

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19784/2007

ACJC/603/2008

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**1ère Section**

**AUDIENCE DU JEUDI 15 MAI 2008**

Entre

**Madame S**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 4 mars 2008, comparant par Me Jessica Bach, avocate, rue Bellot 2, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur S**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Adriano Gianinazzi, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.05.2008.

---

**EN FAIT**

**A.** Par acte déposé le 17 mars 2008 au greffe de la Cour, Mme S\_\_\_\_\_ appelle du jugement rendu par le Tribunal de première instance le 4 mars 2008 déclarant recevable, mais infondée son opposition formée au jugement du 6 novembre 2007, qui lui ordonnait d'évacuer la villa sise \_\_\_\_\_ avec les enfants A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et la condamnait aux dépens. Le Tribunal a par conséquent confirmé le jugement du 6 novembre 2007. Mme S\_\_\_\_\_ demande l'annulation du jugement du 4 mars 2008 et le rejet des conclusions de M. O\_\_\_\_\_. L'effet suspensif à l'appel a été accordé.

M. O\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel.

**B.** Les faits suivants ressortent du dossier :

**a.** Par jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale du 19 mai 2004, la jouissance exclusive de la villa sise \_\_\_\_\_ a été attribuée à Mme S\_\_\_\_\_. Les ex-époux étaient alors copropriétaires de cette villa, dont la valeur vénale a été évaluée en 2006 à 1'500'000 fr.

**b.** Le 19 octobre 2006, le Tribunal a prononcé le divorce de Mme S\_\_\_\_\_ et M. O\_\_\_\_\_. Par ailleurs, il a, notamment, donné acte aux parties de ce que la propriété de la villa \_\_\_\_\_ était attribuée à M. O\_\_\_\_\_, les frais de transfert de propriété étant à la seule charge de celui-ci. Ni le principe du divorce ni l'accord des parties sur le transfert de propriété n'ont été contestés dans le cadre de la procédure d'appel ayant donné lieu à un arrêt de la Cour de justice du 11 mai 2007.

**c.** La demande de transfert de propriété a été inscrite dans le grand livre du Registre foncier le 1<sup>er</sup> juin 2007.

**d.** Le 23 août 2007, M. O\_\_\_\_\_ a mis son ex-épouse en demeure de quitter la villa précitée.

**e.** Par requête en réintégrande du 13 septembre 2007, M. O\_\_\_\_\_ a demandé l'évacuation de son ex-épouse et de ses enfants de la villa.

**f.** Mme S\_\_\_\_\_ a formé, en temps voulu, opposition au jugement, rendu par défaut le 6 novembre 2007, donnant suite à la requête de M. O\_\_\_\_\_.

**C.** Le Tribunal a retenu que l'arrêt de la Cour datait du 11 mai 2007 et que l'inscription au journal du registre foncier remontait à juin 2007. L'absence d'assentiment du possesseur à la présence de son ex-épouse n'était pas établie avant le 23 août 2007. Partant, le droit en réintégrande fondé sur l'art. 929 al. 2 CC n'était pas éteint au moment du dépôt de la requête. Au surplus, la question de

---

savoir si l'ex-épouse commettait un abus de droit en soulevant l'argument de la péremption pouvait demeurer indécise.

Les arguments des parties en appel seront examinés ci-après dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. Interjeté dans le délai et la forme prévus par la loi, l'appel est recevable (art. 356 al. 1 et 300 LPC).

Comme le Tribunal a statué - par voie de procédure sommaire - en premier ressort, le pouvoir d'examen de la Cour est entier (art. 4 let. p LOJ et art. 291 LPC).

2. La réintégrande de l'art. 927 CC a pour but de protéger la possession, soit le fait de posséder. Elle ne vise en principe qu'au rétablissement d'un état de fait antérieur et doit donc être distinguée du pétitoire (art. 641 al. 2 CC) ainsi que des actions du droit à la possession (art. 934 et 936 CC). Elle oblige quiconque usurpe une chose en possession d'autrui à la lui rendre, même s'il y prétend un droit préférable, ce sous réserve du cas où l'usurpateur établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au possesseur (TUOR/SCHNYDER, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 10<sup>e</sup> éd., p. 567/568 TF np 5P.509/2006 du 8 mai 2007, consid. 1.3; 5P.101/2003 du 4 juin 2003, consid. 2.2 et 3.2.1).

S'agissant d'une norme protégeant un état de fait (soit la possession), ce qui est décisif, est de rétablir la situation antérieure à l'usurpation (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, n. 342; SJ 1984 p. 528). La réintégrande implique ainsi une usurpation illicite qui est établie dès que l'acte en cause n'est pas autorisé par la loi ou par le possesseur (STEINAUER, op. cit., p. 93 ch. 343, p. 89 ch. 326-332). Il s'agit donc de déterminer qui était le possesseur, c'est-à-dire qui avait la maîtrise effective de la chose (art. 919 CC), puis de déterminer si le possesseur a été dépossédé contre sa volonté.

Celui qui a la maîtrise effective de la chose en a la possession (art. 919 al. 1 CC). La possession est transférée par la remise de la chose à l'acquéreur ou par les moyens qui la font passer en sa puissance (art. 922 al. 1 CC). L'acquisition se fait en matière immobilière par l'installation de l'acquéreur dans les lieux ou par la remise des moyens qui permettent d'exercer cette maîtrise, notamment par la remise des clés (STEINAUER, op. cit., p. 70 n. 253 et 254), qui parfait le transfert de possession d'un immeuble (STARK, Das Sachenrecht, Der Besitz, 2001, n. 22 ad art. 922 CC).

