier.

Dans sa demande, l'appelant a fait état de ce que le montant de l'indemnité pour occupation illicite pouvait être calculée au moyen de loyers comparatifs, d'une valeur mensuelle minimale de 5'500 fr. Il a produit à cet égard la "plaquette" de vente de la villa qu'il a acquise, établie par J_____, ainsi que plusieurs offres de location de villas situées à C_____ (y compris _____), pour des loyers entre 5'100 fr. et 5'500 fr. mensuellement, présentant des surfaces habitables entre 125 m² et 157 m² et des jardins entre 110 m² et 230 m². Ces faits n'ont pas été contestés par l'intimée défaillante.

La parcelle en cause présente 788 m² sur laquelle repose un bâtiment d'habitation de 116 m².

Par conséquent, l'appelant a subi un dommage de 5'500 fr. par mois - montant non valablement contesté - depuis le 9 mars 2018 jusqu'à la restitution de la villa par l'intimée le 5 juin 2018. L'intimée doit dès lors être condamnée à verser à l'appelant 15'997 fr. 30 à ce titre ($[5'500 \text{ fr.} / 31 \text{ jours} \times 23 \text{ jours}] = 4'080 \text{ fr. } 65 + [2 \times 5'500 \text{ fr.}] + [5'500 \text{ fr.} / 30 \text{ jours} \times 5 \text{ jours} = 916 \text{ fr. } 65]$), le dommage étant dans un rapport de causalité naturelle avec l'acte illicite subi, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 18 avril 2018.

L'appelant requiert également des dommages et intérêts pour cause de retard pris dans l'exécution des travaux, entre le 6 juin et le 31 août 2018. Il n'est pas contesté que l'intimée est demeurée sans droit dans la villa jusqu'au 5 juin 2018, date où elle a quitté celle-ci. Il ressort des titres versés à la procédure que l'architecte n'a pas pu accéder à la maison, le 8 mars 2018, l'intimée ayant annulé le rendez-vous et qu'elle n'a ensuite donné aucune réponse aux demandes faites en ce sens par l'architecte. Elle est par conséquent responsable du retard pris dans l'exécution des travaux, qui auraient dû commencer avant le 29 août 2018. L'appelant a de ce fait

subi un dommage, qu'il a calculé en se fondant sur les loyers comparatifs susmentionnés. A nouveau, il convient de rappeler que l'intimée n'a pas contesté ces faits. Il se justifie dès lors de condamner l'intimée à réparer ledit dommage, soit de verser à l'appelant la somme de 15'051 fr. 10 ([5'500 fr. /30 jours x 25 jours =] 4'583 fr. 35 + 5'500 fr. + [5'500 fr. / 31 jours x 28 jours =] 4'967 fr. 75), avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 17 juillet 2018.

4.9 Le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris sera en conséquence annulé et, la cause étant en état d'être jugée (art. 318 al. 1 let. b CPC), réformé dans les sens qui précèdent.

- 5.** L'appelant a conclu à la modification de la répartition des frais de première instance.

5.1 Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation, notamment dans les litiges relevant du droit de la famille (art. 107 al. 1 let. c CPC).

Lorsque la Cour réforme en tout ou en partie le jugement entrepris, elle se prononce aussi sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

5.2 En l'espèce, en ce qui concerne les frais de première instance, de 4'500 fr., leur montant n'a pas été remis en cause par l'appelant et sont conformes au règlement, de sorte qu'ils seront confirmés.

Dès lors qu'à l'issue de la présente procédure d'appel l'intimée succombe dans une très large mesure, il se justifie de mettre l'intégralité des frais judiciaires de première instance à sa charge. Ils seront compensés avec les avances de frais, de 3'500 fr., fournies par les parties, acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera en conséquence condamnée à rembourser à l'appelant la somme de 3'200 fr. à titre d'avance de frais et 1'000 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

5.3 Les frais judiciaires d'appel, fixés et répartis d'office (art. 105 al. 1 CPC) seront fixés à 3'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), et mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 CPC) et partiellement compensés avec l'avance fournie par l'appelant, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera dès lors condamnée à verser 2'000 fr. à l'appelant et 1'000 fr. à l'Etat de Genève.

Elle sera également condamnée à verser à l'appelant 3'000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mars 2020 par A_____ contre les chiffres 2 et 4 du dispositif du jugement JTPI/2218/2020 rendu le 10 février 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21139/2018-5.

Au fond :

Annule les chiffres 2 et 4 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau sur ces points :

Condamne B_____ à payer à A_____, les sommes de 15'997 fr. 30, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 18 avril 2018, et 15'051 fr. 10, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 17 juillet 2018.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 4'500 fr., partiellement compensés avec les avances de frais fournies par les parties, acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ à verser 3'200 fr. à A_____ à titre de remboursement de frais.

Condamne B_____ à verser 1'000 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Confirme le jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 3'000 fr., partiellement compensés avec l'avance de frais versée, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de B_____.

Condamne B_____ à verser à A_____ 2'000 fr. à titre de remboursement de frais.

Condamne B_____ à verser 1'000 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Condamne B_____ à verser à A_____ 3'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Jessica ATHMOUNI

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.