A teneur de l'art. 929 al. 1 CC, le possesseur est déchu de son action, s'il ne réclame pas la restitution de la chose ou la cessation du trouble aussitôt après

avoir connu le fait et l'auteur de l'atteinte portée à son droit. Le délai d'un an court dès l'usurpation ou avec le commencement du trouble (STARK, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 929 CC; SCHMID, Sachenrecht, n. 248 p. 47).

**2.1** L'appelante fait valoir qu'aucun acte d'usurpation ne peut lui être reproché, d'une part. D'autre part, l'action possessoire est périmée, l'intimé ayant connaissance du fait et de l'auteur de l'atteinte prétendument portée à son droit depuis le 23 novembre 2006, date à laquelle le jugement du 20 octobre 2006 lui attribuant la propriété de la villa litigieuse est devenu définitif.

**2.2** L'intimé rétorque que son ex-épouse sait depuis 2003 qu'il souhaite qu'elle quitte la villa. Le jugement sur mesures protectrices autorisant l'appelante à rester dans la villa a cessé de déployer ses effets avec l'arrêt du 11 mai 2007 statuant sur le divorce. En tant que propriétaire de l'immeuble, il est resté, tout au long de la procédure, coposseur médiat et est, depuis que les mesures protectrices ont cessé leurs effets, seul possesseur médiat et seul titulaire de tous les droits sur la villa. La situation serait ainsi comparable à celle du locataire, qui ne quitte pas les lieux à l'expiration du bail.

**2.3** Il n'est pas contesté que, par le jugement sur mesures protectrices du 19 mai 2004, l'appelante est entrée en possession (immédiate) de la villa sans commettre d'acte d'usurpation et a, depuis lors, seule la maîtrise effective de la maison familiale. Certes, le jugement de divorce du 19 octobre 2006 a donné acte aux parties de leur accord à ce que la propriété sur la villa soit attribuée à l'ex-mari seul. La possession de la villa par l'appelante n'a cependant pas pour autant pris fin, de sorte que la situation de fait n'a subi aucune modification. Ainsi, même si on suivait le raisonnement de l'intimé consistant à soutenir qu'après le prononcé du divorce - que l'on prenne en considération la date du jugement de première instance ou celle de l'arrêt de la Cour de céans - l'appelante aurait usurpé de la villa et qu'il conviendrait ainsi de rétablir l'état de fait antérieur, il y aurait lieu de constater que cet état de fait antérieur au divorce est celui de la possession immédiate de la villa par l'appelante. L'action possessoire de l'intimé ne lui permettrait, partant, que d'obtenir la remise de la possession à l'appelante. Aussi, en tant que possesseur médiat, l'intimé ne peut, en cas d'usurpation, pas réclamer la possession immédiate, mais uniquement le rétablissement de la possession médiante (STARK/ERNST, Basler Kommentar, n. 5 ad art. 927 CC).

La question de savoir si le refus de l'appelante de quitter la villa litigieuse est justifié ou non ne relève ainsi, in casu, pas de la protection d'un état de fait, mais a trait aux droits des parties sur la villa, qui doivent être réglés par d'autres voies.

Il convient également de relever que lorsque le locataire ne restitue pas la chose louée à l'issue du bail, le Tribunal fédéral considère que le locataire ne commet pas un trouble de la possession au sens des art. 926 ss CC, qui ouvrirait au bailleur

la voie de l'action possessoire (TF np 5P.122/2004 du 29 juin 2004, consid. 2.1; cf. aussi STARK, Commentaire bernois, n. 60 ad Vorbem. art. 926-929 et les références citées ), de sorte que l'intimé ne peut rien déduire en sa faveur d'une analogie tirée du droit du bail.

Enfin et contrairement à ce que soutient l'intimé, la bonne ou mauvaise foi du possesseur est sans pertinence dans la protection de la possession (STARK, op. cit., n. 5 ad Vorbem. art. 926-929).

Force est ainsi de retenir que les conditions de l'art. 927 CC ne sont pas remplies. L'appel est donc bien fondé et le jugement attaqué doit être annulé.

3. L'appelante obtenant gain de cause, les dépens seront mis à charge de sa partie adverse (art. 176 al. 1 et art. 313 LPC).

Si tant est que l'on puisse attribuer une valeur pécuniaire au présent litige tendant à la protection de la possession, celle-ci devrait être considérée comme étant supérieure à 30'000 fr., dès lors que l'action se rapporte à un objet dont la valeur vénale a été évaluée dans la procédure de divorce à 1'500'000 fr.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par Mme S\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/3522/2008 rendu le 4 mars 2008 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19784/2007-JS SS.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Déboute M. O\_\_\_\_\_ de sa requête en réintégrandes.

Condamne M. O\_\_\_\_\_ en tous les dépens de première instance et d'appel, lesquels comprendront une indemnité de 2'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de Mme S\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Daniel DEVAUD, président; Monsieur Jean RUFFIEUX et Madame Florence KRAUSKOPF, juges; Madame Fatina SCHAERER, greffier.

Le président :

Daniel DEVAUD

Le greffier :

Fatina SCHAERER

**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.*